ank=20240712:20240715003002

Årsredovisning
för
Stendörren Fastigheter AB

556825-4741

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Stendörren Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 23 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

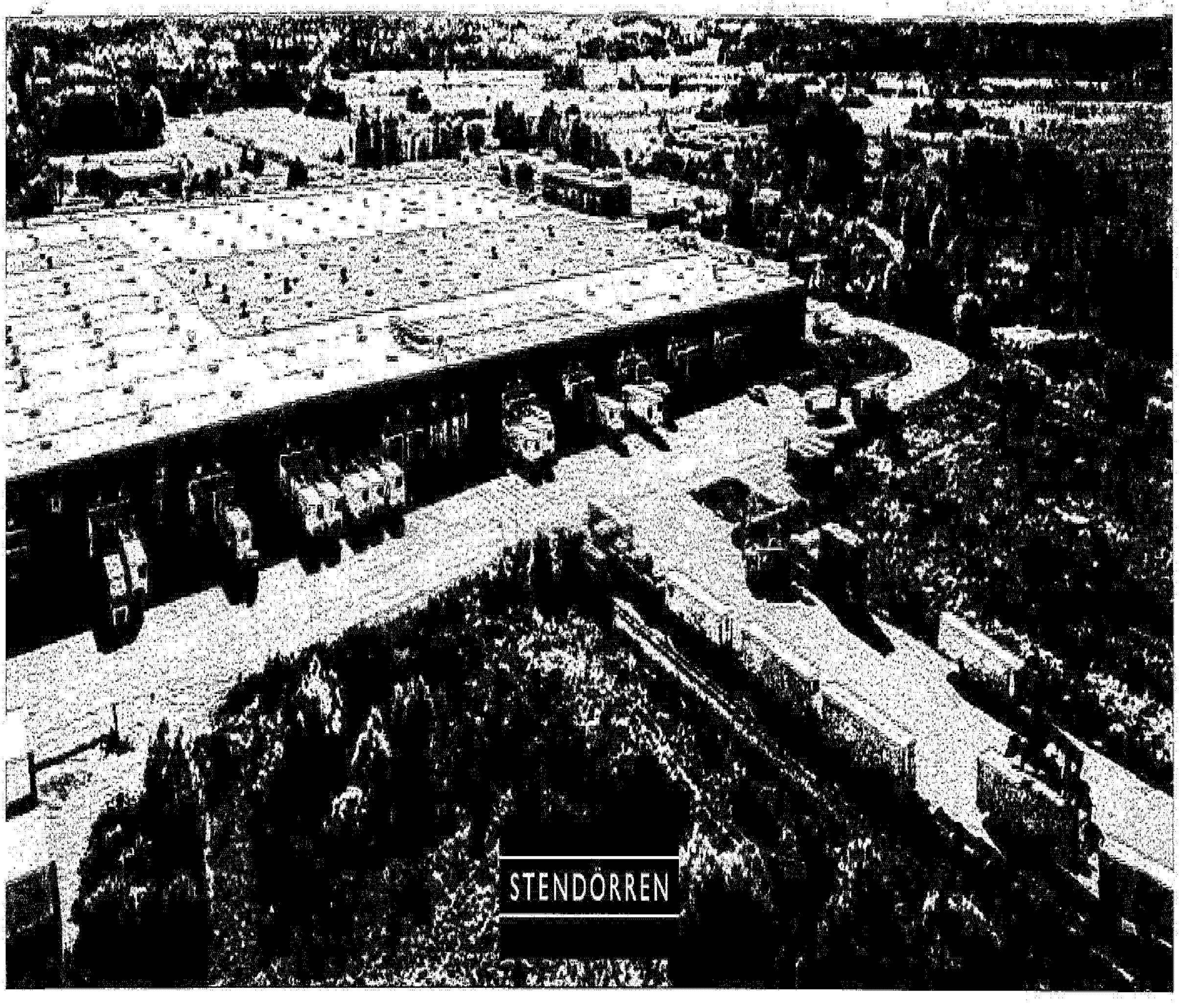
Stockholm den 23/5 2024

Andreas Philipson

ank=20240712;20240715080605

ÅRS- & HÅLLBARHETSREDOVISNING

2023



STENDÖRREN

ank=20240712;20240715000065

LOKALER SOM GÖR SKILLNAD

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Vår affärsidé är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter och byggrätter inom logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Då kommersiella förutsättningar föreligger driver vi ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter och skapar därmed bostadsbyggrätter för vidare utveckling och förvaltning, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen.

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Uthyrningsbar area, tusental kvm	824	795	793
Antal fastigheter	151	148	135
Driftnetto	672	548	488
Marknadsvärde, Mkr	12 566	12 418	11 693
Areamässig uthyrningsgrad, %	91	90	88
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	92	89
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	5,4	4,5	4,7
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	6,5	5,5	5,6
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	2,5	3,3	16,5
Hyresduration, år	4,3	3,8	3,7
Snitthyra, kr/kvm	1173	1069	992

ank=20240712:20240715080006

843

MKR HYRESINTÄKTER

672

MKR DRIFTNETTO

287

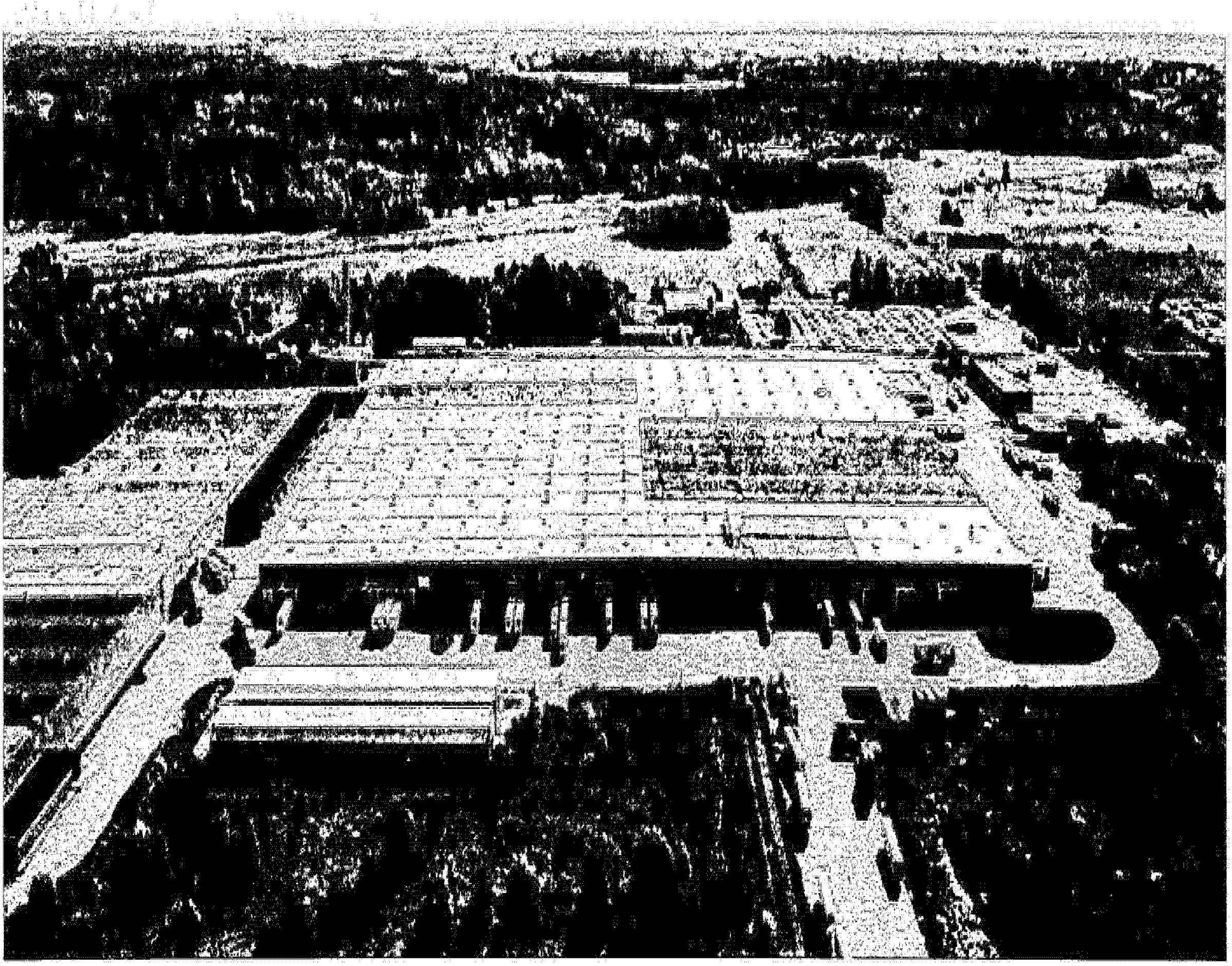
MKR FÖRVALTNINGSRESULTAT

2,0

GGR RÄNTETÄCKNINGSGRAD

37

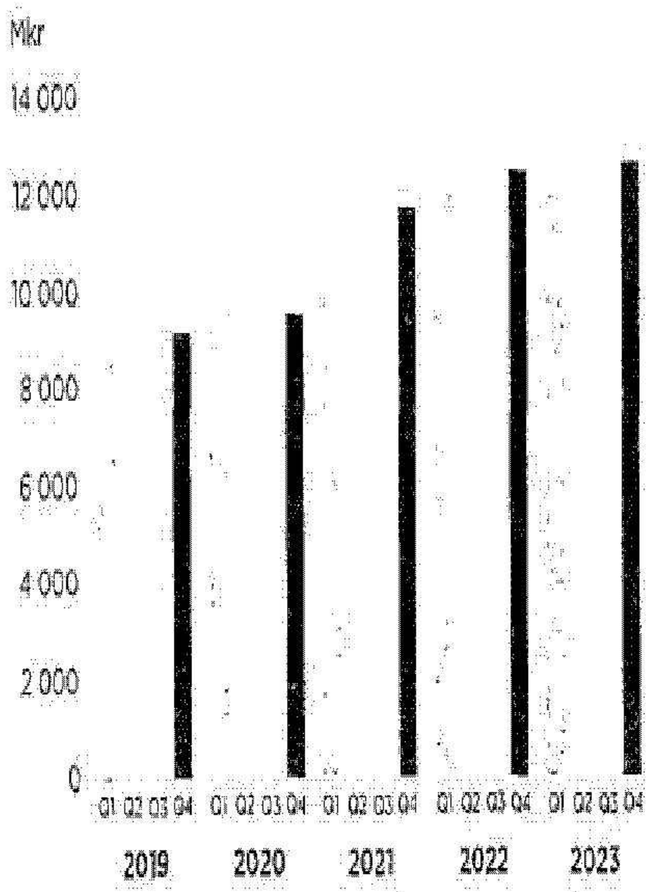
% SOLIDITET



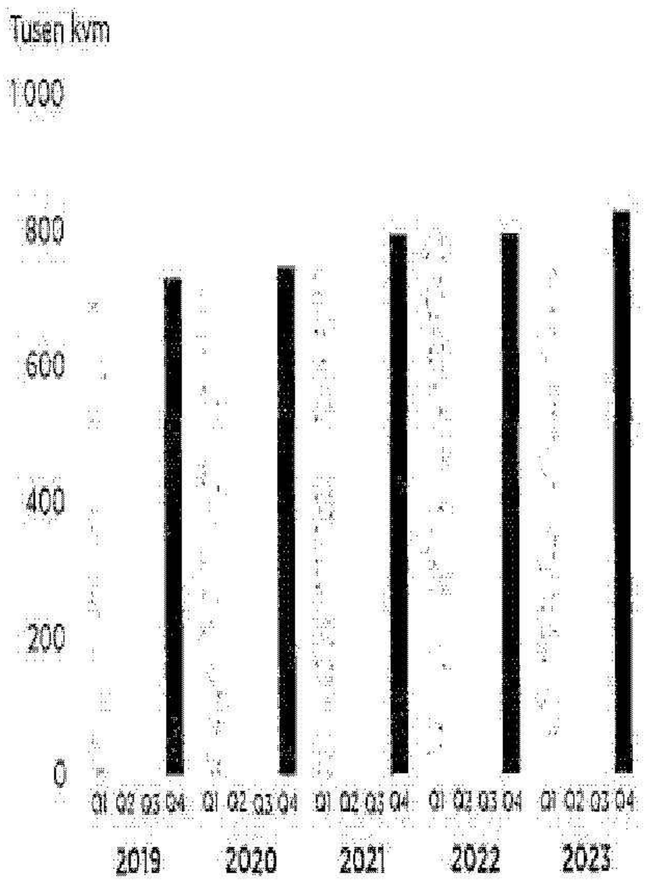
ank=20240712:20240715000007

CH STENSÖSTADEN

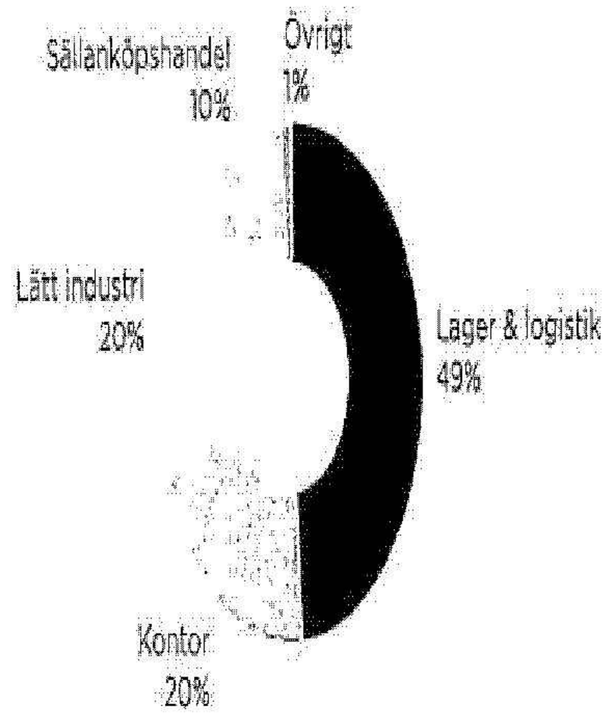
MARKNADSVÄRDE



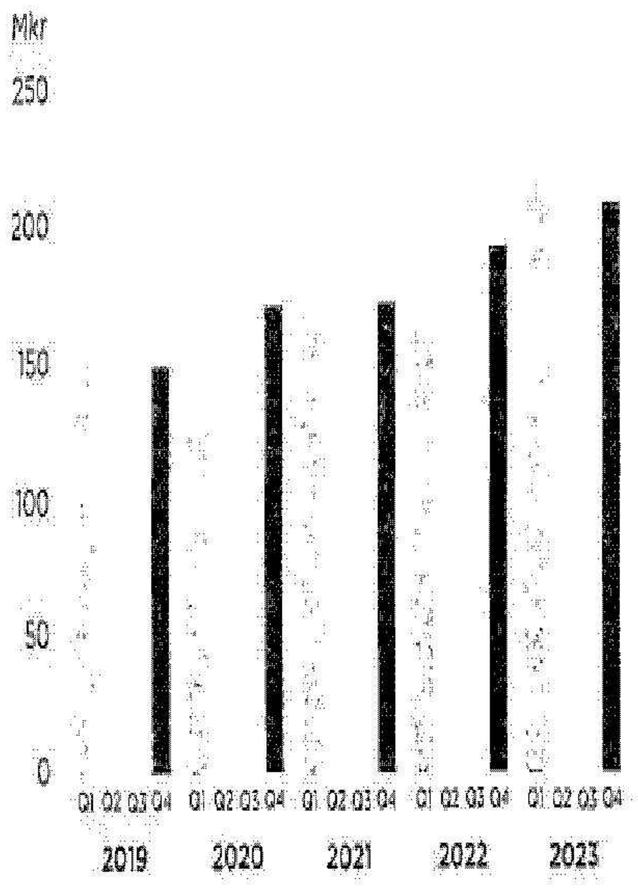
UTHYRNINGSBAR YTA



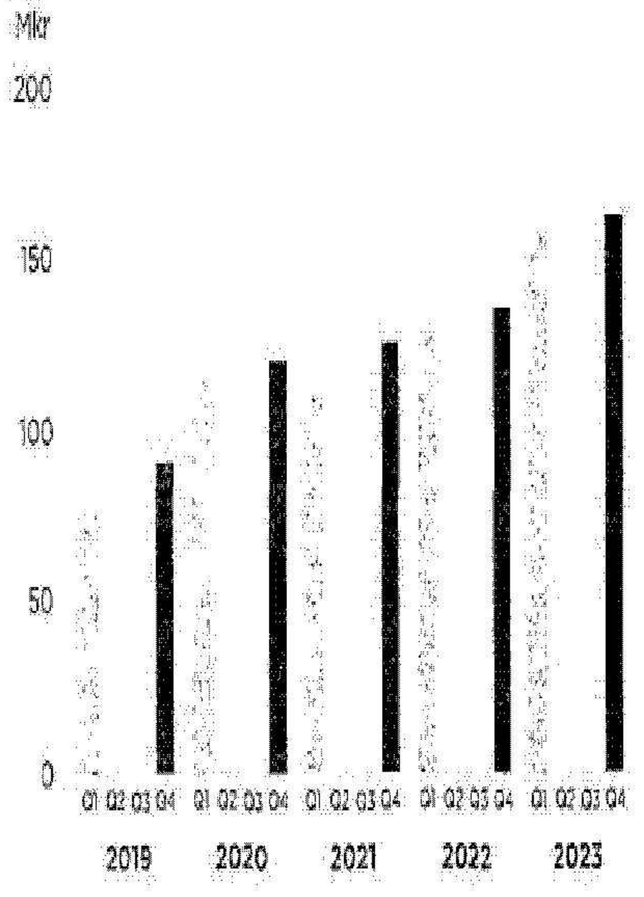
FÖRDELNING UTHYRBAR YTA I PROCENT AV TOTAL YTA



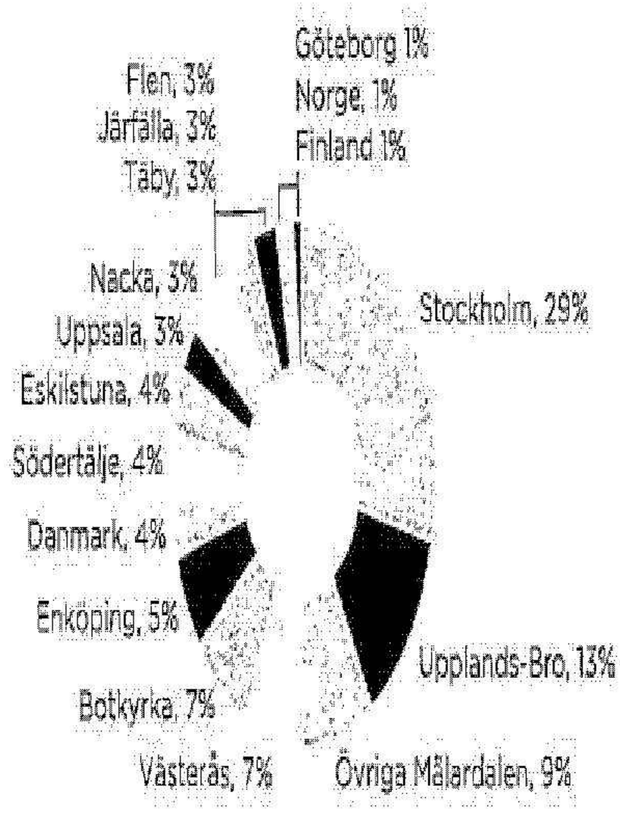
TOTALA INTÄKTER



DRIFTNETTO



GEOGRAFISK FÖRDELNING AV HYRESINTÄKTER



ank=20240712;20240715080008

I mars 2023 genomfördes ett återköp om 287,5 miljoner kronor i ett frivilligt återköpserbjudande om upp till 300 miljoner kronor av utestående hybridobligationer.

Tre projekt färdigställdes om tillsammans cirka 12 000 kvm avseende tre större hyresgästanpassningar inom fastigheten Tegelbruket 1.

I maj 2023 tecknades ett 5,5-årigt hyresavtal med Södertälje Industriservice AB avseende 11 300 kvm under kvartalet färdigställda logistiklokaler i Almnäs, Södertälje.

Under det andra kvartalet genomförde Stendörren nyuthyrningar till en sammanlagd årshyra om 4,5 miljoner kronor i fastigheten Vitgröet 12 i Spånga, Stockholm.

Två projekt färdigställdes om tillsammans 18 200 kvm avseende nybyggnation av logistik på fastigheterna Viby 19:66 och Almnäs 5:23.

I juli tecknade Stendörren hyresavtal med Stockholms Stadsmission avseende 3 161 kvm logistiklokaler i Brunna, Upplands-Bro.

Stendörren upprättade ett grönt finansieringsramverk och emitterade under september 2023 gröna obligationer till ett nominellt värde om 500 miljoner kronor med en löptid om 3,25 år och en rörlig ränta om Stibor 90 plus 5,25 procent. I samband med detta inlöstes utestående obligationslån om 700 miljoner kronor med ordinarie slutförfall i april 2024.

Två projekt färdigställdes om tillsammans 5 000 kvm avseende nybyggnation av lätt industri på fastigheterna Hjulsmeden 1 och Almnäs 5:24.

I oktober tecknade Stendörren ett 10-årigt hyresavtal med Advania Sverige AB avseende 9 500 kvm nyproducerad logistik i Enköping. Anläggningen blev därigenom fullt uthyrd.

I december tecknades ett 6-årigt hyresavtal med Fortifikationsverket avseende fastigheten Nygård 2:14 i Upplands-Bro. Avtalet omfattar en total uthyrbar area om cirka 129 000 kvm samt markyta i anslutning till byggnaderna. Tillträde sker omedelbart efter det att avtalet med den befintliga hyresgästen Coop löpt ut.

Två projekt färdigställdes om tillsammans 5 700 kvm avseende en större hyresgästanpassning inom fastigheten Elementet 1 och en nybyggnation av lätt industri inom Librobäck 21:3.

ank=20240712:20240715000009

OR: 5[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

2021
FASTIGHETSVÄRDE
10,1 MDKR

Stendörren fortsätter att växa genom fastighetsförvärv, samtidigt som organisationen växer med en egen uthyrningsorganisation. Geografisk positionering i Mälardalen stärks.

[illegible]

Tillväxtresan fortsätter och bolaget har nu 100 fastigheter med en uthyrbar yta på 603 000 kvm.

[illegible]

Stendörren har nu ett fastighetsbestånd på 122 fastigheter. Under året emitteras en hybridobligation som innebär en finansiering på 800 miljoner kronor och en väsentlig förstärkning av bolagets soliditet.

2022
FASTIGHETSVÄRDE
11,7 MDKR

Förvärv görs i Borås, Köpenhamn och Oslo. Därmed påbörjas expansionen utanför Mälardalen. Obligationer för totalt 1,3 miljarder emitteras och möjliggör högre tillväxttakt. Bolaget får ett flertal bygglov för anläggningar inom lager, logistik och lätt industri runt om i Mälardalen.

2023
FASTIGHETSVÄRDE
12,8 MDKR

Uthyrningsgraden stiger till 94 procent och driftnettot ökar med 22 procent för helåret. Uthyrningen till Fortifikationsverket i Upplands-Bro om cirka 129 000 kvm, med tillträde omedelbart efter det att avtalet med den befintliga hyresgästen Coop löper ut, är årets enskilt viktigaste händelse. Projekt om ca 40 000 kvm färdigställs dessutom, varav merparten hyrs ut omedelbart.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Notering på First North på Stockholmsbörsen. Samtidigt påbörjas en kraftig tillväxtresa, tack vare en hög transaktionstakt dubblas fastighetsvärdet under året.

Utökad närvaro i Upplands-Bro kommun. Positivt startbesked från Botkyrka kommun för framtagande av ny detaljplan på fastigheten Tegelbruket 1 med cirka 800 nya bostäder samt tillhörande lokaler. Stendörren äger nu 95 fastigheter.

Stendörrens aktie handlas från 10 april 2018 på Nasdaq Stockholms huvudlista. I november går EQT Real Estate in som huvudägare i bolaget. Fler fastigheter förvärvas och hyresintäkter ökar med 19% under året. Fastighetsbeståndet består nu av 121 fastigheter.

Erik Ranje tillträder som VD och bolagets ledningsgrupp förnyas. Koncernens hyresintäkter ökar med 7 procent till 631 miljoner kronor och driftnettot ökar med 21 procent, trots pandemins effekter.

Stendörren etablerar sig även i Helsingfors genom förvärv av fastigheter samt stärker sin position i Köpenhamn och Oslo. Bolagets projektverksamhet utökas med flera projekt. Stendörrens portfölj ökar till 148 fastigheter med ett totalt fastighetsvärde på 12,4 miljarder kronor.

ank=20240712:2024071500010

STABILT KASSAFLÖDE

Stendörrens portfölj utgörs av högavkastande fastigheter inom logistik, lager och lätt industri med långa hyresavtal. Basen av hyresgäster är diversifierad och består av både väletablerade små och medelstora företag samt stora multinationella företag från olika branscher.

GOD TILLVÄXT

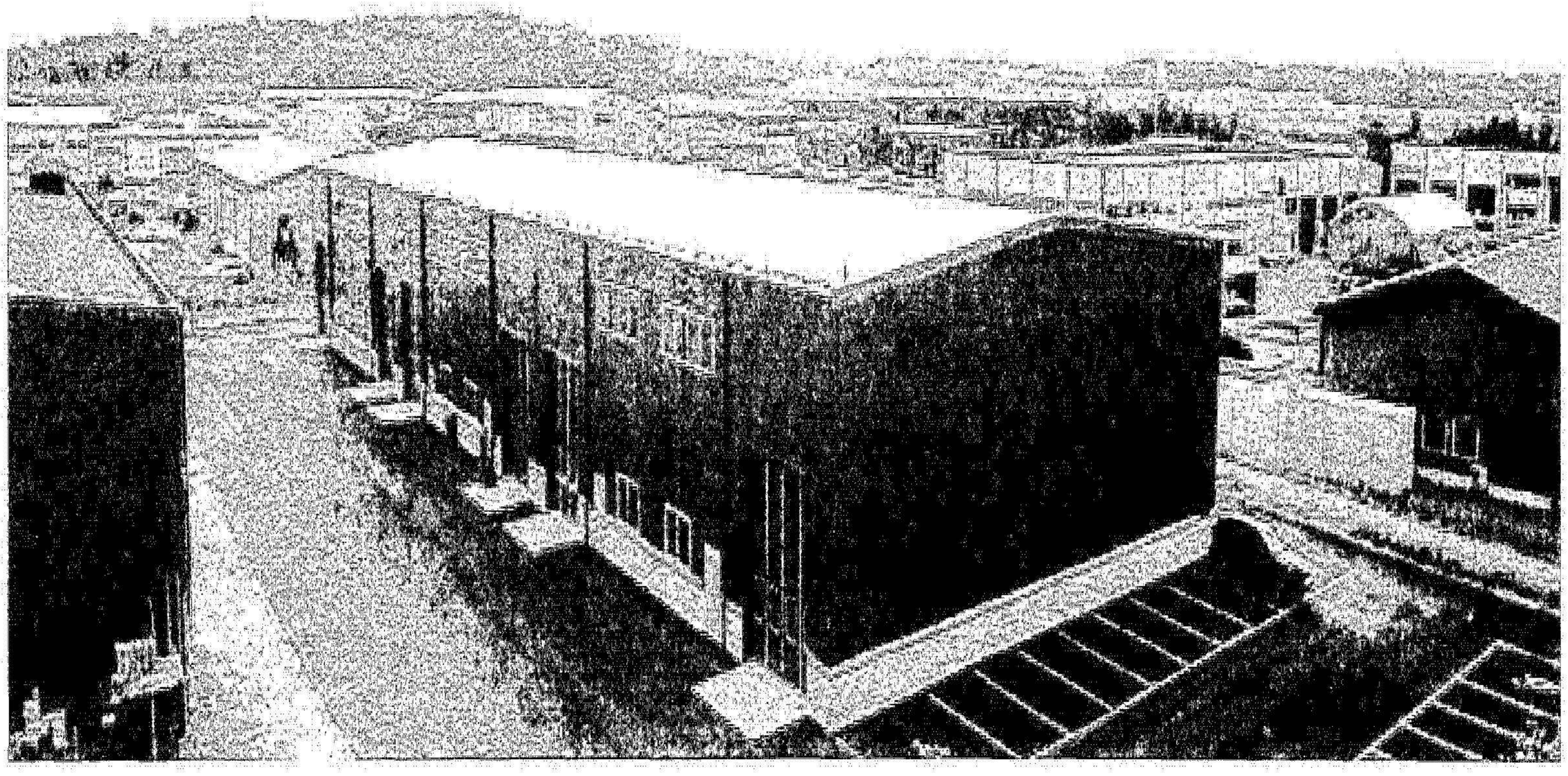
Stendörrens fastigheter är strategiskt belägna i tillväxtområden (befolkningsmässigt och ekonomiskt) i Storstockholm, Mälardalen och andra nordiska tillväxtregioner. Hyresnivåerna ökar i takt med att efterfrågan på lokaler inom logistik och lätt industri i tätorter ökar, medan utbudet minskar med urbanisering som leder till omvandlingar till annan användning. En växande e-handel ger ökad efterfrågan på logistik- och lagerfastigheter, särskilt i urbana lägen, för att möta konsumenternas efterfrågan på korta leveranstider. Ytterligare tillväxt uppnås genom förvärv och verksamhetsförbättringar.

VÄRDETILLVÄXT I PROJEKT

Stendörrens projektportfölj innefattar möjligheter för nyutveckling av förstklassiga lokaler inom logistik samt inom lätt industri. Dessutom innebär omvandling av fastigheter för alternativ användning, främst för bostadsändamål, ytterligare potential.

STABIL FINANSIELL POSITION

Stendörren har en stabil finansiell position med en väl avvägd mix av eget kapital och banklån från flera av de ledande nordiska bankerna samt kapitalmarknadsbaserad finansiering som komplement (seniora icke-säkerställda obligationer och hybridobligationer). Bolagets finanspolicy innebär att riskerna (belånings- och refinansieringsrisker) balanseras väl.



ank=20240712:20240715000011

SVENSK STENDÖRREN

Helåret 2023 var på många sätt ett utmanande år för många fastighetsbolag, med stigande räntor och svagare konjunktur. För Stendörren präglades året dock av ökad uthyrning i befintligt bestånd, fortsatt framdrift av projektportföljen, ökat driftnetto samt stärkt finansiell position. Året avslutades med en stor och viktig uthyrning till Fortifikationsverket som i oktober 2024 kommer flytta in i fastigheten Nygård 2:14 (Greenhub) i Upplands-Bro samma dag som vår enskilt största hyresgäst Coop flyttar ut. Vi vågar under 2024 därmed öka vårt fokus på att tillvarata tillväxtpotentialen i bolaget, i synnerhet inom vår projektutvecklingsverksamhet där ytterligare ett antal attraktiva projekt adderats det senaste året.

Marknaden för fastigheter inom logistik, lager och lätt industri fortsatte utvecklas förhållandevis positivt under 2023, till skillnad från många andra segment i fastighetsbranschen. Stendörren är dessutom verksamma i urbana lägen i storstadsregioner som har både ekonomisk tillväxt och kontinuerlig befolkningsökning. En långsiktigt successivt ökad e-handel ökar också behovet av fastigheter inom vårt segment. Men givetvis har även vår verksamhet påverkats, främst i form av högre räntor även om vi såg ett skifte mot fallande räntor under det fjärde kvartalet. För Stendörrens del har vi under året tydligt fokuserat på faktorer vi kan påverka såsom uthyrning av befintligt bestånd, projektutveckling och att stärka vår finansiella position. Det har gett resultat. För helåret ökade vårt driftnetto med 22 procent jämfört med föregående år.

VIKTIG UTHYRNING I GREENHUB - VÅRT ENSKILT STÖRSTA AVTAL

Stendörrens totala uthyrningsbara yta uppgår i dagsläget till cirka 824 000 kvm. I det fjärde kvartalet tecknades ett 6-årigt hyresavtal, med möjlighet till förlängning om fyra år, med Fortifikationsverket för fastigheten Nygård 2:14 (Greenhub) i Upplands-Bro om cirka 129 000 kvm – en fastighet som idag är uthyrd till vår enskilt största hyresgäst Coop. Tillträde sker



Bild: Erik Ranje, VD

ank=20240712:2024071500012

den 1 oktober 2024, omedelbart efter att avtalet med Coop löpt ut, och fastigheten blir därmed fullt uthyrd. Årligt hyresvärde uppgår till cirka 74 miljoner kronor och är fullt indexreglerat. Affären genomfördes efter ett aktivt marknadsföringsarbete det senaste halvåret som resulterade i ett stort intresse från potentiella hyresgäster, väl överstigande 500 000 kvm i offererad volym.

FORTSATT FRAMDRIFT I PROJEKTPORTFÖLJEN

Stendörrens unika potential ligger i vår byggrättsportfölj om dryga 652 000 kvm. Detta innebär att vi har kapacitet att expandera med cirka 80 procent inom befintligt bestånd. Med ett stort antal projektidéer, varav många bygglovsklara, är det möjligt att snabbt starta ny- och tillbyggnationer som kan anpassas efter kunders behov. Denna styrka ska vi fortsätta bygga på under 2024. Vi har under de senaste åren successivt adderat projekt som nu är i ett tydligt genomförandeskede. Under 2023 färdigställde vi cirka 40 000 kvm, varav cirka 90 procent redan är uthyrt. Under kvartalet skrevs ett 10-årigt hyresavtal med Advania Sverige AB avseende en logistikanläggning om 9 500 kvm på fastigheten Stenvreten 8:37 i Enköping. Anläggningen blir genom hyresavtalet med Advania Sverige AB fullt uthyrd. Nybyggnationen har redan påbörjats och tillträde till lokalerna beräknas ske 1 januari 2025. Ett tydligt exempel på att det, trots det turbulenta marknadsläget, finns en god efterfrågan på nyutvecklade logistik- och andra verksamhetslokaler. Vi har under året även framgångsrikt utvecklat fastigheter där uthyrning till hyresgäst skett sent i processen. Ett sådant exempel var det 15-åriga hyresavtalet med Stockholms Stadsmission avseende fastigheten Viby 19:66 i Brunna – en fastighet som färdigställdes under det andra kvartalet och som därmed blev fullt uthyrd.

De idag pågående, samt nyligen avslutade projekt som ännu inte hunnit generera intäkter, förväntas i takt med uthyrning, färdigställande och inflyttning kunna addera cirka 75 miljoner kronor i driftnetto på årsbasis. Ett relevant tillskott till den intjäningsförmåga med ett driftnetto om 711 miljoner kronor per första januari 2024.

YTTERLIGARE RISKREDUCERING AV BALANSRÄKNINGEN

Under 2023 har vi fortsatt arbetat med att stärka vår balansräkning genom att reducera relativt dyr kapitalmarknadsfinansiering med ungefär en halv miljard. I slutet av 2023 har vi också passat på att räntesäkra skulder genom derivat, vilket förflyttat den genomsnittliga räntesäkringen från 2,3 till 3,6 år framåt. Dessa derivat förvärvades i ett läge då den så kallade yield-kurvan, som beskriver sambandet mellan lånens räntor och löptid, var formad likt en hängmatta där vi säkrade, med senarelagd starttidpunkt, på botten på kurvan. Stendörren har därmed säkrat rimliga kapitalkostnader för de närmaste åren där cirka 85 procent av skulderna är räntesäkrade.

ÅTER FOKUS PÅ TILLVÄXT UNDER 2024

Uthyrningen till Fortifikationsverket, en attraktiv projektpipeline samt en anpassad kapitalstruktur, med en stor andel räntesäkrade skulder, stärker intjäningen samt sänker den operationella- och finansiella risken i bolaget. Vi vågar därmed öka fokus på tillväxt när vi blickar framåt på resten av 2024.

Stockholm den 29 april 2024

Erik Ranje

ank=20240712:20240715000013

Stendörren investerar i fastigheter för lager, logistik- och lätt industri i tillväxtregioner, främst i Storstockholm och Mälardalen. Genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter i sådana områden bidrar bolaget både till nya arbetstillfällen och till ett trivsamt samhälle. På så sätt gör fastigheterna och dess lokaler skillnad. Inte bara för hyresgästernas verksamheter och affärer, utan även för områdena de ligger i och för människorna som bor och jobbar där. Samtidigt skapar det en hög, riskjusterad avkastning för Stendörrens aktieägare.

AFFÄRSIDÉ

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Vår affärsidé är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter och byggrätter inom lager, logistik och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Då kommersiella förutsättningar föreligger driver vi ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter och skapar därmed bostadsbyggrätter för vidare utveckling och förvaltning, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen.

MÅL

Stendörren ska skapa en hög, riskjusterad avkastning för sina aktieägare genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter.

FINANSIELLA MÅL

Stendörren har fyra finansiella mål:

- att genomsnittlig avkastning på eget kapital långsiktigt ska uppgå till lägst 12 procent.
- att tillväxten i det långsiktiga substansvärdet ska uppgå till lägst 15 procent.
- att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till lägst 2,0 gånger.
- att soliditeten långsiktigt ska uppgå till 35 procent (och aldrig understiga 20 procent).

UTDELNING

Stendörrens bedömning är att den bästa långsiktiga totalavkastningen genereras genom att återinvestera vinsten i verksamheten för att skapa ytterligare lönsam tillväxt. Bolaget kommer således att fortsätta växa genom att investera i befintliga fastigheter, nya förvärv och utveckling av nya fastigheter. Utdelningen kommer därför att vara låg eller utebli under de kommande åren.

Genomsnittlig avkastning på eget kapital ska långsiktigt uppgå till lägst 12 procent.

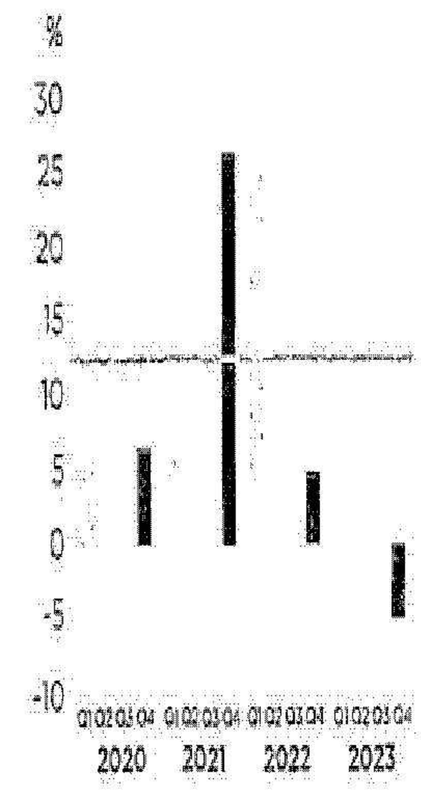
Tillväxt i långsiktigt substansvärde ska uppgå till lägst 15 procent.

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

Soliditeten ska långsiktigt uppgå till 35 procent (och aldrig understiga 20 procent).

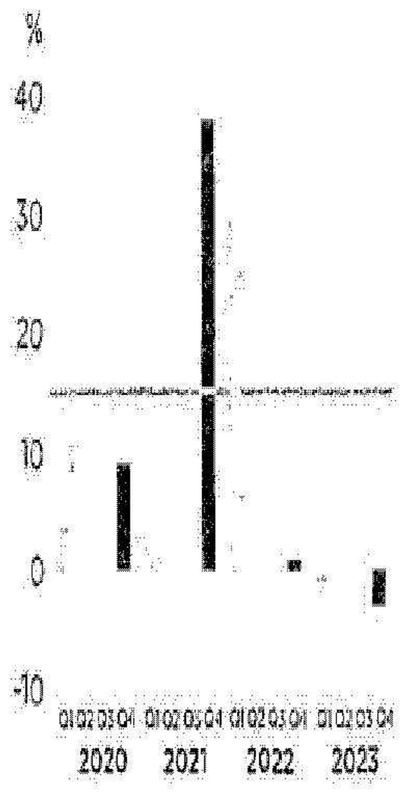
-5%

Avkastningen på genomsnittligt eget kapital (beräknat på 12 månaders genomsnitt) uppgick vid periodens slut till -5 procent.



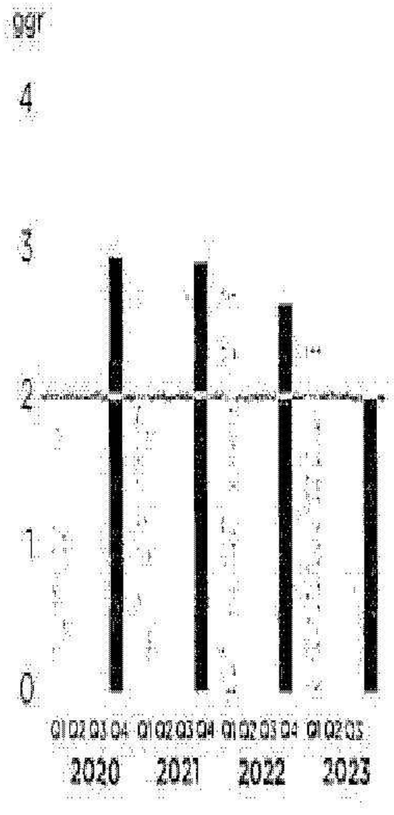
-3%

Vid periodens utgång uppgick tillväxt i långsiktigt substansvärde (de senaste 12 månaderna) till -3 procent.



2,0 ggr

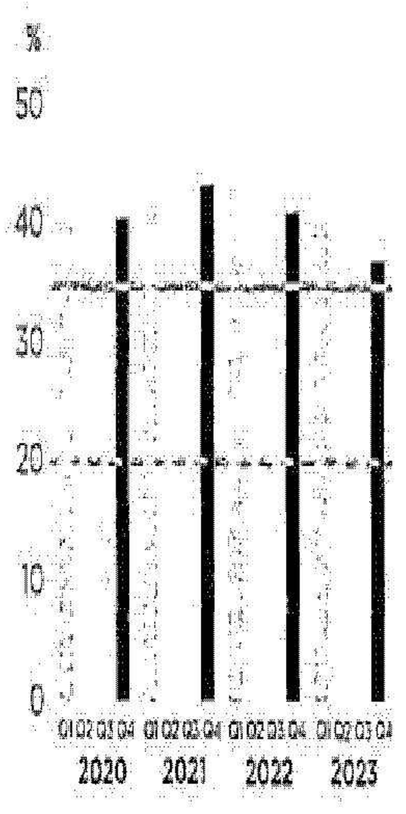
Räntetäckningsgraden uppgick till 2,0 gånger.



37%[1]

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 37 procent.

1) Angiven soliditet är beräknad exkl. den leasingskuld som tillämpningen av IFRS 16 medför. Om denna skuldpost medräknas påverkas soliditeten negativt med cirka 0,8 procent.



ank=20240712:20240715000015

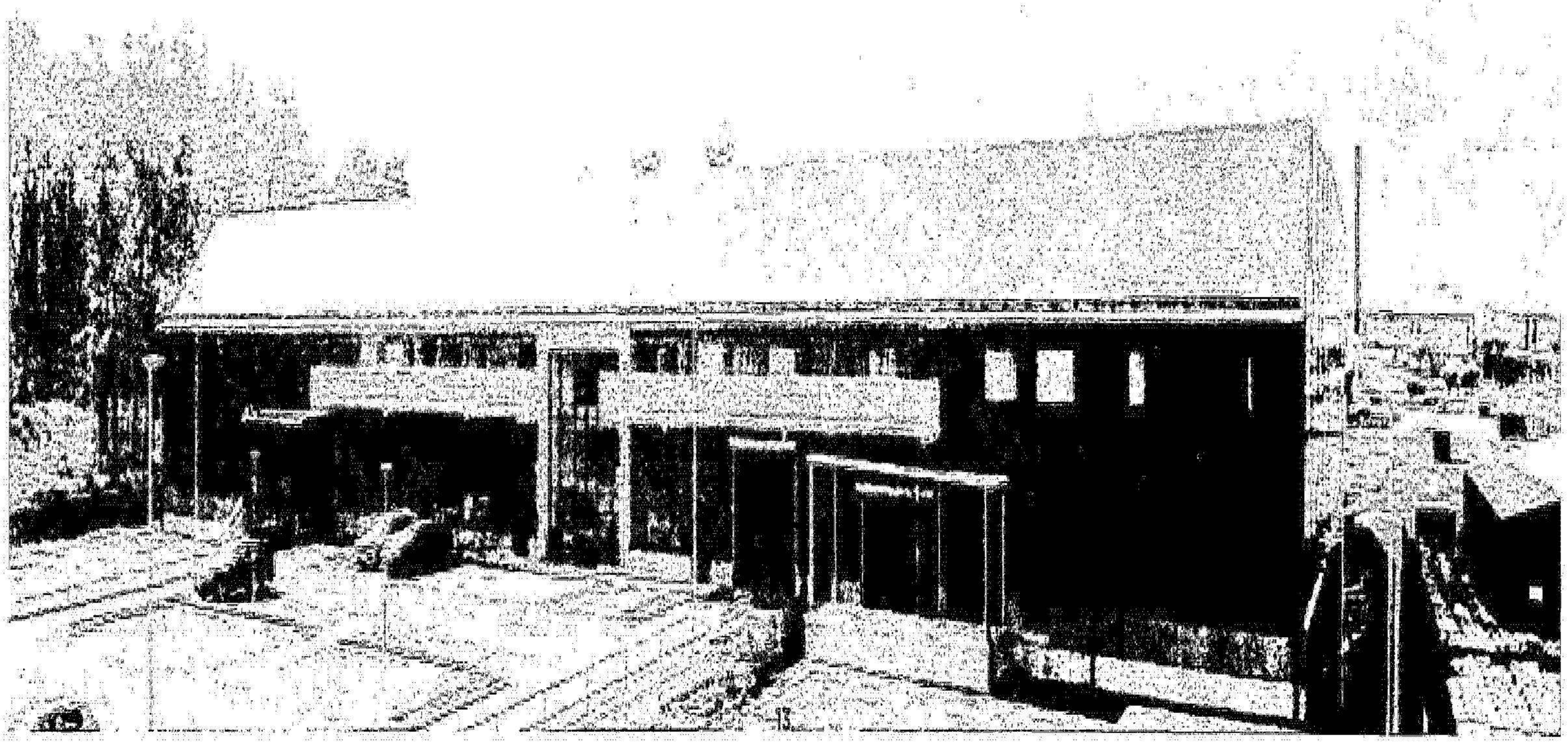
Stendörren avser att uppfylla sin affärsidé och uppnå sina mål genom långsiktigt kundfokus och en välbalanserad fastighetsportfölj. Syftet är att skapa värde över tid, där Stendörren, genom en samverkan av förvaltning, utveckling och förvärv, vid var tid äger en fastighetsportfölj som uppfyller kundernas verksamhetsbehov och önskemål i ett längre perspektiv samt skapar en långsiktig, hög, riskjusterad avkastning för aktieägarna.

BALANSERAD PORTFÖLJ

Bra balans mellan avkastningsfastigheter och projektfastigheter med låg utvecklingsrisk ger en hög, trygg och långsiktig avkastning.

KUNDFOKUS

Genom ett närvarande, engagerat och långsiktigt kundfokus stödja våra hyresgästers långsiktiga behov av lokaler som på ett hållbart sätt främjar utvecklingen av deras verksamheter.



ank=20240712;20240715000016



VÅR AFFÄRSMODELL SKAPAR VÄRDE

...för våra kunder

genom att möjliggöra för deras verksamheter att utvecklas i attraktiva lokaler hos en närvarande och långsiktig fastighetsägare som eftersträvar nöjda och nära kundrelationer.

...för områdena vi verkar i

genom att vara en engagerad och ansvarstagande part i stadsutvecklingen och tillsammans med kommuner och kunder skapa lokaler som gör skillnad för verksamheter, människor och närområde.

...för våra ägare

genom att ha en välbalanserad portfölj med en trygg finansiell bas och en effektiv förvaltning vilket skapar en god totalavkastning.

FÖRVALTNING

- Arbeta för långsiktiga och nära kundrelationer samt kundvård genom en proaktiv förvaltning av fastighetsportföljen via den egna förvaltnings- och driftsorganisationen.
- Bibehålla samt stärka kundrelationer med många och välrenommerade hyresgäster.
- Ha en tydlig avtalsstrategi som, utifrån rådande marknadsläge, främjar både säkrade och långa kassaflöden samt möjlighet till hyrestillväxt.
- Fokusera på hållbara fastigheter som kan utvecklas genom aktivt arbete för miljöriktiga byggnader, minskade vakanser, hyreshöjningar och hyresgästsanpassningar.

UTVECKLING

- Arbeta med hållbar nybyggnation på mark med existerande byggrätter.
- Driva aktivt detaljplanearbete med ägda fastigheter för att skapa byggrätter och/eller ändra fastighetens användningsområde i syfte att skapa mervärde.

TRANSAKTION

- Kontinuerligt utvärdera nya geografiska marknader som bedöms ha en god framtida utveckling.
- Förvärva fastigheter för lager, logistik och lätt industri som över tid bedöms kunna leva upp till bolagets avkastningskrav med beaktande av klimat- och omställningsrisker.
- Förvärva fastigheter i logistik- och lätt industriområden i tillväxtregioner, där vi redan är etablerade. Särskilt fokus på marknader där vi inte uppnått kritisk massa.
- Förvärva fastigheter som är flexibla i sitt användningsområde.
- Förvärva bebyggda eller obebyggda fastigheter med utvecklingspotential.

ank=20240712:20240715000017

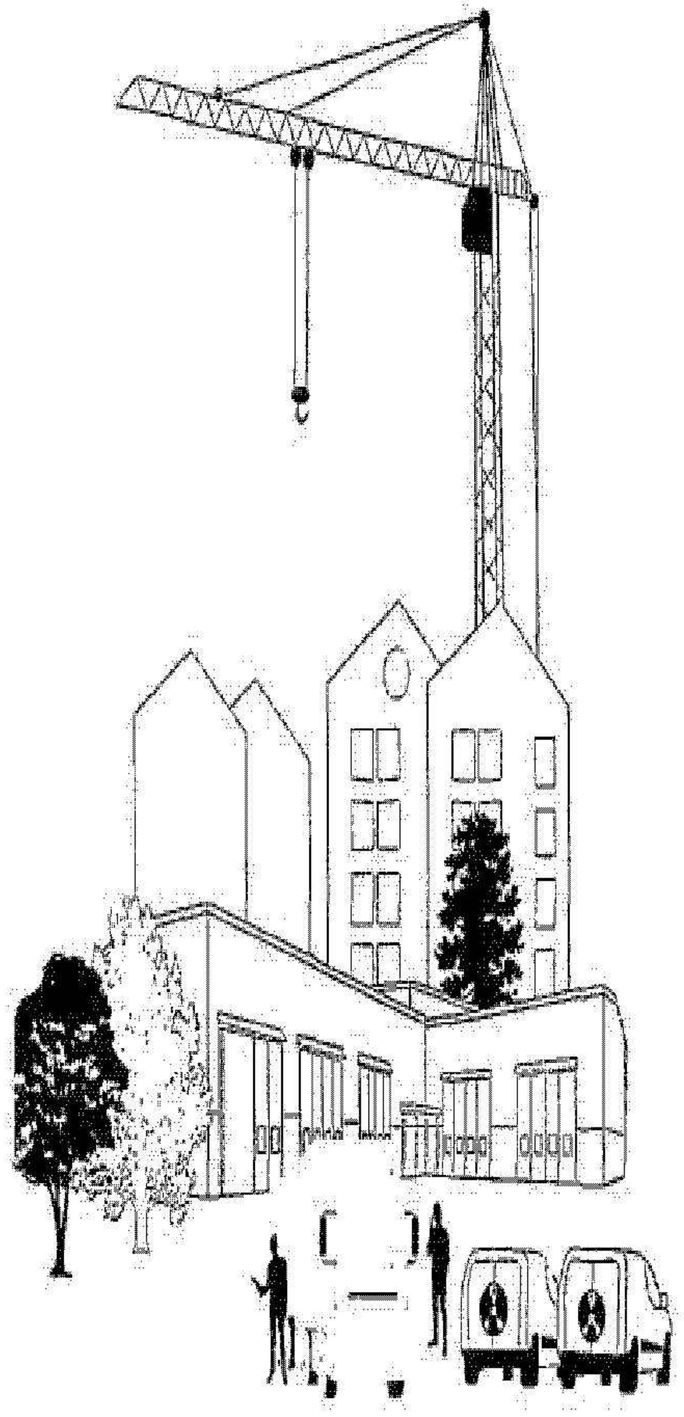
STENDÖRRENS VERKSAMHET

ank=20240712;20240715000018

2023 blev ett turbulent år på många sätt med en negativ utveckling för Sveriges ekonomi mätt i BNP. Den höga inflationen återspeglades i Riksbankens agerande med höjda styrräntor som steg till runt 4 procent vid årets slut. Utvecklingen under året satte givetvis spår i aktiviteten på fastighetsmarknaden som helhet där antalet transaktioner i princip halverades. Inom segmentet lager, logistik och lätt industri var dock aktiviteten fortsatt hög, med ett ökat utländskt intresse. Utsikterna inför 2024 för fastighetsmarknaden generellt, och för Stendörrens segment i synnerhet, har successivt blivit mer optimistiska med förväntningar på flertalet räntesänkningar som drivkraft.

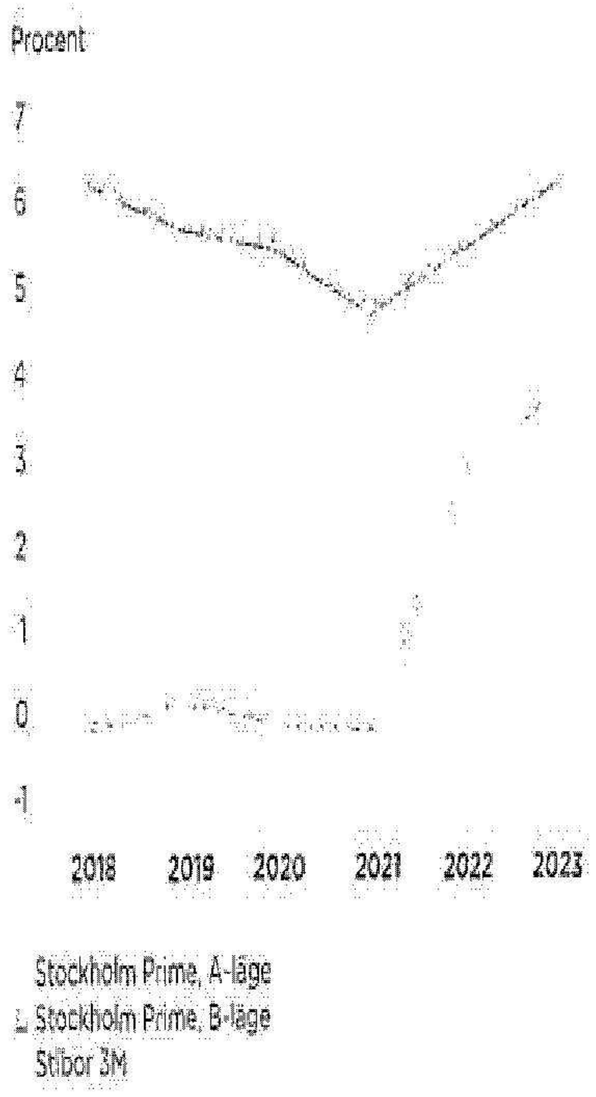
SVENSK FASTIGHETSMARKNAD

Under 2023 upplevde fastighetsbranschen i Sverige en avsevärd nedgång i marknadstempo jämfört med de intensiva åren 2021 och 2022. Avmattningen har främst drivits av osäkerheter kring inflationstakter och ränteförändringar, vilket i sin tur har lett till en ökad varsamhet bland fastighetssektorns aktörer. Intresset från utländska investerare för den svenska fastighetsmarknaden har dock varit fortsatt stark under 2023, med en ökning av deras transaktionsandel till 29 procent, upp från 22 procent under 2022. Året har kännetecknats av en generellt svagare transaktionsaktivitet med få affärer den första halvan av året, men med en viss förbättring under det fjärde kvartalet. Under 2023 genomfördes endast 328 transaktioner värda mer än 40 miljoner kronor vardera, vilket motsvarar nästintill en halvering från 2022. Sammantaget uppgick transaktionsvolymen till 104 miljarder kronor. Inom segmenten stod lager, logistik och industri för den största marknadsandelen motsvarande 27 procent av den totala transaktionsvolymen. Bostads- och kontorssektorerna stod för 22 respektive 24 procent av den totala volymen. Av de totala fastighetstransaktionerna som genomfördes under året skedde ungefär 45 procent i Stockholmsregionen.



ank=20240712;20240715000019

UTVECKLING DIREKTAVKASTNINGSKRAV, LAGER-, LOGISTIK- OCH INDUSTRI



MARKNADEN FÖR LAGER-, LOGISTIK- OCH INDUSTRIFASTIGHETER

Den svenska marknaden för lager-, logistik- och industrifastigheter har sett en imponerande tillväxt de senaste åren, drivet av den ökande e-handeln och den ökande efterfrågan på moderna lager- och logistikfastigheter i attraktiva lägen. Trots en övergripande svag nationell transaktionsmarknad har lager-, logistik- och industrisegmentet förblivit starkt och aktivt. Segmentet utgjorde den största andelen av den svenska transaktionsmarknaden under 2023, med 27 procent eller cirka 27,6 miljarder kronor. Dessutom har segmentet attraherat en ökande andel internationella investerare, som stod för hela 40 procent av transaktionsvolymen. Detta indikerar ett starkt globalt intresse och förtroende för den svenska lager-, logistik- och industrimarknaden.

Det starka investerarintresset kan delvis tillskrivas de långa avtalstiderna inom segmentet, vanligtvis fem till tio år, tillsammans med närvaron av kreditstarka hyresgäster. Segmentets attraktivitet för internationella investerare är även en följd av den relativt stora marknadspotentialen, i kombination med år av relativt liten konkurrens jämfört med andra europeiska regioner.

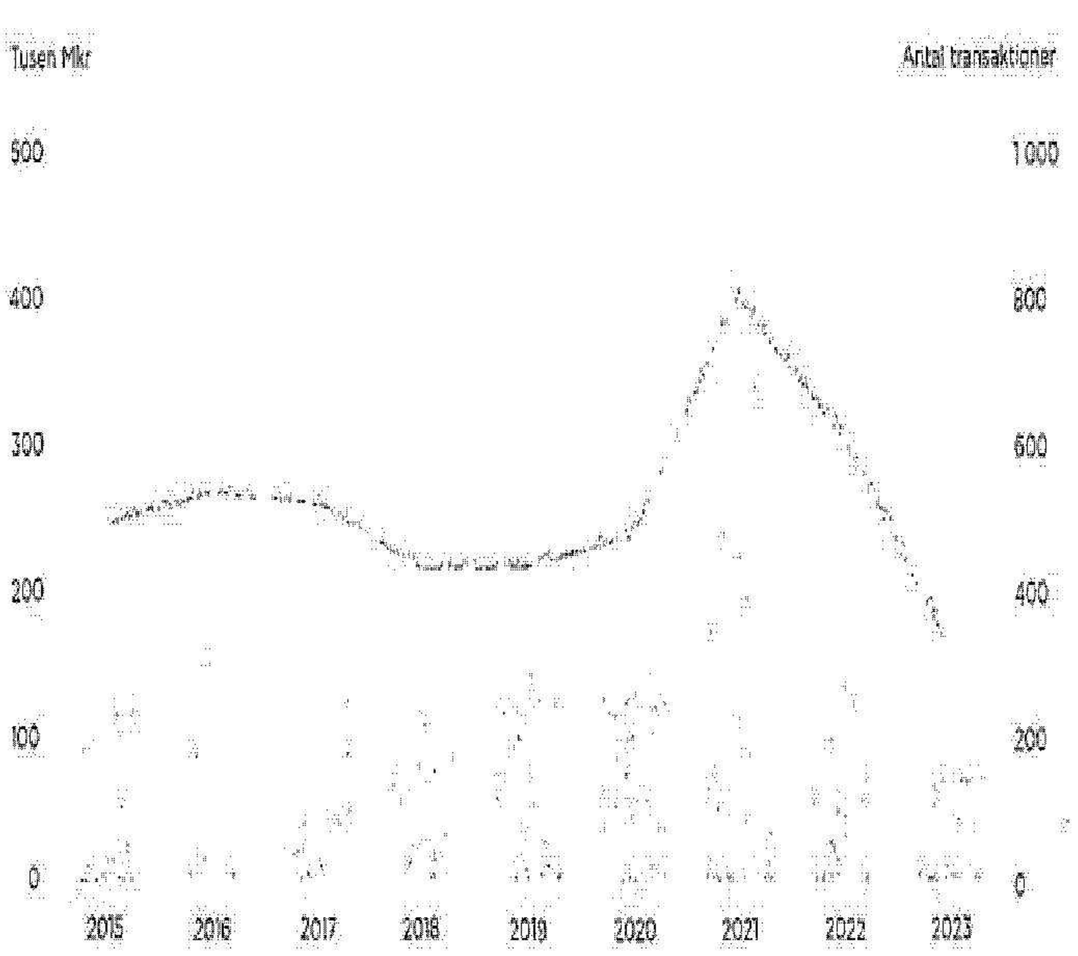
Fastighetsbranschen står nu inför utmaningar till följd av den aktuella makroekonomiska situationen, med hög inflation, höga räntor och en lågkonjunktur. Under 2023 låg avkastningen på Prime logistikfastigheter i Stockholm på 5,25 procent, medan lager- och lättindustrifastigheter låg på 6,25 procent. Direktavkastningskraven för 2023 motsvarar en höjning med ungefär 100 punkter från föregående år. Trots den rådande turbulensen på marknaden anses investeringar i logistikfastigheter i Sverige fortfarande vara attraktiva. Särskilt framhålls moderna logistikytor med hög grad av automatisering som en lovande sektor.

MARKNADEN FÖR KONTOR

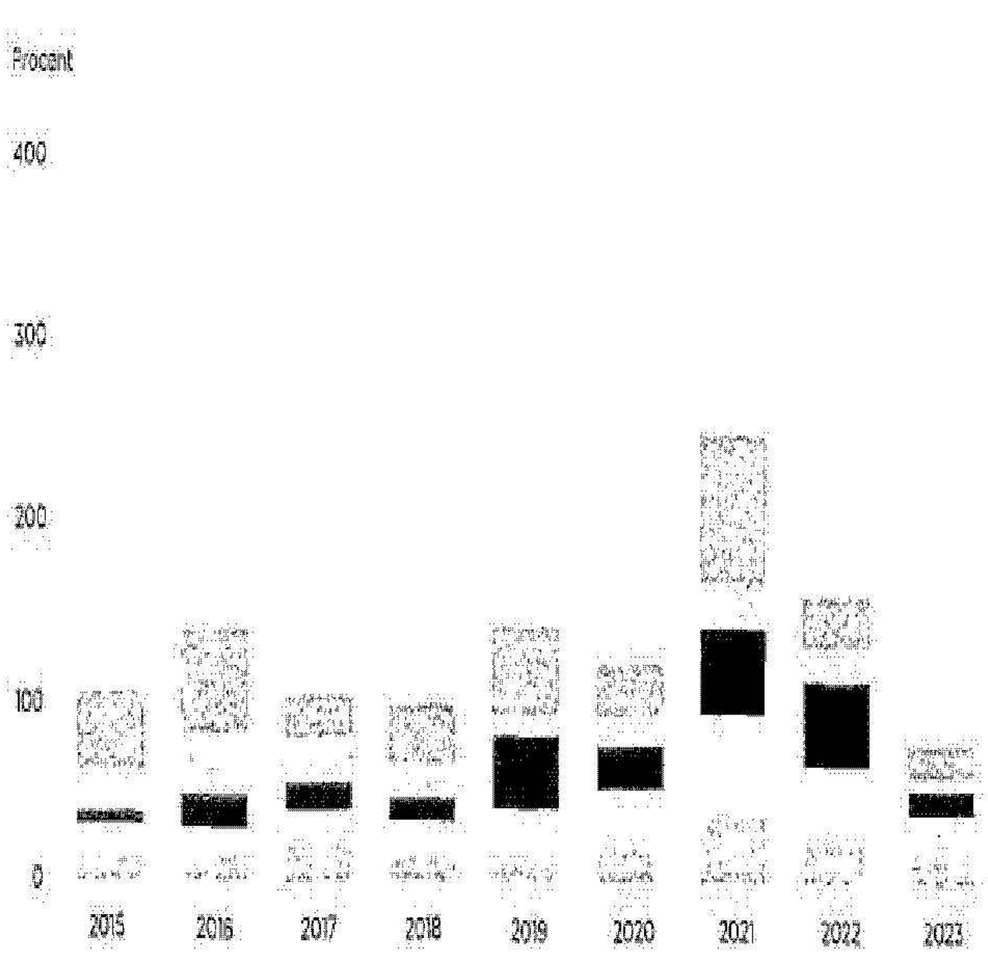
Marknaden för kontorslokaler i närheten av industriområden visade sig vara robust och livskraftig under 2023. De avancerade teknologiska satsningarna inom lager-, logistik- och industrisegmentet de senaste åren har genererat en betydande ökning av efterfrågan på kontorsytor i industrinära områden. Anställda på dessa kontor är starkt beroende av nära åtkomst till verksamhetens driftsdelar och väljer således bort kontor inom mer traditionella kontorskluster. Den observerade trenden skapar nya möjligheter för kontorsmarknaden och pekar på en spännande framtid för kontorslokaler med närliggande industri.

ank=20240712;20240715000020

TOTAL TRANSAKTIONSVOLYM, SVENSKA OCH INTERNATIONELLA INVESTERARE, SAMT ANTAL TRANSAKTIONER



TRANSAKTIONSVOLYM SVERIGE, SEGMENTFÖRDELNING



ank=20240712:20240715090021

TILLVÄXTOMRÅDEN OCH URBANISERING

Allt fler människor flyttar till Stockholmsområdet och Mälardalen. Det här är en trend som håller i sig och Stockholm är en av de städer i Europa som beräknas växa snabbast under de kommande åren. Befolkningstillväxten ställer stora krav på städernas infrastruktur, service, bostäder och arbetsplatser.

STENDÖRRENS AFFÄRSPOTENTIAL

Stendörren arbetar aktivt med att tillvarata de möjligheter som tillväxten i regionen ger. Genom att äga och utveckla fastigheter i Stockholm och Mälardalen inom segmenten lager, logistik och lätt industri står bolaget väl positionerat att möta kundernas krav på moderna, effektiva och attraktiva verksamhetslokaler. En organisation i egen regi ger nära och god marknadskännedom och en unik närvaro som låter bolaget fånga upp nya affärsmöjligheter i så väl befintliga byggnader som i utvecklingen av byggbar mark.

DIGITALISERING OCH AUTOMATISERING

Ny digital teknik påverkar samhällen, individer, företag och tjänster, och driver på förändringar inom de allra flesta områden. Det skapar även förutsättningar för nya smarta lösningar. Det kan till exempel innebära att funktioner automatiseras, nya tjänster skapas eller att våra beteenden förändras. En ökad efterfrågan på snabb godshantering och snabba leveranser som följd, ställer helt nya krav på fastighetsägare.

Genom att proaktivt driva utveckling av nya logistikområden skapar Stendörren goda förutsättningar för utvecklandet av attraktiva, kundanpassade och moderna lokaler för lager, logistik och lätt industri, som möter den växande och långsiktiga efterfrågan från Stendörrens kunder. Genom digitala övervaknings- och fastighetsstyrningssystem effektiviseras driften av Stendörrens fastigheter.

SNABBVÄXANDE E-HANDEL

Digitaliseringen av samhället har förändrat vårt sätt att kommunicera och konsumera. Det här har fört med sig en stark tillväxt inom e-handel och därigenom en ordentlig omställning för logistik- och transportsektorn, och det ställer nya krav på fastigheter för att leva upp till konsumenternas förväntningar på snabba, säkra och flexibla leveranser. Att förse handeln och konsumenterna med varor den sista sträckan fram till konsumentens dörr blir en allt större utmaning i städer och områden som växer.

STENDÖRRENS AFFÄRSPOTENTIAL

I Stendörrens bestånd finns en blandning av fastigheter i närlogistikområden och utvecklingsbar mark för lager och logistik i landets största tillväxtregion. Dessa har dessutom god tillgång till viktiga vägförbindelser samt järnvägsspår. Det här skapar goda förutsättningar för Stendörren att möta den nya efterfrågan från e-handeln, samt att hjälpa befintliga och kommande kunder inom olika branscher med effektiva lösningar som möter deras verksamhetsbehov.

HÅLLBARHET I VERKSAMHETENS ALLA LED

Medvetenhet och uppmärksamhet kring klimatrelaterade, ekonomiska och sociala hållbarhetsfrågor ökar i samhället, och fastighetssektorn är inget undantag. Uppförande och förvaltning av fastigheter medför stor klimatpåverkan, liksom transporter till och från fastigheterna, som också är arbetsplatser för tusentals människor som ska må bra och trivas. Det är både ett stort ansvar och en stor möjlighet att vara med att påverka i rätt riktning.

STENDÖRRENS AFFÄRSPOTENTIAL

Stendörren eftersträvar skapandet av hållbara lokaler och arbetsplatser. Det här görs genom att aktivt och kontinuerligt följa upp, utvärdera och minska klimatpåverkan från bolagets fastigheter genom optimering av driften. Stor vikt läggs även vid hållbara materialval samt på att skapa trivsamma arbetsplatser med god kringservice, som bidrar till att göra arbetsplatserna attraktiva. Med strategiskt placerade fastigheter möjliggörs också hållbara transporter till och från fastigheterna via väg och järnväg.

ank=20240712;20240715000022

Stendörrens fastigheter är belägna i nordiska städer med tillväxtpotential. I takt med att efterfrågan på lokaler för lager, logistik- och lätt industri i tätorter ökar samtidigt som utbudet minskar på grund av den urbanisering som leder till omvandlingar av fastigheter, till exempelvis bostäder, så ökar hyresnivåerna. Växande e-handel är en starkt bidragande orsak till ökad efterfrågan på logistik- och lagerfastigheter, särskilt i stadsnära lägen, för att möta konsumenternas efterfrågan på korta leveranstider.

Stendörren ser fortsatt goda tillväxtmöjligheter i nordens storstadsregioner med fokus på lager, logistik och lätt industri då denna typ av fastigheter ger en stabil och långsiktig avkastning. Geografisk positionering och hög tillväxttakt möjliggör förädling och vidareutveckling, vilket skapar ett långsiktigt värde för bolagets hyresgäster, deras verksamheter och de regioner som Stendörren är verksamma i.

VÅRT FASTIGHETSBESTÅND - EN STABIL PORTFÖLJ INOM LAGER, LOGISTIK OCH LÄTT INDUSTRI

I slutet av 2023 ägde Stendörren 151 fastigheter, med en uthyrningsbar yta om cirka 824 000 kvm och ett totalt marknadsvärde om 12 566 miljoner kronor (12 418). Hyresintäkterna ökade med cirka 15 procent till 843 miljoner kronor (733) och driftnettot ökade med cirka 22 procent till 672 miljoner kronor (548). Uthyrningsgraden avseende lokaler inom lager, logistik och lätt industri i Stockholmsområdet har under den senaste 10-årsperioden pendlat mellan 90-95 procent. Den ytmässiga uthyrningsgraden i Stendörrens bestånd uppgick per 31 december 2023 till 91 procent (90) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (92).

AKTIV FÖRVALTNING

Stendörren är en långsiktig fastighetsägare med fokus på att proaktivt förvalta befintliga fastigheter. Beståndet består av högavkastande lager-, logistik- och lätt industrifastigheter. Syftet är att skapa långa och starka relationer till hyresgästerna genom att tillgodose deras behov av lokaler som hjälper dem att utveckla sina verksamheter. Den diversifierade basen av hyresgäster består såväl av väletablerade små och medelstora företag samt större internationella företag. Det ger långvarigt starka kassaflöden.

FÖRVALTNING I EGEN REGI

Stendörren förvaltar sitt fastighetsbestånd, avseende både ekonomisk och teknisk förvaltning, med egen personal. Aktiv förvaltning i egen regi skapar förutsättningar för långsiktiga kundrelationer. Syftet är att kunna fånga upp kundernas förändrade behov tidigt och erbjuda god och personlig service. Med en egen organisation skapas en närvaro och tillgänglighet för hyresgästerna och området samt en grundlig marknadskännedom och en god kunskap om fastigheterna. På så sätt kan bolaget driftoptimera fastigheterna och genomföra kostnadseffektiva underhållsplaner och förebyggande åtgärder som minskar behovet av felavhjälpande support till hyresgäster. Något som dessutom leder till högre trivsel.

ANSVARSFULL OCH LÅNGSIKTIG AVTALSSTRATEGI

Stendörren strävar efter att teckna långa hyresavtal med hyresgäster som har god kreditvärdighet och verkar för en avtalsstock med jämn förfallostruktur. Alltid med beaktande av marknadsläget och aktuella hyresnivåer. Stockholms starka tillväxt medför att hyrestillväxten i regionens centrala delar på senare

ank=20240712-20240715000023

år varit stark. På lång sikt bedöms urbaniseringens effekt på hyrestillväxten bestå. Det gäller även andra utvalda nordiska tillväxtstäder. Detta kan innebära att Stendörren i vissa delmarknader tecknar kortare avtal givet att investeringarna är små, vilket medför en snabbare anpassning till stigande marknadshyror. Stendörren utvecklar ständigt sina arbetsprocesser, interna kontroller och rutiner. Målet är att arbeta smartare, effektivare, mer klimatsmart och mer ekonomiskt, samt att säkerställa en hög kontroll av bolagets hyresflöden och god affärsetik för att skapa möjligheter för långsiktiga kundrelationer och ett ansvarsfullt företagande. Bolaget tecknar ofta kallhyresavtal eller s.k. "Triple net-avtal" för att bidra till en kostnadseffektiv förvaltning och låg operativ risk.

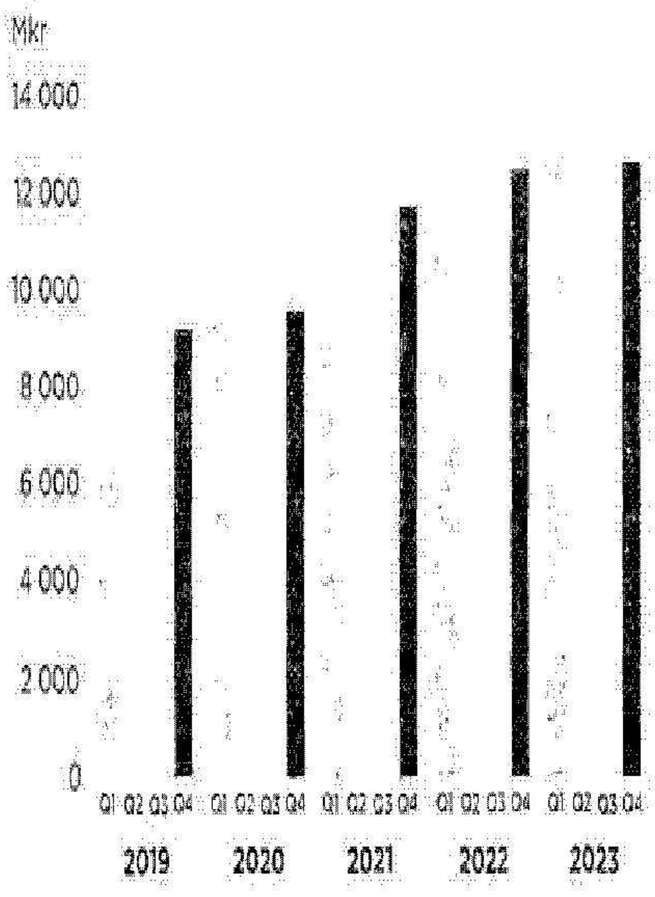
OMFÖRHANDLINGAR - FORTSÄTTNINGEN PÅ EN NÄRA KUNDRELATION

Förvaltningens arbete med omförhandling och förtida översyn av hyresavtal pågår kontinuerligt. Vid omförhandlingar görs en bedömning av marknadsläget och kundens behov och önskemål. Den kontinuerliga dialogen med hyresgästen skapar goda förutsättningar för gemensamma förväntansbilder och en fortsatt god relation. Hyresavtal motsvarande ett årshyresvärde om 38 miljoner kronor har omförhandlats under året. Dessa omförhandlingar resulterade i en hyreshöjning om i genomsnitt 24 procent. Dessutom har Stendörren vid ett flertal omförhandlingar överfört kostnadsansvar för driftkostnader, delar av underhåll samt skötsel av fastigheterna och lokalerna på hyresgästerna, vilket på sikt kommer få en positiv effekt på det löpande driftsöverskottet.

PROAKTIVITET FÖR ATT MINSKA HYRESFÖRLUSTER

Under 2023 uppgick hyresförlusterna till cirka 7,3 miljoner kronor. Stendörren för en kontinuerlig dialog med hyresgästerna med avsikt att identifiera eventuella finansiella svagheter i ett tidigt skede och därigenom kunna minimera hyresförlusterna. Detta har varit extra viktigt under året till följd av en svagare konjunktur och ökad inflation. Genom ett proaktivt uthyrningsarbete säkerställer vi bolags kreditvärdighet och historik, vilket därmed minimerar risker för hyresförluster.

MARKNADSVÄRDE FASTIGHETSBESTÅND[1]



VÄRDEFÖRÄNDRING OCH OMKLASSIFICERING[2]

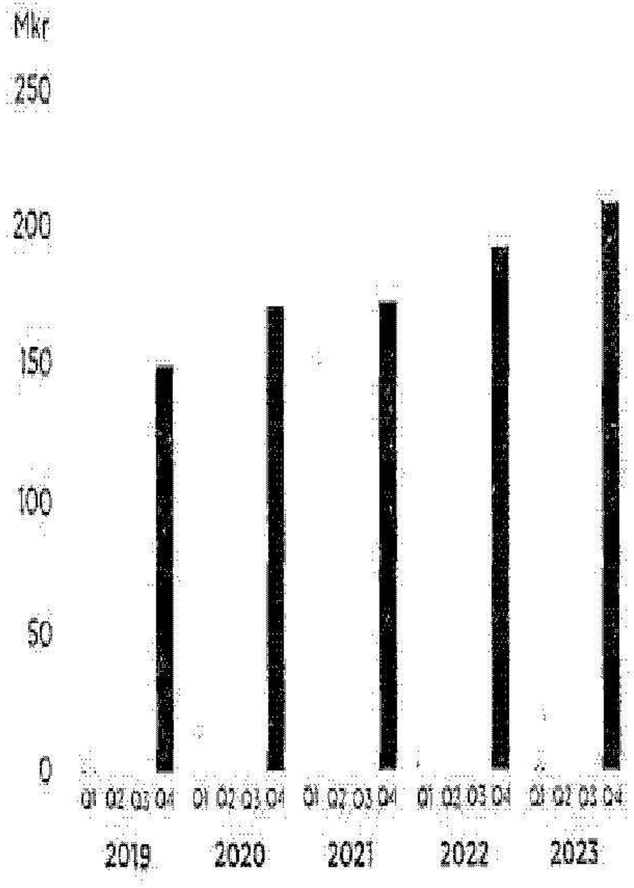
	BYGGRÄTTER	FÖRVALTNINGS-FASTIGHETER	SUMMA
Ingående värde per 2023-01-01	**1 564**	**10 854**	**12 418**
Investeringar	94	422	516
Omklassificering projekt till förvaltningsfastighet	-254	301	47
Omvärdering	-34	-369	-403
Valutaeffekter	0	-13	-13
Förvärv	0	0	0
Försäljningar	0	0	0
Utgående värde per 2023-12-31	**1 370**	**11 196**	**12 566**

1) Marknadsvärde: Fastighetsbeståndet redovisas kvartalsvis till verkligt värde. Alla fastigheter externvärderas minst en gång under varje tolvmånadersperiod (dock inte alla samtidigt). Vid mellanliggande kvartal internvärderas fastigheterna baserat på bland annat uppdaterade analyser av hyresmarknaden, förväntade kostnader och bedömning av marknadens avkastningskrav. Externvärderingarna, likväl som en tät dialog med värderingsinstituten, är alltid vägledande vid internvärderingarna.

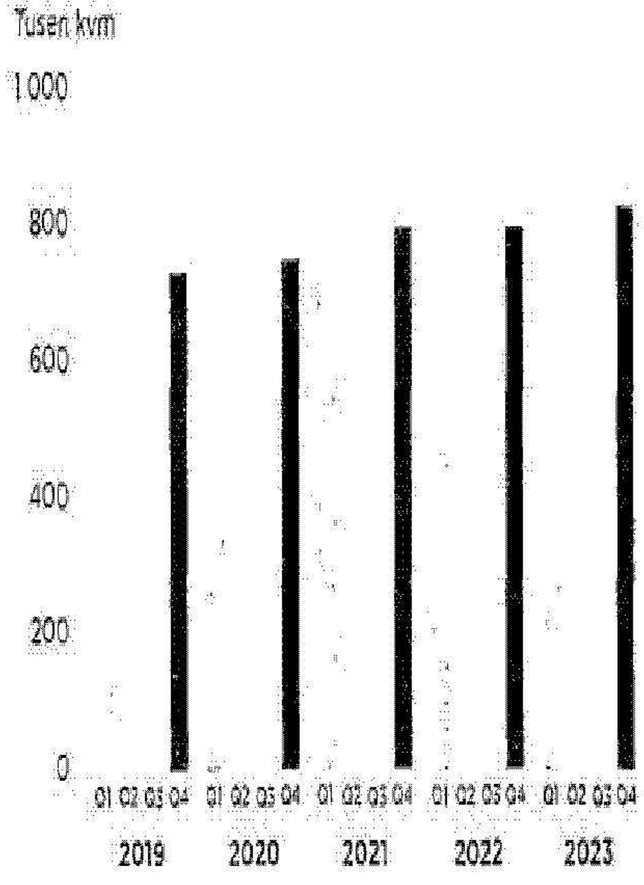
2) Projektvinsten, driven av omklassificering av projekt (värderade till nedlagda kostnader) till förvaltningsfastigheter, bidrog med 47 miljoner kronor till resultatet för året.

ank=20240712:20240715000024

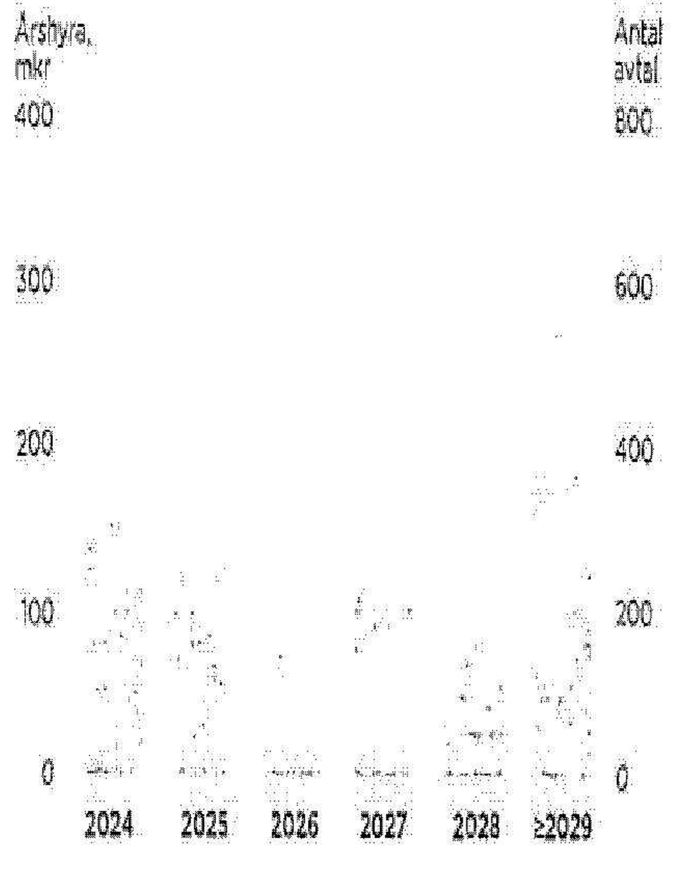
INTÄKTER



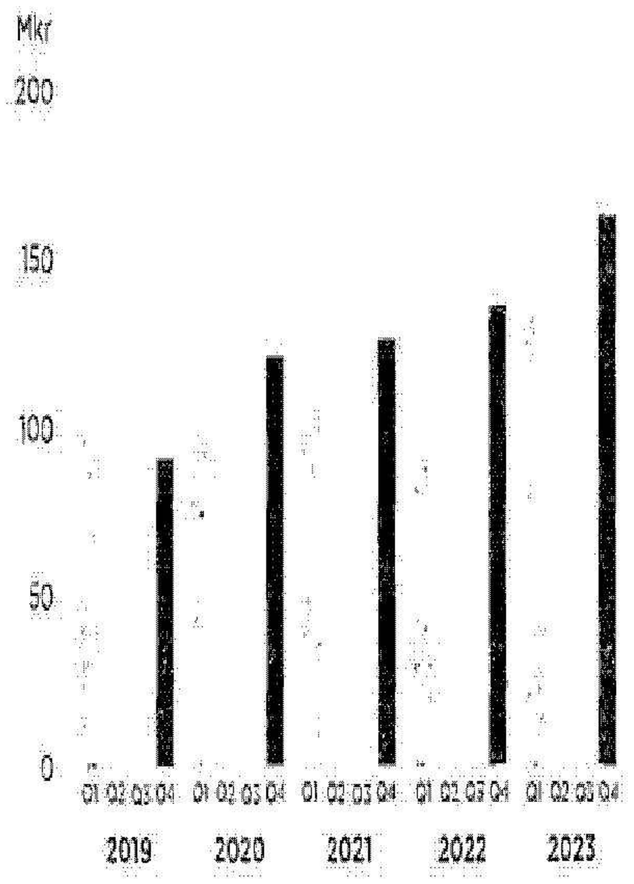
UTHYRNINGSBAR YTA



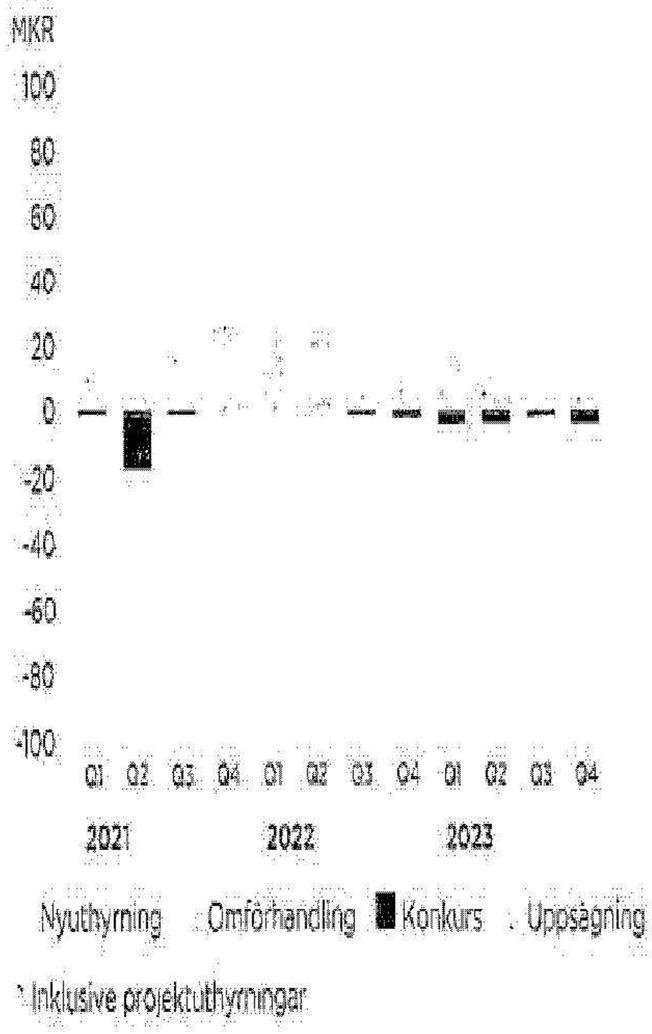
FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL



DRIFTNETTO

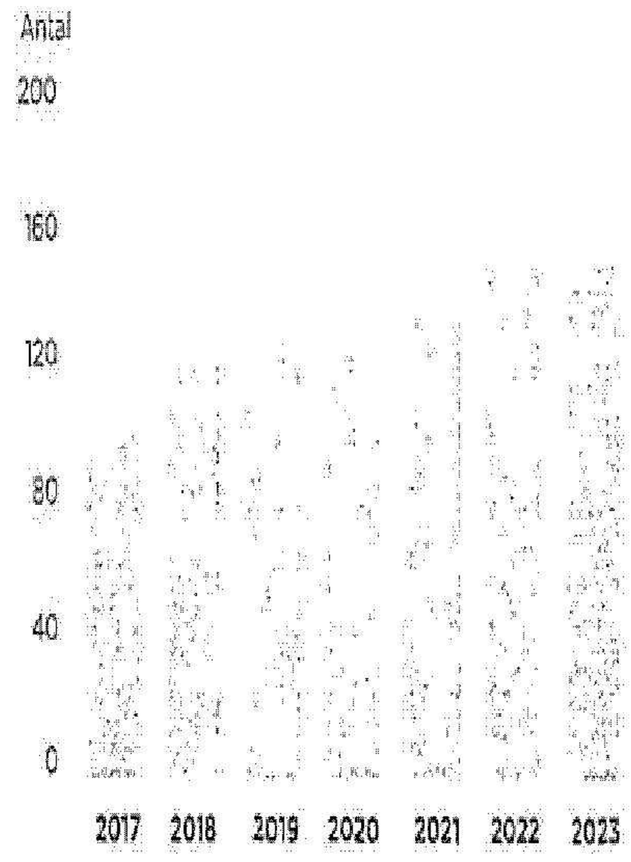


KONTRAKTUELLA FÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



Inklusive projektuthyrningar

ANTAL FASTIGHETER



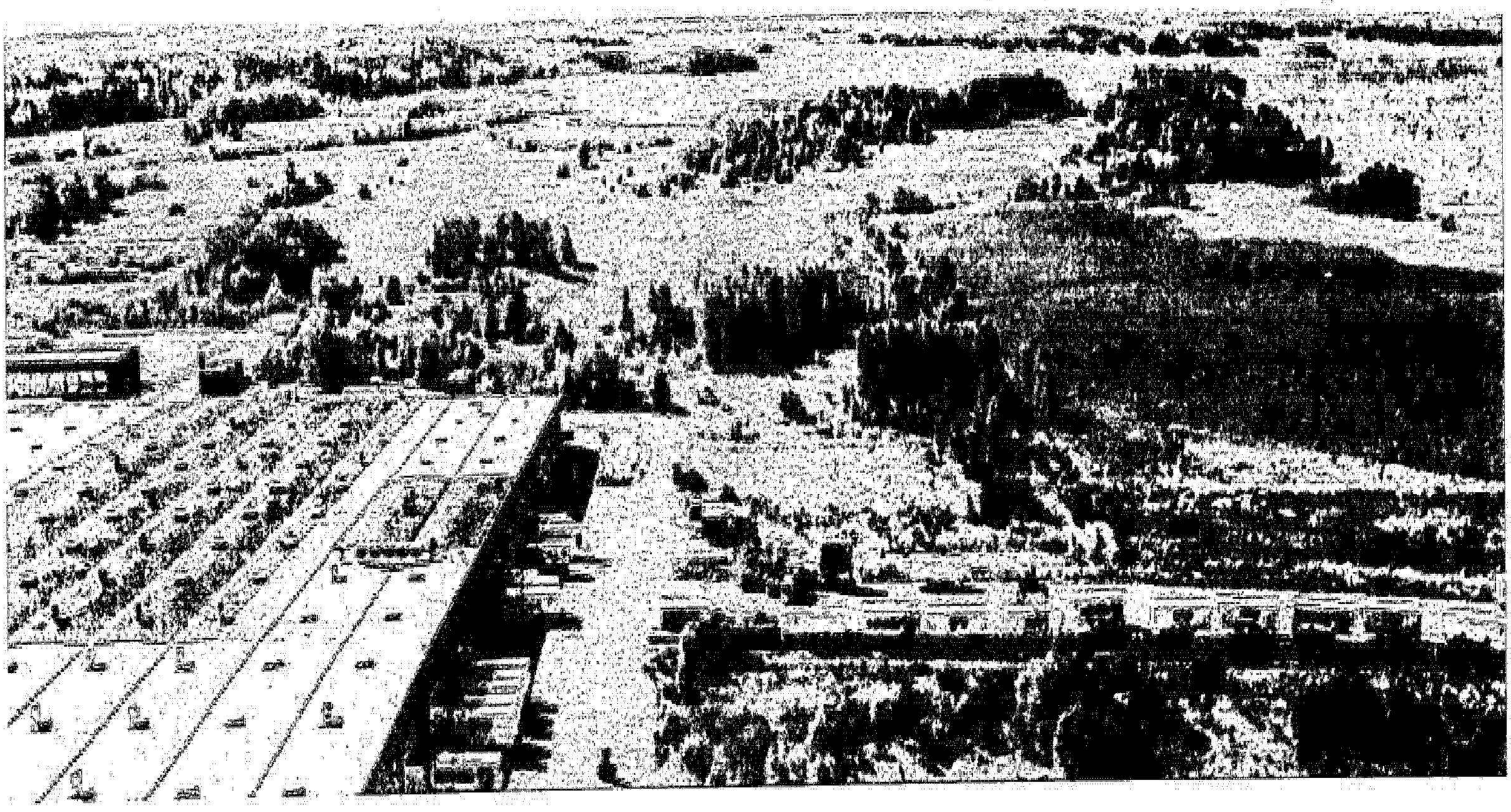
ank=20240712;20240715000025

TILLVÄXTREGIONER FORTSATT I FOKUS

Under 2023 har bolaget avvaktat med förvärv och fokus har istället legat på förvaltning av befintligt bestånd och projektutveckling. Fokus framåt ligger fortsatt på att utveckla och förstärka närvaron i nordiska städer med tillväxtpotential såsom Köpenhamn, Oslo, Göteborg och Helsingfors. Bolaget strävar alltid efter att uppnå en kritisk massa på respektive marknad. Det medför synergier både vad gäller förvaltning och uthyrning samt möjliggör en rationell och kostnadseffektiv förvaltning av fastigheterna.

INFRASTRUKTUR

Infrastrukturen i Stockholmsregionen utvecklas löpande med förbättrade kommunikationer och trafikflöden. En viktig pusselbit för att förbättra den nord-sydliga förbindelsen är E4 Förbifart Stockholm, som kommer leda till ökad tillgänglighet för transporter inom länet. Den nya sträckningen av E4:an är cirka 21 kilometer lång och binder ihop de norra och södra delarna av länet, samtidigt kommer vägen att avlasta Essingeleden och innerstaden. Byggtiden är cirka 14 år och trafikstart bedöms till 2030. Även järnvägsnätet genomgår förbättringar för att kunna öka kapaciteten och möjliggöra för godstågen att ta en större andel av den växande transportvolymen. Infrastrukturprojekten förbifart Stockholm och tvärförbindelsen Södertörn förväntas rita om kartan för lager- och logistiksegmentet och bidra med positiva effekter för norra och södra Stockholm.



ank=20240712:20240715000026



STOCKHOLM

Storstockholm genererar ungefär en tredjedel av Sveriges ekonomiska tillväxt och, tillsammans med Mälarregionen, utgör det landets demografiska kärna. Regionen har under en längre tid varit en starkt bidragande faktor till den nationella sysselsättningen. Cirka 25 procent av alla förvärvsarbetande i Sverige är anställda i Stockholm, och omkring 27 procent av alla företagsförekomster finns här.

Med Stockholmsregionens positionering och ekonomiska inflytande har konjunkturcyklerna haft en märkbar påverkan på arbetsmarknaden. Under 2023 ökade arbetslösheten som i december 2023 uppgick till 6,7 procent, och antalet företagskonkurser ökade med hela 34 procent i Stockholms stad jämfört med 2022.

Riksbankens åtgärder att höja styrräntan, som nådde en topp på 4,0 procent under 2023, har även påverkat investerarnas attityder. De eftersträvar nu en högre riskjusterad avkastning på sina tillgångar, vilket har resulterat i ökade avkastningskrav. Yielden för logistikfastigheter i prime-läge nådde 5,25 procent under 2023. Trots en lågkonjunktur bedöms efterfrågan på moderna logistikfastigheter i stadsnära lägen bestå och vara fortsatt stark under 2024.

ÖVRIGA MÄLARDALEN

Övriga Mälardalen, inklusive Södertälje, som omsluter Stockholmsregionen är ett av de områden där Stendörrens fastighetsbestånd är beläget. Det geografiska området erbjuder, ur ett demografiskt perspektiv, utmärkta förutsättningar för distribution i och med att en stor del av slutkonsumenterna i Sverige bor i regionen och kan nås på korta avstånd.

Området har även en stark etablering av världsledande företag som bidrar till ett attraktivt affärsklimat för samtliga verksamheter inom området. En kontinuerligt stark befolkningstillväxt och företagens fortsatta expansion i Mälardalen har bidragit till goda infrastrukturlösningar och området ses således som ett av landets främsta lager- och logistiklägen. De goda kommunikationerna erbjuder en bred variation av olika transportsätt vilket underlättar för distribution till inte bara Sverige utan även till övriga länder i Norden och vidare ut i Europa.

Mälardalens strategiska läge har bidragit till en stark hyresutveckling och låga vakansgrader trots generell marknadsturbulens. Yield i prime-logistiklägen för Mälardalen uppgick till 5,75 procent för 2023.

Källa: Newsec, SCB, Stockholm Business Region

ank=20240712;20240715080027

OSLO, KÖPENHAMN, HELSINGFORS & GÖTEBORG/BORÅS

I Sverige har Stendörren, utöver i Stockholm och Mälardalen, även en geografisk närvaro i Göteborg och Borås. Göteborg är en av de största hamnarna i Skandinavien och fungerar som en viktig knutpunkt för handel och logistik i regionen. Stadens strategiska läge vid havet och närheten till Europa via vägar och järnvägar gör det till en viktig knutpukt för lager- och logistikverksamhet. Borås ligger strategiskt beläget ur en lager- och logistiksynpunkt längs en av de största transportrutterna mellan Helsingborg, Göteborg, Jönköping och Stockholm. Naturligtvis har även den generella fastighetsmarknaden påverkats av konjunktursläget men lager-, logistik och industrisegmentet ses som fortsatt attraktivt ur en investeringssynpunkt. Prime yielden för 2023 i Borås noterades på 5,75 procent.

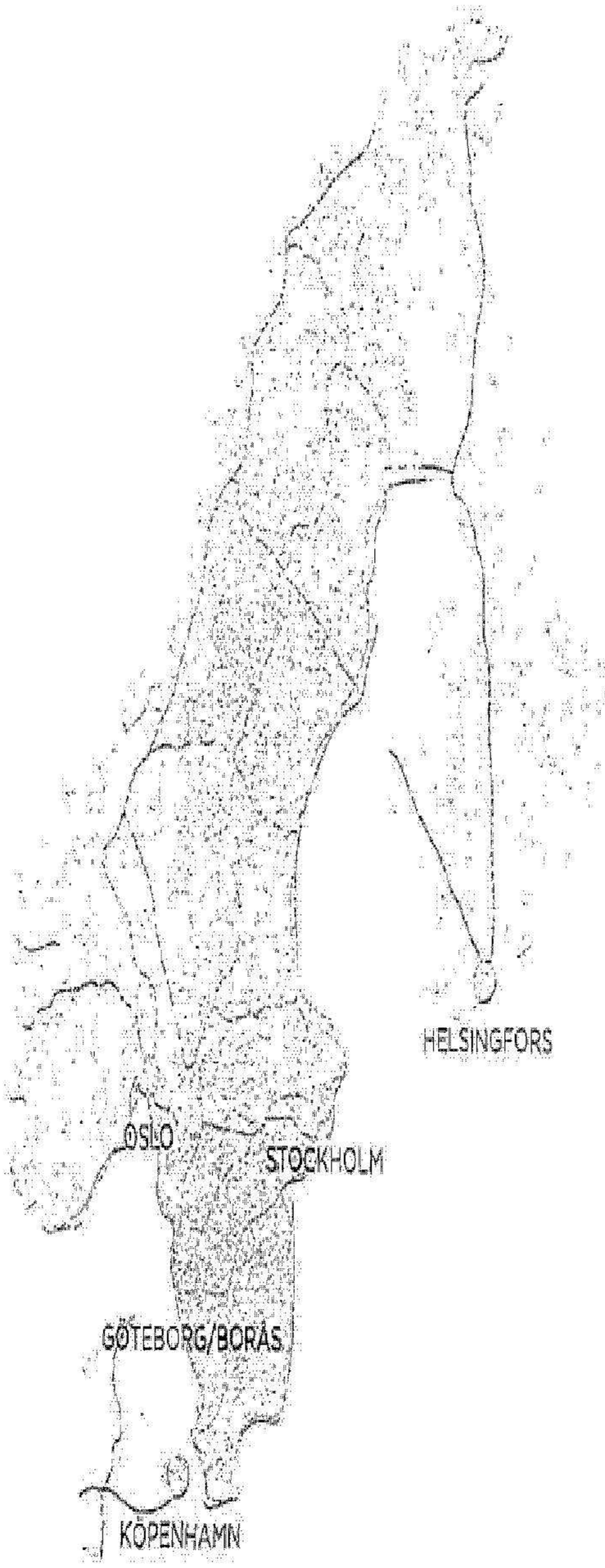
De nordiska huvudstäderna, Oslo, Köpenhamn och Helsingfors, där Stendörren har övrigt bestånd, stod under 2023 inför gemensamma ekonomiska utmaningar, påverkade av det rådande geopolitiska och makroekonomiska klimatet. Dessa städer, som utgör vitala ekonomiska centra i sina respektive länder, genomgick en period av hög inflation i början av året, men den stabiliserades så småningom till nivåer nära det allmänna inflationsmålet på två procent.

I Oslo, som är en betydande del av Norges ekonomi, observerades en inflationstakt på 4,8 procent i december. Detta återspeglades i en hög styrränta på 4,5 procent, vilket indikerar en aktiv penningpolitik för att hantera inflationen. Liknande ekonomiska strategier sågs i Helsingfors, Finlands huvudstad, där inflationen uppgick till 3,6 procent samma månad, med en matchande styrränta på 4,5 procent.

Köpenhamn, som utgör nästan hälften av Danmarks bruttonationalprodukt, visade en mer måttlig ekonomisk bild. Landet hade en årlig inflationstakt på 0,7 procent i december 2023, betydligt lägre än sina nordiska grannar, och en styrränta på 1,4 procent.

Inom fastighetssektorn ökade avkastningskraven i samtliga nordiska huvudstäder. För lager-, logistik- och industrisegmentet ökade avkastningskravet med cirka 50 punkter för Oslo och 30 punkter för Köpenhamn, vilket motsvarar en yield på 5,25 procent respektive 5,05 procent. Prime Yield för lager-, logistik- och industrisegmentet i Helsingfors uppgick till 5,20 procent.

Källa: OECD



ank=20240712;20240715000028

FALLSTUDIE:

FASTIGHETSFÖRVÄRV & FÖRSÄLJNINGAR



Johan Malmberg, Investerings- och affärsutvecklingschef

Vid ingången av 2023 valde Stendörren att inta en mer restriktiv hållning till förvärv, delvis baserad på bolagets egen bedömning av den förväntade utvecklingen av underliggande makroekonomiska faktorer, vilket resulterade i ett år utan förvärv. Tillväxt via förvärv är en naturlig del av Stendörrens strategi. Förvärv av fastigheter i rätt lägen, med rätt egenskaper och till rätt pris är ett viktigt sätt att löpande komplettera bolagets bestånd och erbjudande mot befintliga och nya hyresgäster samt förbättra intjäningsförmågan. Förvärven genomförs främst i Storstockholm och Mälardalen, men sedan ett par år tillbaka även i andra utvalda tillväxtmarknader.

Under perioden 2020-2022 var aktiviteten på den nordiska fastighetsmarknaden mycket hög, vilket resulterade i historiskt höga omsättningsvolymer och priser, delvis drivna av den dåvarande lågräntemiljön med attraktiva finansieringsvillkor. Under den aktuella perioden var Stendörren mycket aktivt med 21 genomförda förvärv, vilka huvudsakligen bestod av förvärv av enskilda fastigheter off-market. Vid ingången av 2024 ser makrobilden ljusare ut jämfört med föregående år, exempelvis genom sjunkande marknadsräntor vilket skapar bättre förutsättningar för att erhålla attraktiv finansiering och således även möjligheten att genomföra värdeskapande förvärv.

JOHAN MALMBERG

HUR HAR STENDÖRRENS TRANSAKTIONSVERKSAMHET AGERAT UNDER 2023?

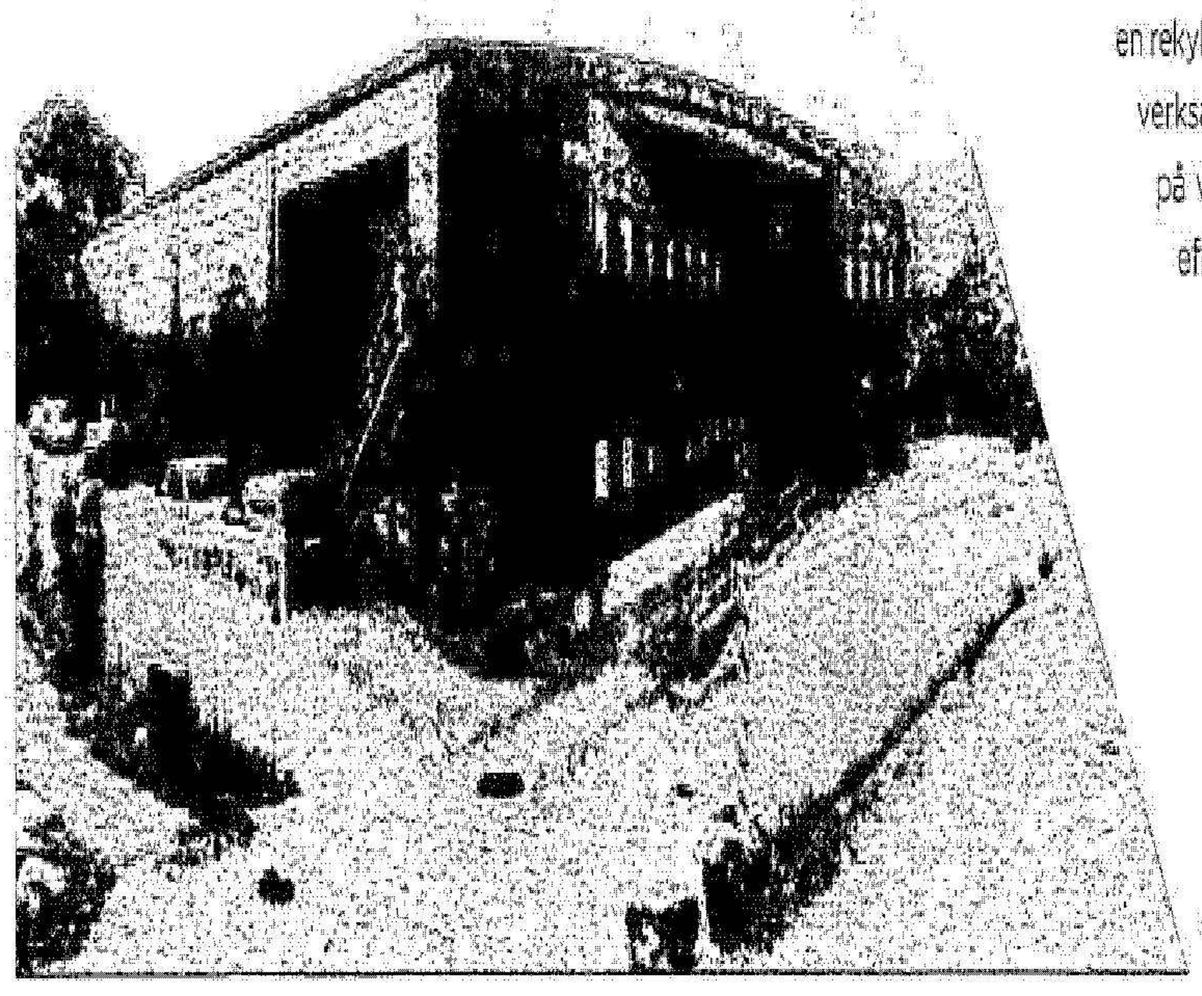
Under året som gått har transaktionsverksamheten till stor del inneburit noggrann marknadsbevakning inför framtida affärer, men även strategi- och analysarbete, huvudsakligen för utvecklingsavdelningen. Organisationens flexibilitet är en av Stendörrens stora styrkor.

VAD ÄR DINA TANKAR OM TRANSAKTIONSMARKNADEN UNDER 2024?

Under det fjärde kvartalet 2023 syntes några ljusglimtar på marknaden, med en något stärkt svensk krona och en rekyl ned för långa räntor. Det finns därmed under 2024 bättre förutsättningar för en aktivare transaktionsverksamhet för Stendörren. Vi kommer fortsatt att utvärdera förvärv framför allt i Storstockholm, men även på våra övriga marknader där ambitionen över tid är att uppnå en kritisk massa i syfte att få en effektivare fastighetsförvaltning.

VILKA TYPER AV FASTIGHETSFÖRVÄRV SER NI SOM MEST INTRESSANTA?

Vi vill fortsatt förvärva fastigheter inom lätt industri, lager och logistik i urbana lägen. Enskilda fastigheter eller mindre portföljer i bra lägen och off-market är nu som tidigare särskilt intressanta. Ett antal av de fastigheter vi tidigare har förvärvat har byggts av företag för egen verksamhet där vi i samband med affären har övertagit förvaltningen med företaget som hyresgäst på längre hyresavtal. Det är en typ av affär som vi har god erfarenhet av och som vi gärna gör fler av.

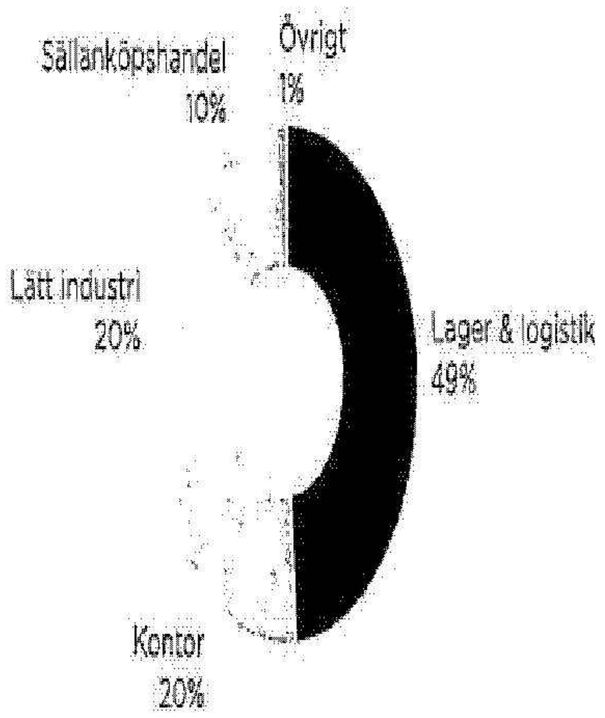


ank=20240712;20240715000029

Sedan 2000-talets början har lager-, logistik- och industrifastigheter vuxit fram som ett eget segment på fastighetsmarknaden. I stadsnära lägen är utbudet på exploaterbar mark i stort sett obefintligt och många verksamhetsområden konverteras till exempelvis bostäder. Samtidigt ökar efterfrågan på verksamhetslokaler, vilket i sin tur vilket bidrar till ett generellt positivt tryck på hyresnivåerna samt mycket låga vakansgrader.

Till följd av ökad e-handel har konsumenterna börjat ställa högre krav på korta leveranstider, vilket lett till att detaljhandels- och logistikföretag i större utsträckning vill etablera sig i stadsnära områden. Även efterfrågan från hyresgäster inom lätt industri samt övriga servicefunktioner förväntas öka i takt med att befolkningen ökar och traditionella industriområden konverteras till annan användning, exempelvis bostäder. På grund av ovanstående faktorer, ser marknadsförutsättningarna för stadsnära lägen fortsatt goda ut, med stigande hyresnivåer och fortsatt låga vakanser. Fastigheter i närförorter har ofta bättre tillgänglighet till större vägar och/eller järnvägsnät än fastigheter i stadsnära lägen. Likt stadsnära lägen råder det en generell brist på mark i närförorter samt att en del befintliga områden konverteras till mer levande stadsområden med en blandning av bostäder, kontor och handel. Hyresgäster i närförorter har ofta lägre krav på snabba leveranser till kunder, vilket bland annat återspeglar sig i en något lägre hyresnivå. Fastigheter i ytterstadslägen skiljer sig mot de övriga lägeskategorierna genom att tillgängligheten på exploaterbar mark är högre samt att tillgängligheten till dessa områden inte begränsas av trafik och flaskhalsar i samma utsträckning som i mer centrala områden. Majoriteten av nyproduktionen i Stockholm kommer ligga i ytterstadslägen. Genom nyproduktion tillskapas moderna, flexibla och ändamålsenliga lokaler med låga driftkostnader. Detta medför att hyresnivåerna i dessa områden ofta begränsas till nyproduktionshyra. Ovan trender gäller även för Köpenhamn, Helsingfors och Oslo där Stendörren de senaste åren har förvärvat fastigheter. Stendörrens lokaler för lager, logistik och lätt industri svarade tillsammans för cirka 69 procent av den totala uthyrningsbara ytan. Bolagets utbud av kontorsytor utgör 20 procent av uthyrningsbar yta. De flesta av Stendörrens hus innehåller en blandning av ytslag.

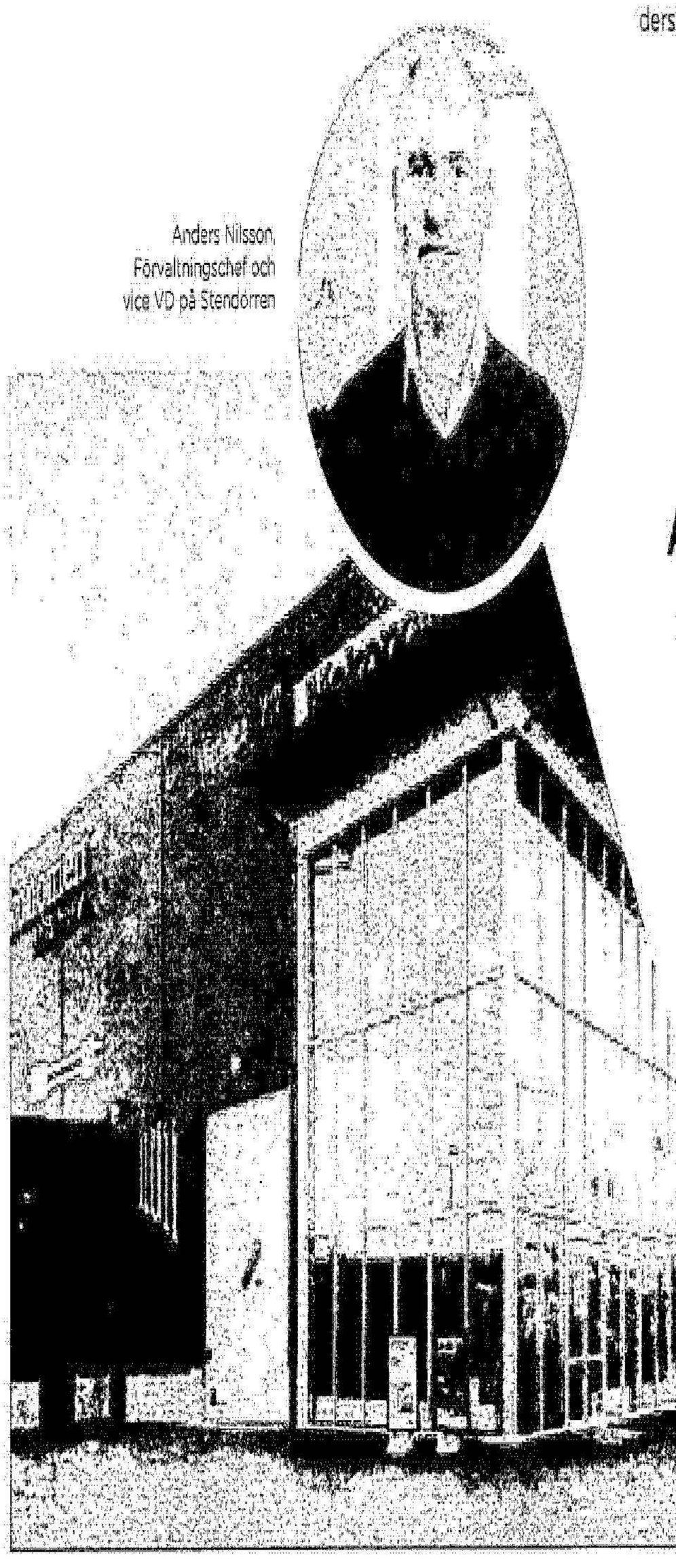
FÖRDELNING UTHYRBAR YTA
PROCENT AV TOTAL YTA



ank=20240712;20240715000030

FALLSTUDIE: FASTIGHETER & FÖRVALTNING

En central del i Stendörrens förvaltningsverksamhet är att ständigt utveckla och förbättra bolagets befintliga kundrelationer. För att vara framgångsrika i den ambitionen upprätthålls kontinuerlig dialog med bolagets hyresgäster. Detta sker bland på annat på personnivå genom Stendörrens egna fastighetstekniker och förvaltare. Under 2023 genomförde Stendörren sin mest omfattande kundundersökning hittills. Syftet var att få ytterligare fördjupad förståelse för kundernas upplevelser av Stendörren som hyresvärd och att därigenom vidare förbättra kundrelationerna. Kundundersökningen genomfördes genom ett enkätutskick till samtliga hyresgäster. Därutöver genomfördes djupintervjuer med bolagets 30 största hyresgäster. På det sättet tillhandahölls flertalet värdefulla insikter, bland annat om upplevelser av Stendörrens tillgänglighet, fastigheternas närmiljö och system för felanmälan.



Anders Nilsson, Förvaltningschef och vice VD på Stendörren

ANDERS NILSSON

VILKA INSIKTER HAR KUNDUNDERSÖKNINGEN BIDRAGIT MED?

Positiva insikter kring att vi upplevs som närvarande i kundrelationen, att vi är tillgängliga och att våra hyresgäster uppskattar vårt hållbarhetsarbete. Samtidigt ser vi att det finns förbättringspotential gällande vår kommunikation kring händelser i och omkring fastigheterna, samt återkoppling vid felanmälan. Den här typen av insikter är såklart viktiga för att vi framgångsrikt ska kunna utveckla vår kundrelation och förvaltning.

STENDÖRREN BEDRIVER FÖRVALTNING I EGEN REGI, BERÄTTA MER OM VAD DET INNEBÄR?

Det innebär att våra hyresgäster alltid möter en Stendörren-anställd vid kommersiella och praktiska frågor om lokalen och fastigheten de hyr. Vi ska så långt som möjligt vara beslutföra när vi möter våra kunder och kan vi inte lämna besked direkt, ska besked ges inom kort. Vår ambition är att tidigt fånga upp kundernas behov och att alltid erbjuda snabb och personlig service.

VILKA ÄR FÖRDELARNA MED DETTA?

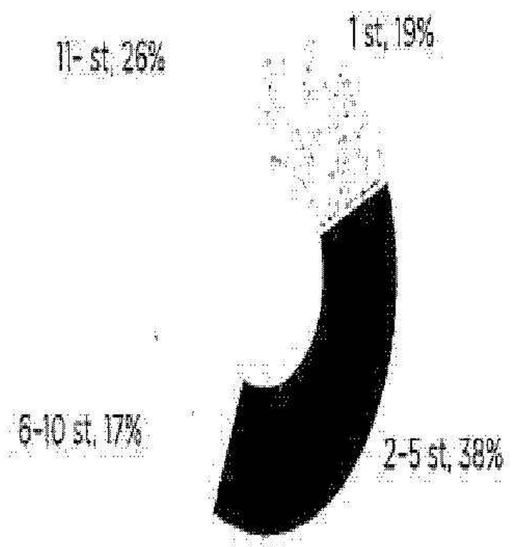
Vi är övertygade om att vi med egen personal bygger djupare och längre kundrelationer. En kontinuerlig kunddialog ger en mer effektiv förvaltning och god kostnadskontroll. Trivseln i och omkring våra fastigheter ökar, vi får god kund- och marknadskännedom och vi får färre vakanser.

ank=20240712:20240715000031

Att vara hyresvärd innebär ett stort ansvar men också spännande möjligheter. Genom en bred och diversifierad bas av hyresgäster har Stendörren nära dialog med företag från en mängd olika branscher och får ta del av deras utveckling. Stendörren spelar en viktig roll för att dessa företag ska kunna växa och utvecklas.

Hyresgästerna i Stendörrens fastighetsportfölj utgörs av såväl väletablerade, små- och medelstora företag, som stora multinationella företag. Inom fastighetsbeståndet finns det även en stor spridning mellan branscher. Vid årets slut uppgick antalet hyresavtal till cirka 1 100 stycken. Antalet hyresavtal, i kombination med att 80 procent av fastigheterna (räknat till area) utgörs av fastigheter som har minst två hyresgäster, skapar en god riskspridning och minskar risken för stora vakanser eller hyresförluster på grund av konkurser. Per 31 december 2023 svarade de tio största hyresavtalen för cirka 20 procent av den samlade, årliga grundhyran från bolagets hyresgäster. Stendörrens största hyresavtal, med Coop Logistik AB, representerar cirka 9 procent av den samlade årshyran. Coop kommer lämna lokalerna i september 2024, varefter Fortifikationsverket tillträder som hyresgäst.

ANTAL HYRESGÄSTER PER FASTIGHET BASERAT PÅ AREA





ank=20240712;20240715000032

BACTIGUARD AB

Bactiguard AB är ett svenskt medicinteknikföretag som utvecklar och tillhandahåller infektionsförebyggande lösningar. De är hyresgäster i fastigheten Biologen 10 i Tullinge i lokaler som byggdes år 2014. Lokalerna som är drygt 4 000 kvm stora inrymmer Bactiguards huvudkontor och huvudsakliga forskningsanläggning.

COOP LOGISTIK AB

Coop logistik AB stödjer Coop-koncernen i lokal- och fastighetsfrågor till dagligvaruverksamheten inom Coop samt den övriga kooperativa handeln i Sverige. I fastigheten Nygård 2:14 i Upplands-Bro hyr Coop totalt drygt 129 000 kvm, omfattande huvudsakligen lagerlokaler samt kontor. Fastigheten har sedan den byggdes på 1970-talet utgjort Coops svenska huvudlager för kolonialvaror och fungerar som ett nav i företagets logistiknät. Hyresavtalet upphör 2024-09-30.

ONITIO SVERIGE AB

Onitio är en levererantör av lösningar inom detaljhandel, apotek, transport och logistik samt relaterade sektorer. De har även konsulttjänster inom detaljhandel och IT. Onitio sitter i fastigheter Båglampan 35 i Bromma, i lokaler om 5 350 kvm.

SÖDERTÄLJE INDUSTRISERVICE AB

Södertälje Industriservice är en reparations- och underhållsleverantör inom rengöring, sanering, transport och logistik, montering och rivning samt vätskehantering. Södertälje Industriservice sitter i fastigheterna Almnäs 5:23 samt 5:24 i Södertälje på totalt 13 540 kvm.

MOUNTAIN TOP

Mountain top är en internationell marknadsledare inom utveckling och produktion av utrustning och tillbehör för pickupbilar. De är orderproducerande och deras partners och kunder är biltillverkarna Ford, VW, Toyota, Nissan, Hyundai m.fl. Bolaget hyr Pedersholmparken 10 och 13 i Köpenhamnsregionen och förhyrd area är cirka 9 500 kvm.

HEDIN BIL MÖLNDAL AB

Hedin Bil är en av Sveriges största marknadsplatser för fordon och fordonstjänster. De är även auktoriserad verkstad för utvalda varumärken för både person- och transportbilar. Hedin Bil sitter i fastigheten Elementet 1 i Bromma, på 3 440 kvm.

STOCKHOLM VATTEN AB

Stockholm Vatten förser 1,5 miljoner stockholmare med rent kranvatten varje dag, renar deras avloppsvatten och ser till att de kan ta hand om sitt avfall på ett miljömässigt sätt. Hyresavtalen i fastigheterna Fotocellen 2 och Stillbilden 6 har en area om drygt 6 500 kvm.

SÄTRA MOTORCENTER AB

Sätra Motorcenter AB är en biåterförsäljare med verksamhet i Skärholmen. I deras sortiment finns bilar från Peugeot, Opel, DS och Citroën. Bolaget säljer även begagnade bilar och har över 20 års erfarenhet i branschen. Sätra Motorcenter AB hyr lokaler om cirka 6 000 kvm på i fastigheten Hällsätra 1 på Stromsätravägen 15.

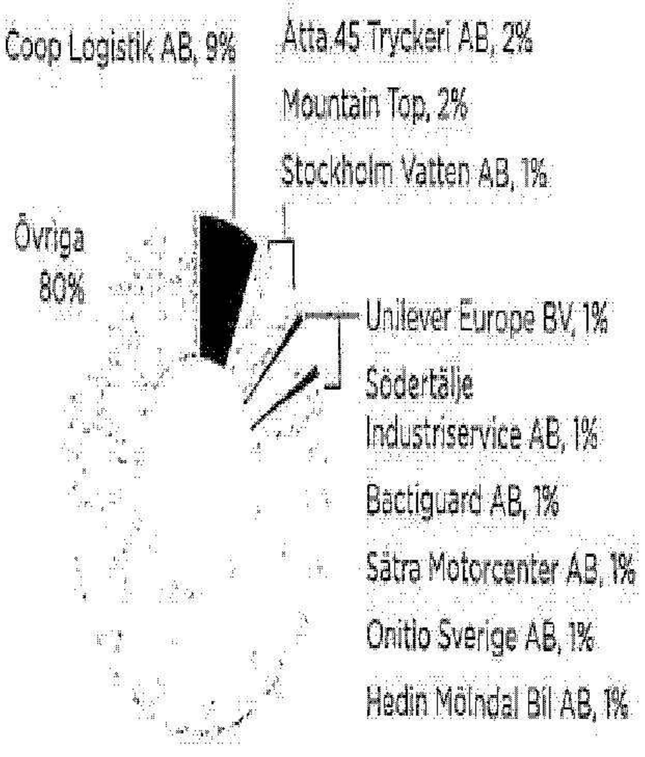
UNILEVER EUROPE B.V.

Unilever är ett handels- och livsmedelsföretag som tillverkar och säljer produkter under 400 olika varumärken runt om i världen. Ett urval av de främsta varumärkena inkluderar Linton, GB Glace, Via, Axe, Ben & Jerry's, Dove m.fl. Unilever hyr en kontors- och lagerfastighet i Flen om totalt cirka 13 000 kvm. I fastigheten Talja 1:36, ryms frys- och varmlager samt kontor.

ÅTTA.45 TRYCKERI AB

Åtta.45 tryckeri AB har funnits sedan 1999 och är ett av Sveriges största grafiska företag med tryckproduktion. I deras drygt 11 000 kvm stora lokaler i Stendörrens fastighet Veddesta 2:53 på Bruttovägen 11 i Järfälla driver de en av landets största anläggningar för tryckproduktion. Lokalerna inrymmer även bolagets huvudkontor, samt lager med mera.

INTÄKTER
STÖRSTA HYRESGÄSTERNA



ank=20240712;20240715000633

Stendörrens tre delområden inom fastighetsutveckling är fastighetsförädling, nyproduktion och bostadsutveckling.

FASTIGHETSFÖRÄDLING

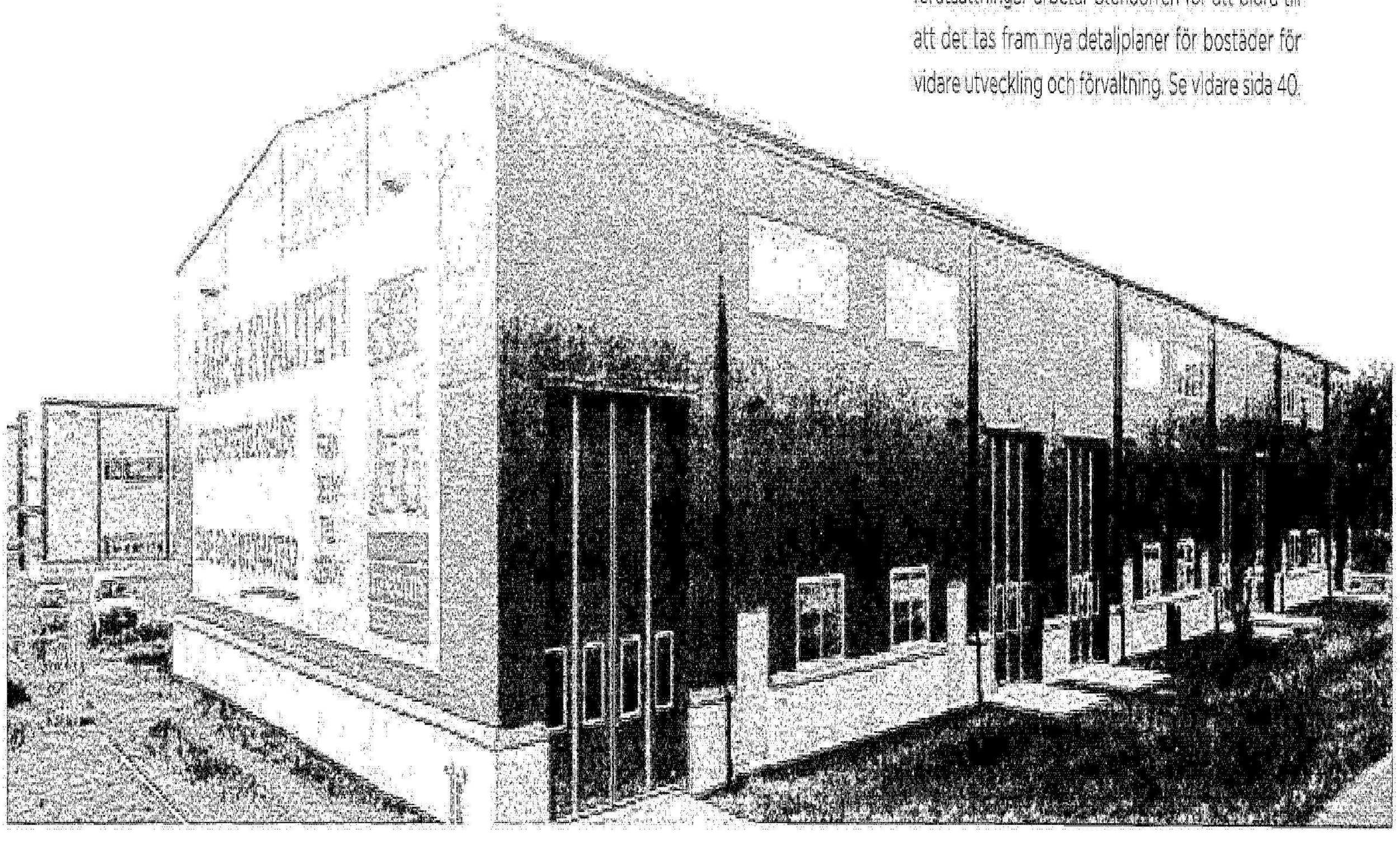
En ständig förädling av fastighetsbeståndet innebär att Stendörren kan möta kundernas behov av ändamålsenliga lokaler. Genom att utveckla, höja kvalitet och modernisera skapas förutsättningar för bibehålla och långa kundrelationer. Detta genererar stabila kassaflöden och värdetillväxt. Se vidare sida 32.

NYPRODUKTION

Stendörren arbetar aktivt med att tillvarata befintliga byggrätter och tillskapa nya. I beståndet finns idag både byggrätter inom gällande detaljplaner men också potential till framtida byggrätter som kan tillskapas genom nya detaljplanearbeten. Utvecklingen av byggrätter drivs med utgångspunkt från marknadens efterfrågan. Se vidare sida 33.

BOSTADSUTVECKLING

När Stockholmsregionen växer förändras också markanvändningen i många områden där Stendörren har sitt fastighetsbestånd. Urbaniseringen leder till att det i många traditionella lager- och industriområden skapas ett omvandlingstryck mot bostäder. Stendörren arbetar med att identifiera omvandlingsmöjligheter och utvecklingspotential i det befintliga fastighetsbeståndet. Där det finns rätt förutsättningar arbetar Stendörren för att bidra till att det tas fram nya detaljplaner för bostäder för vidare utveckling och förvaltning. Se vidare sida 40.



ank=20240712;20240715000034

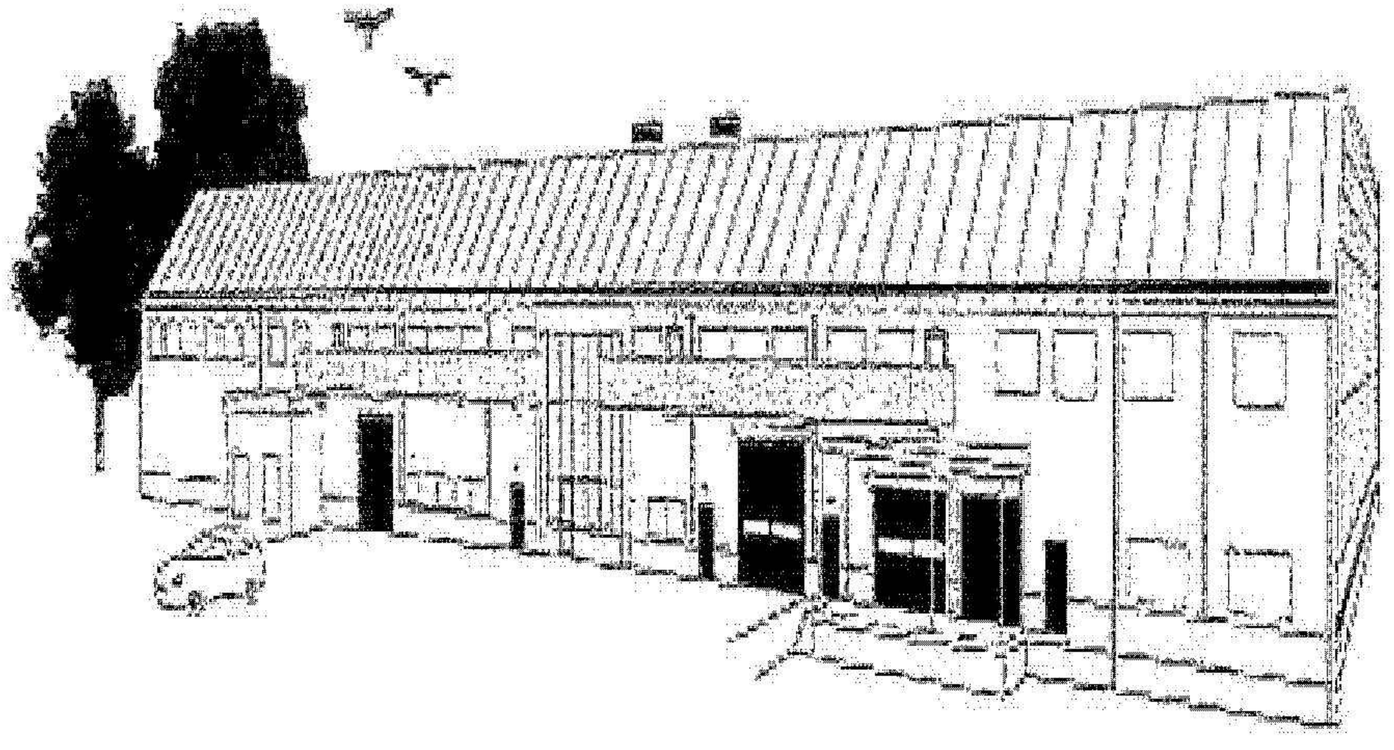
FASTIGHETSFÖRÄDLING

Samhällets utveckling påverkar såväl de områden vi verkar i som våra kunders verksamheter. Stendörren arbetar för att kunna möta de förändrade förutsättningarna och på bästa sätt ta vara på potentialen i fastigheter i områden där utveckling sker och tillväxt finns.

Inom ramen för utvecklings- och projektverksamheten bedriver Stendörren fastighetsförädling. Förädlingsobjekten identifieras genom noggrann analys av befintliga fastigheter utifrån parametrar som geografiskt läge, närområdets utveckling, efterfrågan på lokaler, typer av hyresgäster och verksamheter, hyresnivåer och investeringsbehov. Arbetet sker i nära samarbete mellan medarbetare inom förvaltning, uthyrning, utveckling och transaktion. Investeringar sker ofta i samband med nyteckning av hyresavtal, både för nya kunder med nya behov och för befintliga kunder med förändrade behov.

Stendörren har under året startat och färdigställt flertalet större projekt i syfte att förädla fastigheterna och anpassa lokaler efter specifika önskemål från nya kunder. I fastigheten Tegelbruket 1 i Botkyrka har tre nya kunder – Jula, Myrorna och Willys, tillträtt efter nya lokalindelningar och anpassningar för respektive kund. Fastigheten Elementet 1 har genomgått en större ombyggnation för kunden Hedin Bil. I slutet av 2023 startade en större ombyggnation av fastigheten Filmremsan 2 i Högdalen i Södra Stockholm.

Ökad modernitet, effektivitet och förbättrad hållbarhetsprestanda i fastighetsbeståndet bidrar till högre hyresintäkter, högre uthyrningsrad och minskade kostnader.



omk=20240712;20240715000035

FASTIGHETSPORTFÖLJ

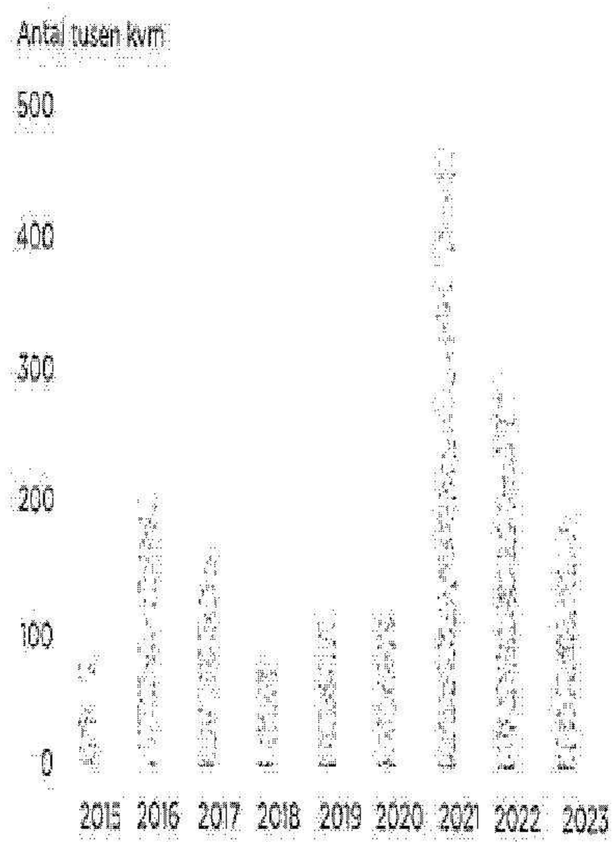
NYPRODUKTION

Under 2023 har Stendörren fortsatt arbetet med att både utveckla befintliga byggrätter och skapa nya byggrätter genom aktivt detaljplanearbete. Målet är att successivt bebygga och utveckla dessa fastigheter för att skapa attraktiva, hållbara och moderna byggnader.

Stendörren hade per 31 december 2023 totalt 40 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Outnyttjade byggrätter summerar till cirka 652 000 kvm och är huvudsakligen för logistik, lätt industri- och bostadsändamål. Genom ett aktivt utvecklingsarbete och i samband med förvärv tillskapas och tillförs ytterligare byggrätter inom befintliga användningsområden. Möjligheterna i byggrättsportföljen bedöms som goda eftersom byggrätterna är belägna i expansiva kommuner och områden i Storstockholm och Mälardalen såväl som andra utvalda tillväxtorter. Takten på nya byggstarter påverkas både av byggpriser men även av efterfrågan givet det aktuella marknadsläget.

Under 2023 har Stendörren både startat och färdigställt flertalet nya byggnationer. Ett exempel på projekt som startat under året är en byggnation av en ny logistikanläggning om 9 500 kvm på fastigheten Stenvreten 8:37 i Enköping. Den nya anläggningen byggs för kunden Advania Sverige AB och har högt ställda hållbarhetsambitioner. Läs mer om projektet och samarbetet på sida 37. Pågående projekt för nyproduktion av logistik, lager och lätt industri omfattade vid årets utgång till tillsammans 53 100 kvm. Under 2023 färdigställdes fem nya byggnader om tillsammans 25 500 kvm, samtliga belägna i Storstockholm och Mälardalen. Samtliga projekt startade på spekulation och merparten av lokalytorna var vid årets utgång uthyrda.

NYPRODUKTION LOGISTIK/LAGER/INDUSTRI



ank=20240712;20240715000036

HÅLLBARHET

PER 2023-12-31

KOMMUN	HUVUDSAKLIG FRAMTIDA ANVÄNDNING	BEDÖMD BYGGRÄTT (BTA M²)[1]	STATUS DETALJPLAN	BEDÖMD TIDIGAST MÖJLIGA BYGGSTART[2]
Upplands-Bro	Logistik	377 000	Inom detaljplan	2024-2025
Södertälje	Logistik	42 200	Inom detaljplan	2024-2025
Nynäshamn	Lätt industri	5 000	Inom detaljplan	2024-2025
Eskilstuna	Logistik	5 000	Inom detaljplan	2024-2025
Upplands-Bro	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2024-2025
Enköping	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2024-2025
Västerås	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2024-2025
Upplands-Bro	Lätt industri	1 500	Inom detaljplan	2024-2025
Göteborg	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2024-2025
Järfälla	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2024-2025
Flen	Logistik	55 000	Inom detaljplan	2024-2025
Botkyrka	Bostäder	80 000	Inom detaljplan	2024-2025
Sollentuna	Bostäder	7 000	Planändring pågår	2025-2026
Frederikssund	Lätt industri	3 700	Inom detaljplan	2024-2025
Uppsala	Lätt industri	1 500	Inom detaljplan	2024-2025
Botkyrka	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2024-2025

1) BTA, kan skilja sig från vad som är tekniskt och kommersiellt genomförbart att utveckla.

2) Start av första fasen, vissa projekt kommer utvecklas i flera faser. Stendörren avser primärt att byggstarta vid helt eller delvis uthyrda projekt, vilket gör att faktisk byggstart bland annat beror på tidpunkt för uthyrning.

ank=20240712;20240715000037

PER 2023-12-31

FASTIGHET	TYP AV PROJEKT	TIDIGAST MÖJLIGA SLUTDATUM[1]	STORLEK KVM[2]	INDIKATIV INVESTERING[3] MKR	NUVARANDE FAS
Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Q1 2024	2 300	49	Pågående byggnation
Stenvreten 8:37	Ny logistik	Q4 2024	9 500	152	Pågående byggnation
Båglampan 25	Ny lätt industri	Q2 2025	4 300	105	Projektering[4]
Viby 19:66	Ny logistik	Q2 2025	5 200	115	Projektering[4]
Almnäs 5:23	Ny logistik	Q2 2025	17 000	272	Projektering[4]
Romberga 23:17	Ny lätt industri	Q2 2025	2 700	54	Projektering[4]
Nygård 2:17 (GreenHub)	Ny lätt industri	Q2 2025	2 500	50	Projektering[4]
Nygård 2:17 (GreenHub)	Ny lätt industri	Q3 2025	4 000	80	Projektering[4]
Filmremsan 2	Ombyggnation	Q3 2024	2 400	37	Pågående byggnation
Svavelhöjvej 2, Köpenhamn	Tillbyggnad lätt industri	Q4 2024	3 300	50	Projektering[4]
Almnäs 5:23	Ny lätt industri	Q1 2025	2 300	52	Projektering
Totalt pågående projekt			**55 500**	**1016**	
Totalt exklusive hyresgästanpassningar och ombyggnation			**53 100**	**979**	

1) Stendörren avser primärt att byggstarta vid helt eller delvis uthyrda projekt, vilket gör all möjligt slutdatum beror på tidpunkt för uthyrning och byggstart.

2) BTA (nyproduktion, tillbyggnad), LOA (hyresgästanpassning, ombyggnad)

3) Inkluderar bokfört värde mark vid nyproduktion

4) Bygglov har erhållits.

ank=20240712;20240715000038

UNDER RAPPORTPERIODEN

FASTIGHET	TYP AV PROJEKT	SLUTDATUM	STORLEK KVM[1]	INVESTERING[2] MKR	UTHYRNINGS GRAD, %
Tegelbruket 1	Hyresgästanpassning	Q1 2023	3 700	51	100
Tegelbruket 1	Hyresgästanpassning	Q1 2023	5 100	47	100
Tegelbruket 1	Hyresgästanpassning	Q1 2023	3 000	34	100
Almnäs 5:23	Ny logistik	Q2 2023	11 900	175	100
Viby 19:66	Ny logistik	Q2 2023	6 300	121	100
Hjulsmeden 1	Ny lätt industri	Q3 2023	2 700	48	16
Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Q3 2023	2 300	47	100
Libroback 21:3	Ny lätt industri	Q4 2023	2 300	51	0
Elementet 1	Hyresgästanpassning	Q4 2023	3 400	47	100
Totalt färdigställda projekt			**40 700**	**621**	
Totalt exklusive hyresgästanpassningar			**25 500**	**442**	

1) BTA (nyproduktion, tillbyggnad), LOA (hyresgästanpassning, ombyggnad).

2) Inkluderar bokfört värde mark vid nyproduktion.

ank=20240712:20240715000039

av STENDÖRREN

FALLSTUDIE: PROJEKT

I oktober kommunicerade Stendörren att ett nytt hyresavtal tecknats med Advania Sverige AB. Hyresavtalet avser en logistikanläggning om 9 500 kvm i Enköping. Att kunden är med i ett så tidigt skede, i detta fall redan innan byggstart, gör att projektet kan anpassas och skräddarsys efter deras behov.

Projektet har höga hållbarhetsambitioner, med målsättning att miljöcertifiera anläggningen enligt BREEAM-SE nivå Excellent och NollCO2. Byggnaden kommer även ha en omfattande solcellsanläggning samt försörjas med bergvärme med frikyla.

Advania Sverige AB är en ledande leverantör av IT-tjänster i Norden och logistikanläggningen som byggs ska bli ett center för återtag av IT-utrustning. De har själva uttryckt att de via sina nya lokaler nu kan öka sin kapacitet och därmed arbeta på ett mer skalbart och säkert sätt för cirkulär hantering av IT-utrustning.

Advania är sedan länge hyresgäster till Stendörren i Enköping och det här är andra gången de växer med större lokaler, vilket visar på en långsiktighet i relationen.



Maria Jonsson, Utvecklingschef på Stendörren.

MARIA JONSSON

BERÄTTA LITE OM PROJEKTET OCH UTHYRNINGEN TILL ADVANIA SVERIGE?

Vi hade mark med en outnyttjad byggrätt i ett välbeläget område i Enköping. I dialog med vår kund Advania framkom att de hade behov av att expandera. Den volymen vi planerade att bygga passade Advanias behov väldigt väl och vi kunde i tidig skede anpassa den för just dem. Tidigt i processen definierades högt ställda hållbarhetsambitioner. Det är väldigt glädjande att vi kan utvecklas med våra kunder och dessutom att vi delar högt ställda ambitioner kring hållbarhet.

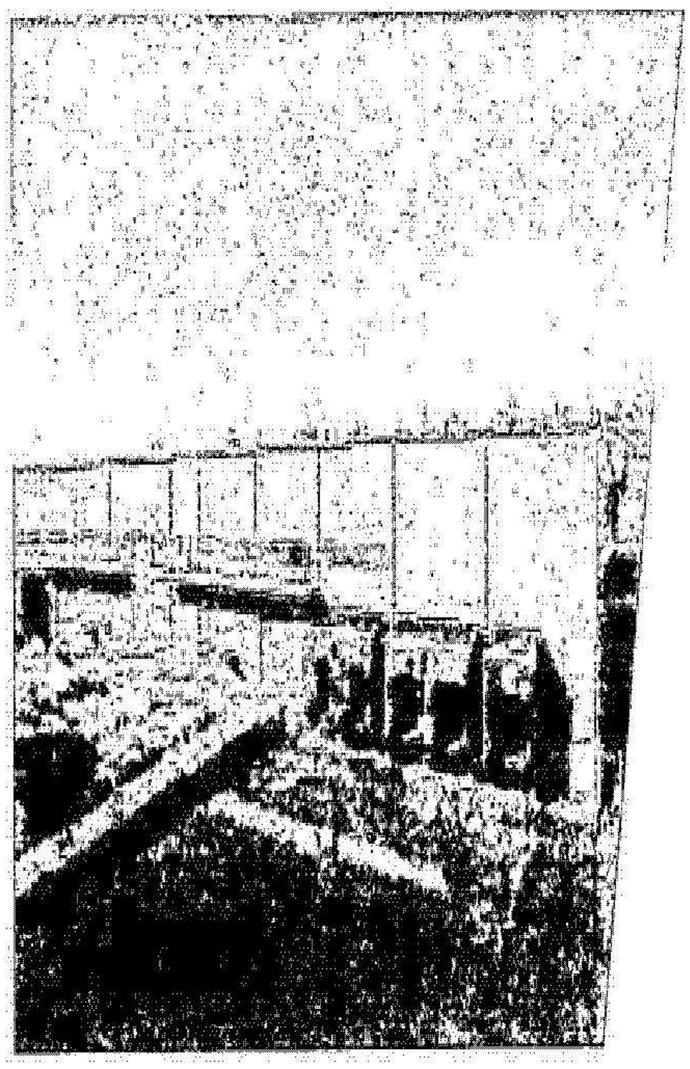
PÅ VILKET SÄTT BESKRIVER UTHYRNINGEN STENDÖRRENS PROJEKTVERKSAMHETS ARBETSSÄTT?

Vi har väldigt väl analyserat möjligheterna i vår byggrättportfölj och vet vad som är möjligt att utveckla. Det tillsammans med att vi har en nära dialog med våra kunder gör att vi kan hantera och möta kundernas nya behov.

BERÄTTA MER OM HUR NI ARBETAT MED HÅLLBARHET I DET HÄR PROJEKTET?

Hållbarhet var ett av ledorden när projektet planerades och målsättningen kring miljöcertifieringen sattes tillsammans med Advania. Som nämnt ovan så kommer anläggningen byggas med både solcellsanläggning och bergvärme med frikyla. Därtill kommer Advania driva en verksamhet för återtag av IT-utrustning i lokalerna, vilket är ett viktigt hållbarhetsinitiativ inom deras bransch. Så det är hållbart i alla led.

ank=20240712;20240715000040



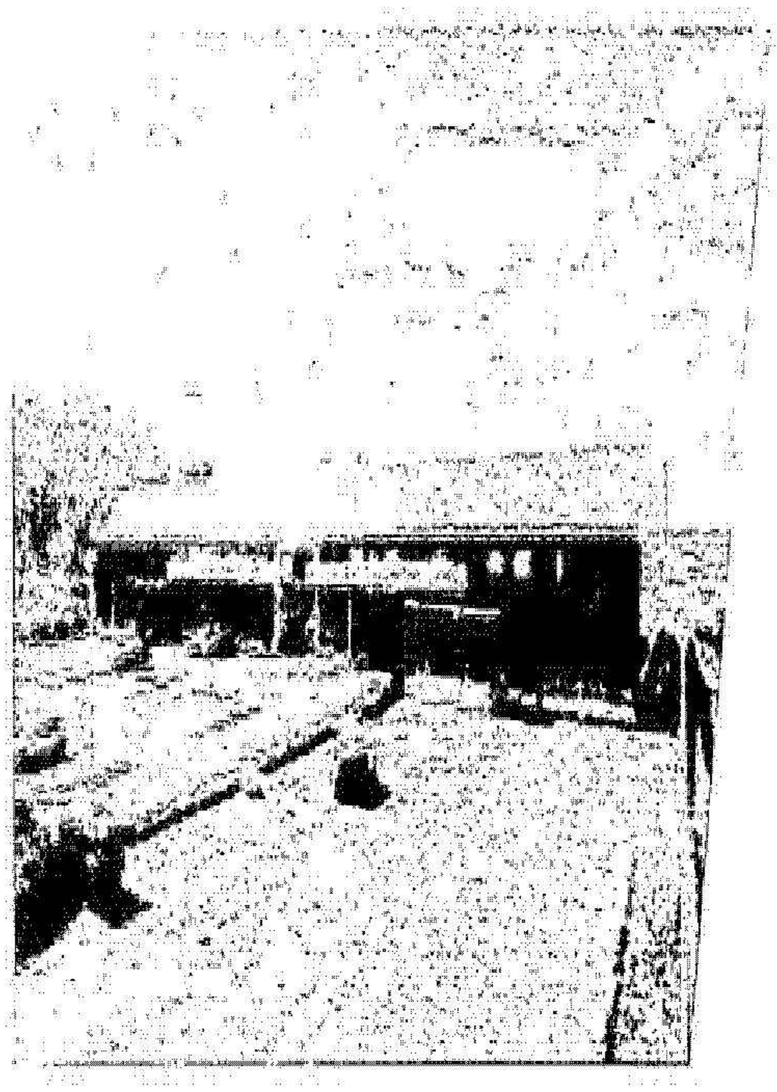
ALMNÄS 5:23

KOMMUN: Södertälje

PROJEKT: Ny logistik

AREA: 11 900 kvm

STATUS: Färdigställt Q2 2023



VIBY 19:66

KOMMUN: Upplands-Bro

PROJEKT: Ny logistik

AREA: 6 300 kvm

STATUS: Färdigställt Q4 2023

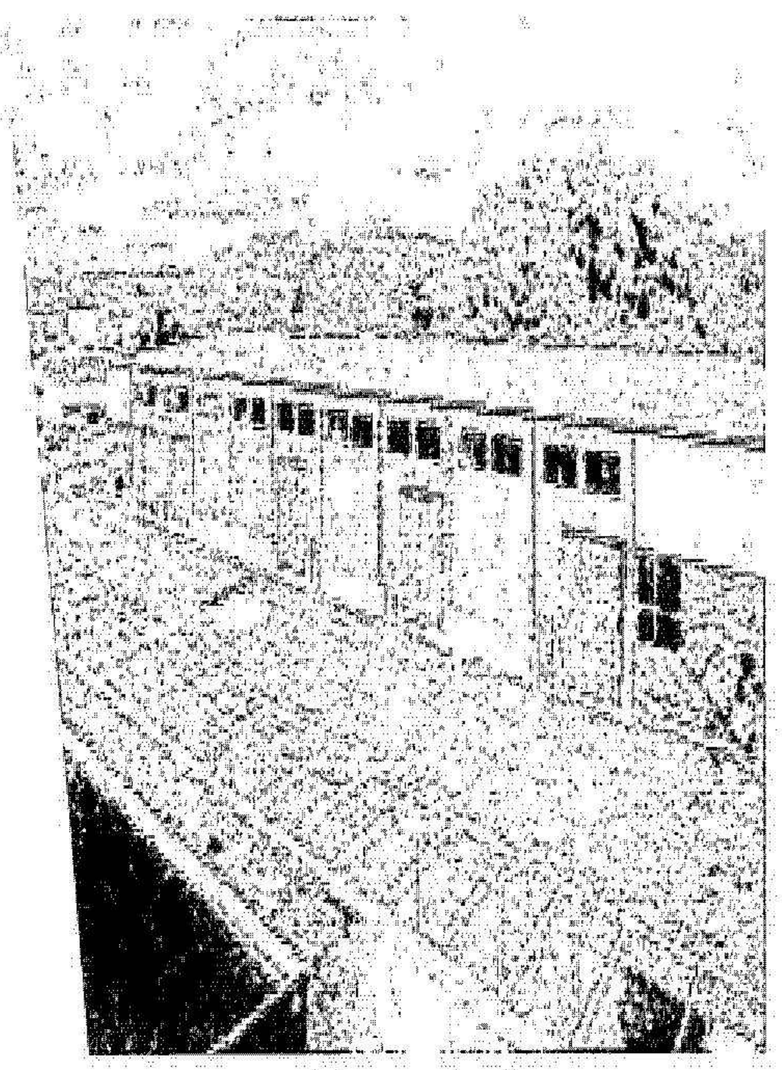
HJULSMEDEN 1

KOMMUN: Västerås

PROJEKT: Ny lätt industri

AREA: 2 700 kvm

STATUS: Färdigställt Q3 2023



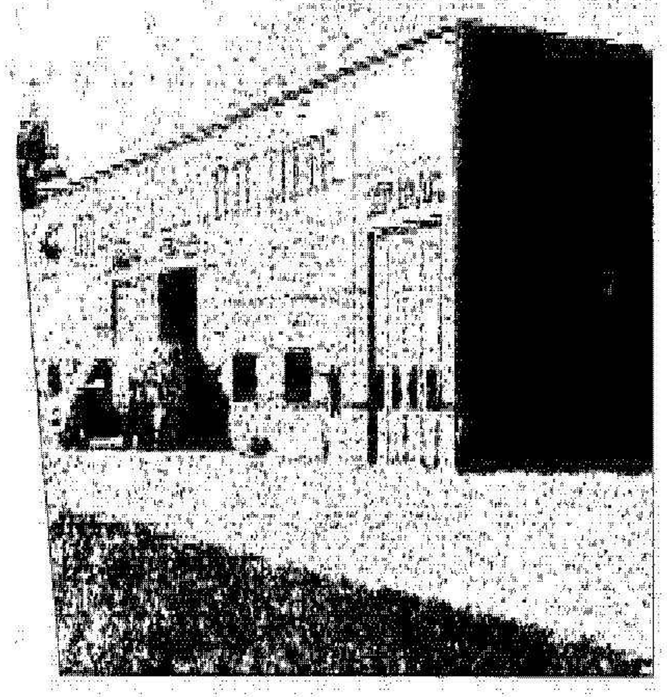
ALMNÄS 5:24

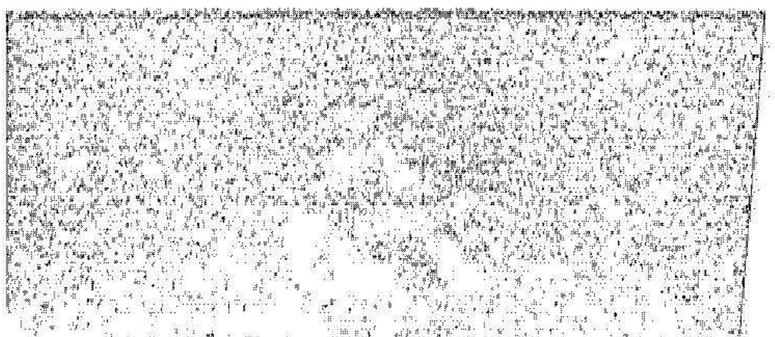
KOMMUN: Södertälje

PROJEKT: Ny lätt industri

AREA: 2 x 2 300 kvm

STATUS: Byggnation pågår,
en av två byggnader färdigställd





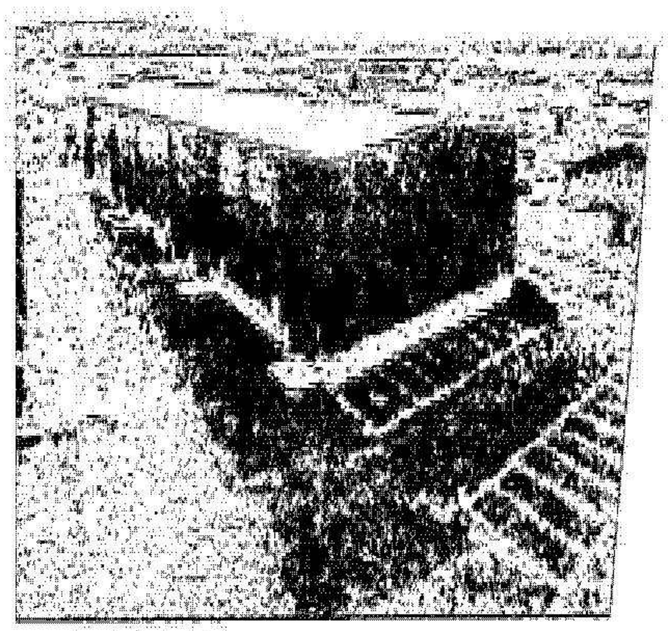
LIBROBÄCK 21:3

KOMMUN: Uppsala

PROJEKT: Ny lätt industri

AREA: 2 300 kvm

STATUS: Färdigställt Q4 2023



FILMREMSAN 2

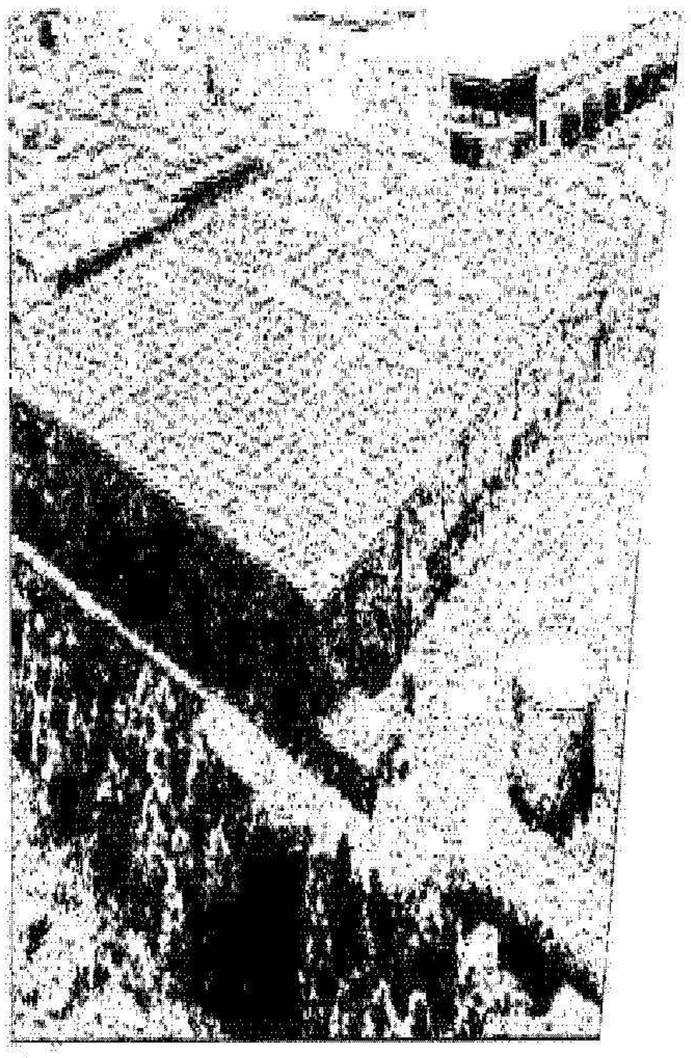
KOMMUN: Stockholm

PROJEKT: Ombyggnation

AREA: 2 400 kvm

STATUS: Byggnation pågår

ank=20240712;20240715000041



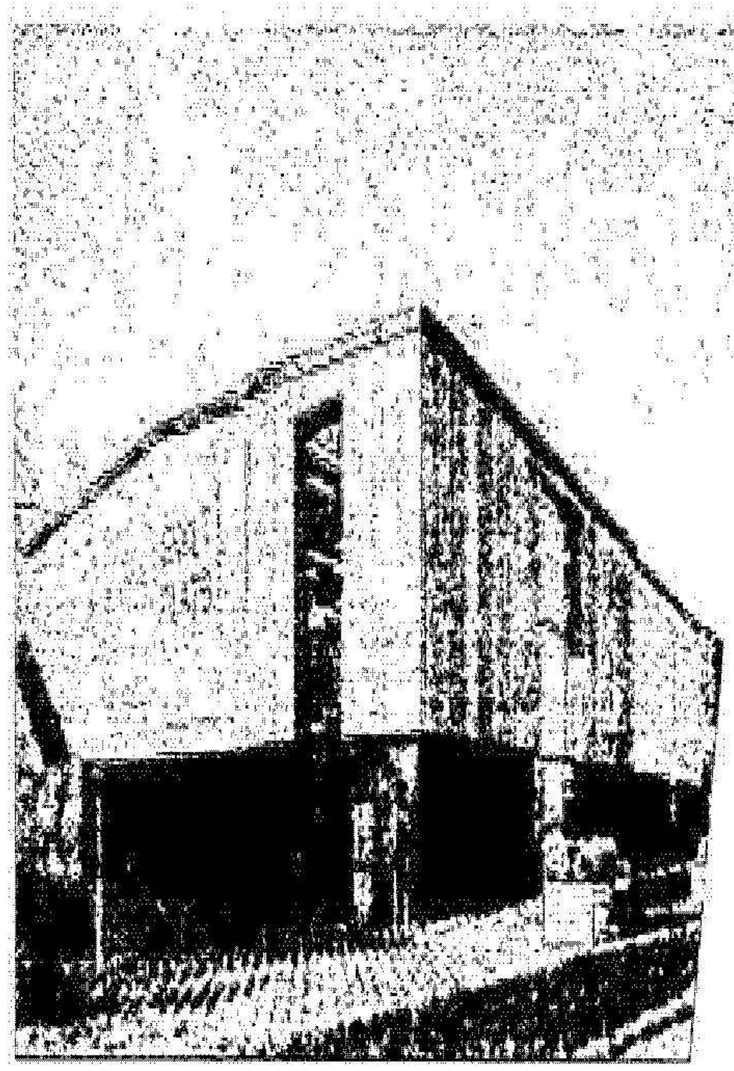
STENVRETEN 8:37

KOMMUN: Enköping

PROJEKT: Ny logistik

AREA: 9 500 kvm

STATUS: Byggnation pågår



ROMBERGA 23:17

KOMMUN: Enköping

PROJEKT: Ny lätt industri

AREA: 2 700 kvm

STATUS: Bygglov erhållet

VIBY 19:66

KOMMUN: Upplands-Bro

PROJEKT: Ny logistik

AREA: 5 200 kvm

STATUS: Bygglov erhållet



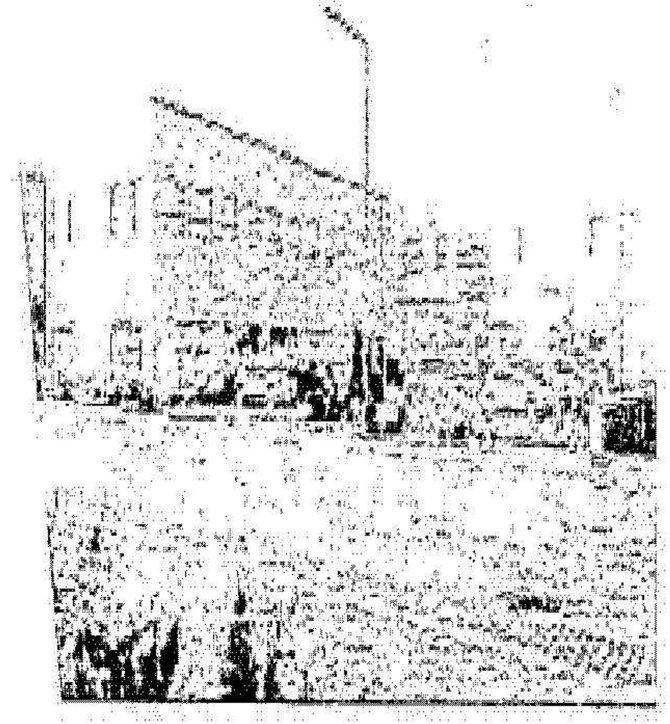
BÅGLAMPAN 25

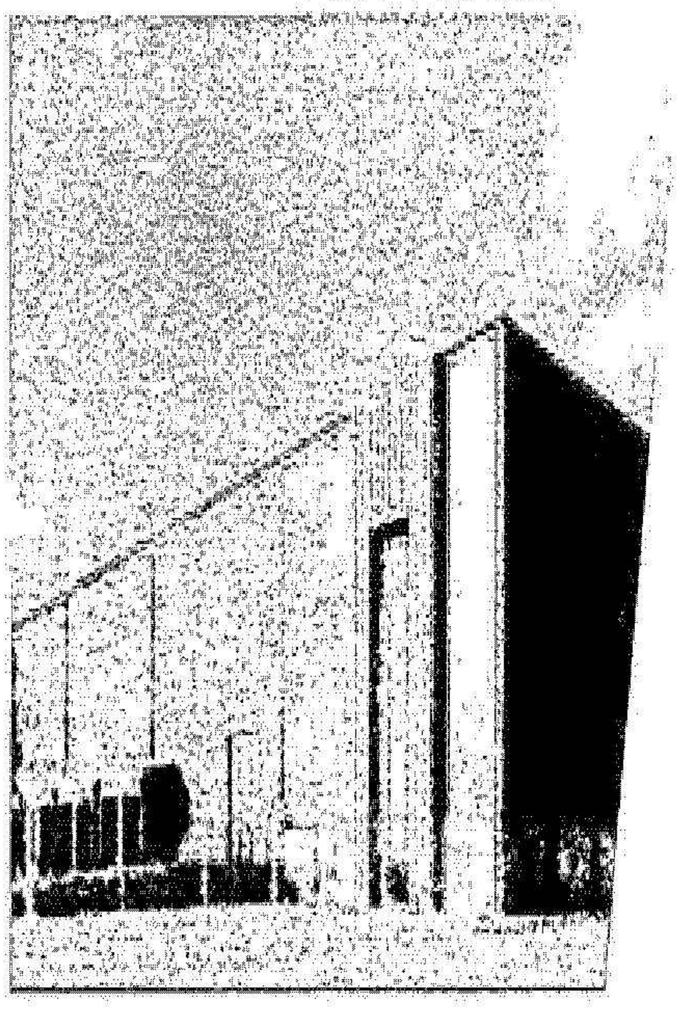
KOMMUN: Stockholm

PROJEKT: Ny lätt industri

AREA: 4 300 kvm

STATUS: Bygglov erhållet





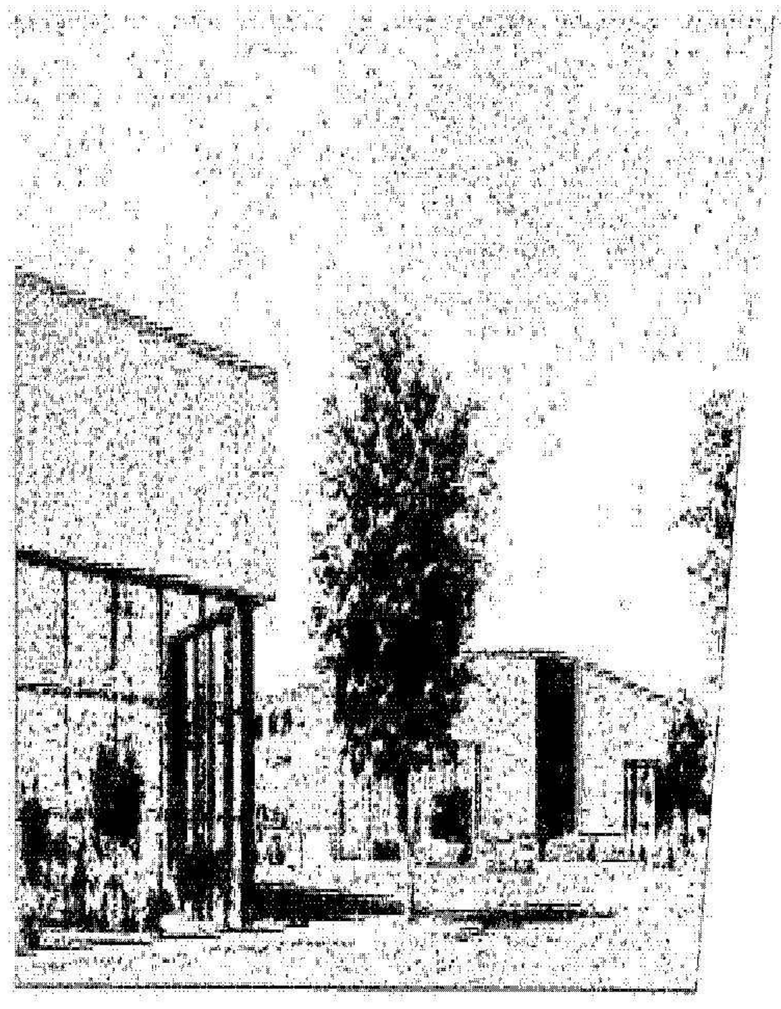
ALMNÄS 5:23

KOMMUN: Södertälje

PROJEKT: Ny logistik

AREA: 17 000 kvm

STATUS: Bygglov erhållet



NYGÅRD 2:17

KOMMUN: Upplands-Bro

PROJEKT: Ny lätt industri

AREA: 2 500 och 4 000 kvm

STATUS: Bygglov erhållet

ank=20240712;20240715000042

BOSTADSUTVECKLING

Den pågående samhällsutvecklingen, tillväxten och den ökande befolkningen i Stockholmsregionen skapar en långsiktig efterfrågan på bostäder. För att klara bostadsförsörjningen behöver Stockholm med kranskommuner förtäta bebyggelsen och i allt högre utsträckning planlägga till exempel industrimark för bostadsändamål. Inom vårt befintliga fastighetsbestånd arbetar vi långsiktigt med att ta fram nya detaljplaner för bostäder i sådana lägen.

Översiktsplaner både i Stockholm och flera andra kommuner skapar goda förutsättningar för att initiera och starta fler planprocesser för bostäder. Stendörren bedriver ett långsiktigt arbete med att identifiera nya områden och fastigheter att planlägga för bostadsändamål. Byggrätter för bostäder kan antingen skapas på obebyggd mark, i anslutning till en befintlig byggnad eller genom att konvertera befintliga byggnader. I Botkyrka har Stendörren en detaljplan som medger utveckling av cirka 800 bostäder och cirka 10 000 kvm kommersiella lokaler. På grund av rådande förutsättningar för bostadsutveckling har byggnation ännu inte startats.

Stendörren har ett pågående arbete med ny detaljplan för bostäder i Sollentuna, Traversen 14 & 15. Stendörren undersöker därutöver förutsättningarna för att driva detaljplan på fler platser i Stockholmsregionen. Ett exempel är den södra delen av Green-Hub i Upplands-Bro som ligger med utsikt över sjön Mälaren samt i Skrubba i södra Stockholm med utsikt över sjön Drevviken.

KOMMUN	FASTIGHETSBETECKNING	MÖJLIGHET ATT BEBYGGA UPP TILL	STATUS
Botkyrka	Tegelbruket 1	Ca 800 lägenheter	Detaljplan färdig, bygglov erhållits
Sollentuna	Traversen 14 och Traversen 15	Ca 100 lägenheter	Detaljplanarbete pågår
Övrigt		Ca 600 bostäder	Förstudier pågår

ank=20240712;20240715000043

Investering i kommersiella fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet som ställer stora krav på tillgång till både riskbärande kapital och lånat kapital. Tillgången till kapital varierar över tid och påverkas av både bolagsspecifika faktorer (utsikterna till att över tid skapa en god avkastning till det riskbärande kapitalet och förmågan att återbetala lånat kapital) och externa faktorer såsom förändrade marknadsförutsättningar, konjunktur och makroekonomi. Stendörrens största utgiftspost i resultaträkningen utgörs av ränta på lånat kapital medan ett av våra viktiga finansiella mål är att leverera en hög riskjusterad avkastning på det riskbärande kapitalet. För att minimera de finansierings-, ränte- och kreditrisker som beskrivs närmare under riskavsnittet sida 81–84 har styrelsen antagit en finanspolicy med vissa intervall för tillåten spridning av kapitalbindningstider och ränteexponering.

BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Stendörrens totala tillgångar uppgick den 31 december 2023 till 13 193 miljoner kronor (13 344). Bolagets verksamhet finansieras med eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Det egna kapitalet och de räntebärande skulderna utgör de två viktigaste kapitalkällorna och svarade per balansdagen för 42 procent (46) respektive 58 procent (54) av bolagets totala finansiering.

Bolaget strävar efter relativt lång ränte- och kapitalbindning. Räntebindningen minskar räntekänsligheten samtidigt som en spridning av lånens kapitalbindning över flera år minskar refinansieringsrisken. Enligt bolagets finanspolicy får inte mer än 33 procent av alla lånens kapitalbindning förfalla till refinansiering under ett enskilt år. Förfallostrukturen av Stendörrens räntebärande skulder vid utgången av 2023 framgår av tabellen på sida 43.

Stendörren har vidare finansiella åtaganden (covenanter) i sina låneavtal. De finansiella åtagandena är kassaflödesbaserade eller relaterade till belåningsgrad och soliditet. Stendörren uppfyller samtliga dessa åtaganden.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 6 651 miljoner kronor (6 290), motsvarande en belåningsgrad om 50 procent (47). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 5 582 miljoner kronor (5 018), två obligationslån om totalt 1 100 miljoner kronor (1 300). Låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper uppgick till -31 miljoner kronor (-33). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick till 825 miljoner kronor (821) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna.

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Stendörrens räntebärande skulder till kreditinstitut består av bilaterala banklån som upptagits med säkerhet i dotterbolagens fastigheter. Banklånen tillhandahålls av sex olika banker.

ank=20240712:20240715000044

OBLIGATIONSLÅN

Bolaget hade per rapportdatumet dels ett utestående obligationslån om 600 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 3,90 procent, vilket förfaller till återbetalning i augusti 2025, ett grönt obligationslån om 500 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 5,25 procent med slutförfall i december 2026 samt en hybridobligation om 513 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 6,50 procent med ett första inlösendatum i september 2024.

KAPITALBINDNING

Långfristiga räntebärande skulder uppgick per 31 december 2023 till 5 826 miljoner kronor (5 469), motsvarande cirka 88 procent (87 procent) av de totala räntebärande skulderna. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 825 miljoner kronor (821). Kortfristiga räntebärande skulder uttrycker koncernens finansieringsbehov på kort sikt och påverkar bolagets refinansieringsrisk. Löpande amortering utgör, i tillägg till vanliga banklån som avtalsenligt ska återbetalas inom tolv månader, typiska kortfristiga räntebärande skulder i balansräkningen.

Per 31 december 2023 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 2,6 år (3,1) och för totala räntebärande skulder 2,6 år (2,9), se tabell sida 43.

RÄNTEBINDNING

Bolagets låneavtal löper i huvudsak med tre månaders stibor som räntebas. Vid utgången av 2023 hade Stendörren en portfölj av räntetak och ränteswap med ett samlat nominellt värde uppgående till 5 650 miljoner kronor (motsvarande cirka 85 procent av bolagets totala räntebärande skuld), se tabell sida 44. Den samlade effekten av räntesäkringen ger en referensräntenivå på 1,4% på den räntesäkrade delen av de räntebärande skulderna. Under fjärde kvartalet 2023 har Stendörren ingått fyra forwardstartade ränteswapavtal vilket förlängt derivatportföljens genomsnittliga löptid. Per 31 december 2023, inklusive den osäkrade delen av relevant Ibor och den säkrade delen via swap och räntetak uppgick den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder till 3,3 år (2,6).

ÖVRIGA SKULDER

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december 2023 till 999 miljoner kronor (1 001) och avser huvudsakligen skatten på fastigheter, derivat, obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag.

Utöver kortfristig del av räntebärande skulder består kortfristiga skulder av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder, tillsammans uppgående till 384 miljoner kronor (330).

RÖRELSEKAPITAL

Det är bolagets bedömning att det tillgängliga kassaflödet från den löpande verksamheten i kombination med de vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteterna är tillräckligt för att möta likviditetsbehoven under den kommande 12-månadersperioden. Med rörelsekapital avses här Stendörrens tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. Bolagets löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom merparten av hyresintäkterna erhålls i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott.

Per 31 december fanns tillgänglig likviditet om totalt 294 miljoner kronor, i form av likvida medel om 134 miljoner kronor samt tillgängliga kreditlinor om totalt 160 miljoner kronor.

ank=20240712:20240715000045

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBÄRANDE SKULD, PER 31 DECEMBER 2023, MKR

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	>2030	SUMMA	ANDEL AV TOTAL, %
Swedbank	679	1098	0	947	0	0	0	0	2723	41
Danske Bank	0	0	731	655	49	0	0	0	1436	21
Nordea	0	0	300	0	0	0	0	0	300	4
Sörmlands Sparbank	0	0	0	0	305	0	0	0	305	5
Sparbanken Enköping	0	0	0	0	0	0	0	9	9	0
SEB	36	86	0	687	0	0	0	0	809	12
Obligation	0	600	500	0	0	0	0	0	1100	16
Summa	**715**	**1 784**	**1 531**	**2 288**	**355**	**0**	**0**	**9**	**6 682**	**100,0**
Andel av total, %	11	27	23	34	5	0	0	0	100,0	

ank=20240712:20240715000046

RÄNTEDERIVAT - AKTIVA

MOTPART	TYP	STARTDAG	SLUTFÖRFALL	NOMINELLT VÄRDE, MKR	MARKNADS-VÄRDE, MKR	TAKNIVÅ, %	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, ÅR
Nordea	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	300	8,1	2,00	2,68
Danske Bank	Räntetak	2020-10-07	2025-10-07	600	25,8	1,00	1,77[1]
Danske Bank	Räntetak	2020-10-07	2025-10-07	300	12,9	1,00	1,77[1]
Danske Bank	Räntetak	2023-11-10	2025-11-10	600	24,8	1,00	1,86[1]
Danske Bank	Räntetak	2023-11-10	2025-11-10	400	16,6	1,00	1,86[1]
Swedbank	Räntetak	2021-12-14	2026-12-14	1100	30,8	2,00	2,96
Swedbank	Räntetak	2021-12-23	2026-12-23	750	20,6	2,00	2,98
Swedbank	Räntetak	2018-09-28	2024-09-28	250	2,7	2,25	0,75
Swedbank	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	550	14,7	2,00	2,68
Swedbank	Ränteswap	2019-10-07	2024-09-18	800	23,0	-0,09	0,72
Summa				**5 650**	**179,9**	**1,38**	**2,12[2]**

1) Vid forfall ersätts derivatet med ett derivat (se nedan tabell) med senarelagd starttidpunkt till samma nominella belopp

2) Inklusive derivat med senarelagd starttidpunkt uppgår genomsnittlig återstående löptid till 3,64 år.

RÄNTEDERIVAT - MED SENARELAGD STARTTIDPUNKT

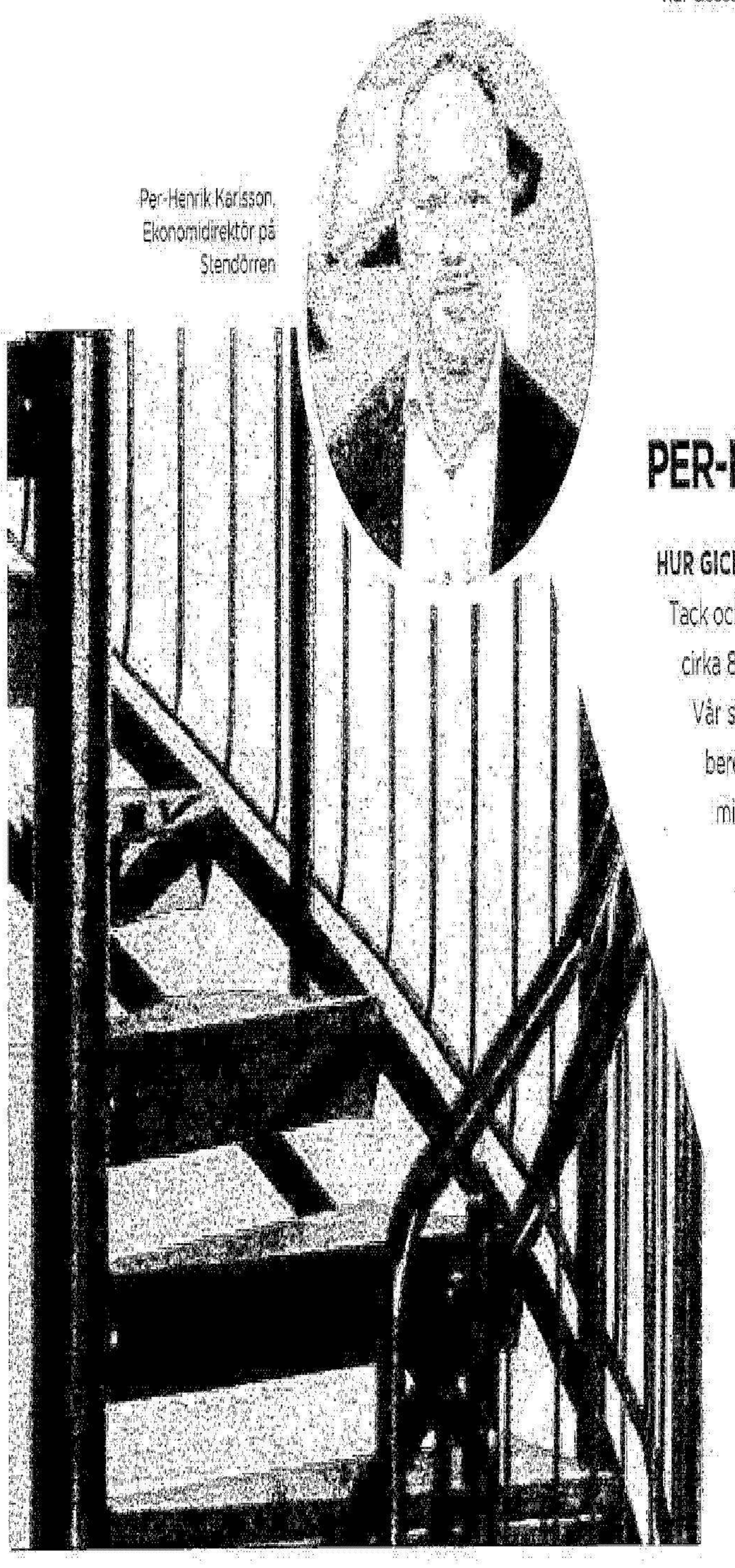
MOTPART	TYP	STARTDAG	SLUTFÖRFALL	NOMINELLT VÄRDE, MKR	MARKNADS-VÄRDE, MKR	TAKNIVÅ, %	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, ÅR
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2030-10-07	600	-10,4	2,45	6,77
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2029-10-07	300	-4,0	2,39	5,77
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2029-11-10	600	-9,1	2,41	5,87
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2030-11-10	400	-8,1	2,49	6,87
Summa				**1 900**	**-31,6**	**2,44**	**6,35**

Den samlade effekten av räntesäkringen ger en referensräntenivå på 1,4 procent på den räntesäkrade delen av de räntebärande skulderna. Vid rapportperiodens utgång var cirka 85 procent av bolagets räntebärande skulder räntesäkrade.

ank=20240712:20240715000047

FALLSTUDIE: FINANSIERING

Stendörren har under 2023 kontinuerligt arbetat med att stärka bolagets balansräkning, med särskilt fokus på sänkt finansiell risk. Bolagets kapitalmarknadsbaserade finansiering har minskats genom återköp av hybridobligationer samt genom en refinansiering där tidigare obligationslån lösts in och gröna obligationer till lägre nominellt belopp framgångsrikt emitterats. Summerat har dessa åtgärder skapat en bättre balans i Stendörrens låneportfölj där kapitalmarknadsfinansiering via obligationer reducerats med cirka en halv miljard under året. Därutöver har bolagets likviditet stärkts genom utökade kreditramar med bolagets banker. Vidare utnyttjades det förbättrade läget på räntemarknaden under det fjärde kvartalet genom ytterligare räntesäkringar, vilket säkrar en rimlig kapitalkostnad för bolaget under överskådlig tid.



Per-Henrik Karlsson, Ekonomidirektör på Stendörren

PER-HENRIK KARLSSON

HUR GICK ERA TANKAR VID INGÅNGEN AV 2023 DÅ RÄNTORNA STEG SNABBT?

Tack och lov hade vi redan under 2022 varit förutseende och börjat sänka vår finansiella risk genom att räntesäkra cirka 80 procent av våra lån samt skapat en bra struktur på framtida förfall av utestående lån och obligationer. Vår strategi i början av 2023 var att sänka risken ytterligare genom ett antal åtgärder och bibehålla finansiell beredskap givet en tuffare finansieringsmarknad. Dessa åtgärder genomfördes också under året och exempelvis minskade vi vår kapitalmarknadsfinansiering med cirka en halv miljard.

I SLUTET AV 2023 VÄNDE MARKNADSRÄNTORNA NED IGEN. KUNDE NI AGERA PÅ DET?

Ja, under årets sista kvartal arbetade vi med att fortsätta räntesäkra i form av räntederivat med senarelagd starttidpunkt. Dessa räntederivat förvärvades i ett läge då yield-kurvan var formad likt en hängmatta där vi säkrade på botten av kurvan. Genom dessa åtgärder har vi förlängt den genomsnittliga räntebindningen och säkerställt rimliga kapitalkostnader för de närmsta åren.

HUR SKULLE DU BESKRIVA ER FINANSIELLA SITUATION NU I BÖRJAN PÅ 2024?

Sett ur ett branschperspektiv skulle jag beskriva den som stabil och stark, eftersom vi har en god intjäningsförmåga och är i ett marknadssegment där efterfrågan på lokaler inom logistik och lätt industri är fortsatt bra – särskilt i och omkring storstäderna. Vi har en bra balans i vår låneportfölj mellan obligationer och banklån och vi har en bra förfallostruktur på utestående lån. Genom räntesäkringar har vi en god förutsägbarhet avseende kapitalkostnader. Det i kombination med god likviditet gör att vi har en plattform att våga vara optimistiska och fortsätta växa.

ank=20240712:20240715000048

Enligt bolagets bedömning uppgår den samlade årshyresintäkten (efter avdrag för vakanser och rabatter) till cirka 901 miljoner kronor per den 1 januari 2024. Bolaget bedömer även att löpande fastighetskostnader uppgår till cirka 190 miljoner kronor. Således bedöms koncernen i årstakt generera ett driftnetto om cirka 711 miljoner kronor.

Kostnaderna för central administration uppgår till cirka 77 miljoner kronor och ett finansnetto om cirka 288 miljoner kronor samt leasingkostnader uppgående till cirka 10 miljoner kronor. Detta summerar till ett årligt förvaltningsresultat om cirka 336 miljoner kronor per den 1 januari 2024.

Dessa uppgifter är endast bolagets egen bedömning om intjäningsförmågan per 1 januari 2024 utan hänsyn tagen till nyuthyrningar, vakanser eller indexrelaterade hyresförändringar som ännu inte haft effekt eller andra, ännu ej genomförda åtgärder som kan ha effekt på förvaltningsresultatet.

Kostnaderna för central administration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna och finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens redovisade snittränta per balansdagen med tillägg för periodiserade finansieringskostnader och kostnader avseende på balansdagen outnyttjade kreditfaciliteter. Leasingkostnader avser i allt väsentligt tomträttsavgälder vilka baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för innehavstid.

Eventuella tillkommande förvärv eller försäljningar som bolaget meddelat men som ännu ej har tillträtts eller frånträtts är heller ej medräknade.

Vidare beaktar intjäningsförmågan inte heller att de pågående samt nyligen avslutade projekt som ännu inte hunnit generera intäkter under rapportperioden förväntas, i takt med uthyrning, färdigställande och inflyttning, kunna addera cirka 75 miljoner kronor i driftnetto.

Dessa uppgifter skall således inte ses som en prognos av kommande resultatutveckling för Stendörren.

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA[1]	
Hyresintäkter	901
Summa intäkter	**901**
Driftskostnader	-137
Underhållskostnader	-27
Fastighetsskatt	-27
Driftnetto	**711**
Central administration	-77
Finansiella intäkter och kostnader	-288
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-10
Förvaltningsresultat	**336**

[1] Detta är inte en prognos om förväntat utfall utan Bolagets bedömning av löpande intjäningsförmåga på årsbasis per 1 januari 2024.

ank=20240712:20240715000049

STENDÖRRENS HÅLLBARHETSARBETE

Vi ser det som helt avgörande för Stendörrens långsiktiga framgång att hållbarhet är en integrerad del av vår verksamhet, vårt dagliga arbete och våra beslutsprocesser. Vi har under de gångna åren utvecklats mycket väl i förhållande till våra hållbarhetmål där vissa mål redan uppnåtts, eller förväntas uppnås i förtid. Vi har därför under 2024 justerat vår hållbarhetsstrategi med än mer ambitiösa hållbarhetsmål.

Erik Ranje, VD Stendörren



ank=20240712:20240715000051

Stendörren strävar mot att successivt höja ambitionsnivån inom de definierade hållbarhetsrelaterade fokusområden som identifierats av bolaget. För Stendörren är det vidare viktigt att hållbarhetsarbetet implementeras inom alla delar i organisationen och att alla medarbetare jobbar för att bidra till företagets mål inom samtliga fokusområden.

För att uppnå detta har Stendörren etablerat ett hållbarhetsråd som leds och koordineras av företagets hållbarhetschef, där representanter från olika delar av bolaget ingår.

Stendörrens övergripande och långsiktiga hållbarhetsmål är att ha nettonoll koldioxidutsläpp genom hela värdekedjan år 2040.

"Vi på Stendörren arbetar för en hållbar framtid. Det gör vi bland annat genom att minska bolagets klimatavtryck"

Hållbara fastigheter är avgörande för att säkerställa ett väl fungerande samhälle. Våra fastigheter ska både tillgodose våra hyresgästers lokalbehov samtidigt som lokalerna skall utgöra en säker och trivsam miljö för de som befinner sig i dem dagligen. Vidare är det en balansgång mellan att tillgodose detta behov och att ta hänsyn till miljö och biologisk mångfald.

Klimatanpassning är en av de avgörande faktorerna för en hållbar framtid men också för framtida lönsamhet och tillväxt. För Stendörren betyder det framförallt att utbyggnad av fastigheter behöver ske inom de planetära gränserna och att existerande byggnader behöver anpassas till det förändrade klimatet. På så sätt bibehåller eller ökar marknadsvärdet på fastigheterna, eftersom risken att de skadas av klimatförändringar minskar. Klimatsäkring av fastigheter är ett bra exempel på när ekonomi och hållbarhet drar åt samma håll. Detta är en av anledningarna till att Stendörren fokuserar på att framtidssäkra alla våra fastigheter.

Bolaget jobbar med en energistrategi för att hantera omställningen till ett förändrat klimat och har påbörjat en klimatriskstrategi för att anpassa beståndet till eventuella klimatförändringar.

Inom utveckling och nyproduktion är projektet Almnäs 5:24 ett bra exempel på hur nybyggnation kan ske i linje med hållbar utveckling. I detta projekt har Stendörrens projektorganisation arbetat för att maximera framtidssäkring, minimera klimatavtryck och negativ miljöpåverkan. Läs mer om projektet på sida 58.

ank=20240712;20240715000052

100 procent fossilfri energi till 2030
(inköpt av Stendörren)

70 procent av fastighetsbeståndet
i kvm ska miljöcertifieras till 2025

Minska energiintensiteten
(kWh/ kvm) med 30 procent till 2030

Sträva efter jämställdhet och
mångfald bland alla yrkeskategorier
och sikta på att ha en könsfördening
inom gränserna 40/60 på
chefsbefattningar

98%

58%

21,4%

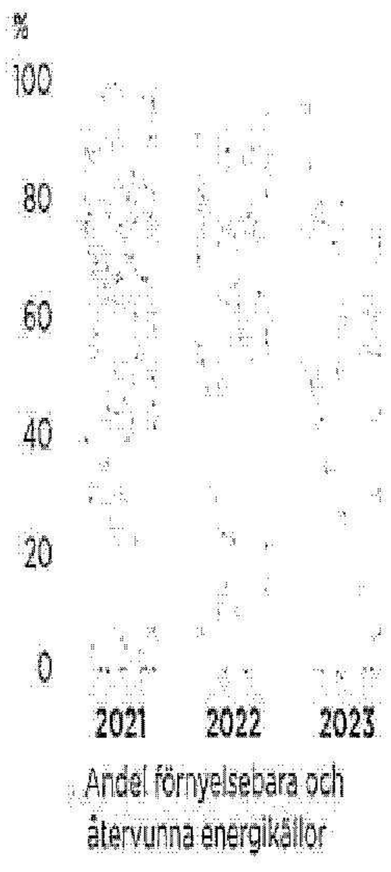
46/54

Andel fossilfri energi
(inköpt av Stendörren)

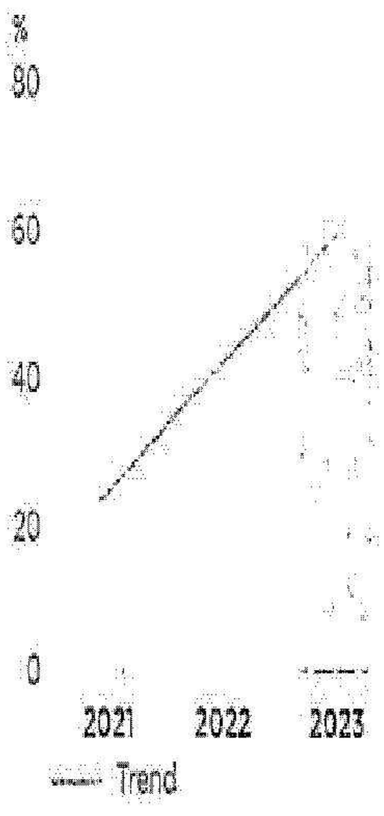
Andel miljöcertifierad
uthyrningsbar yta

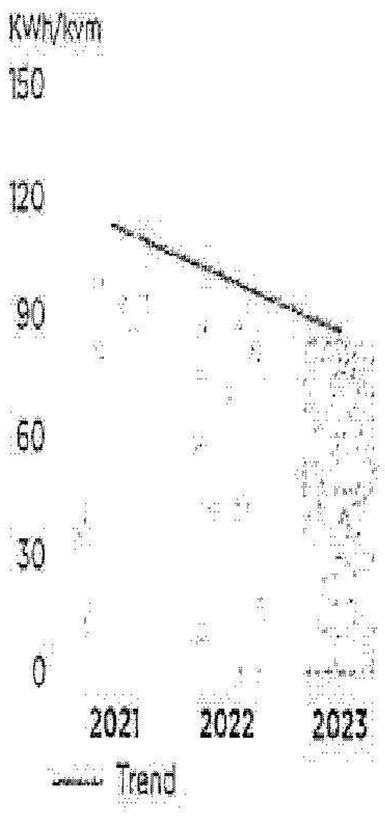
Minskad energiförbrukning
per kvm

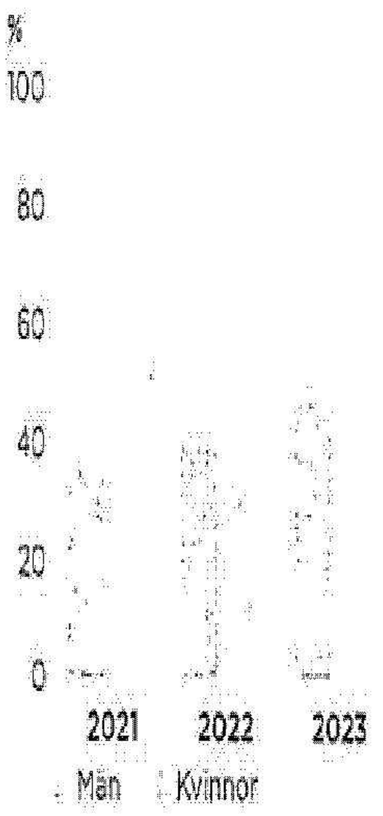
Fördelning män och kvinnor
på chefsbefattning



Andel förnyelsebara och
återvunna energikällor







ank=20240712;20240715000053

Stendörren lanserade sin första hållbarhetsstrategi 2017. Under 2021 reviderades hållbarhetsstrategin med ökade ambitioner samt ytterligare hållbarhetsmål. Under 2024 har bolaget uppdaterat strategin med än högre ambitioner samt förtydligat målen inom respektive fokusområde och framför allt definierat det långsiktiga målet.

En väsentlighetsanalys ligger till grund för bolagets hållbarhetsmål och hållbarhetsstrategi. Analysen utgår från Stendörrens potentiella och faktiska påverkan på sin omgivning och dess intressenter. Utfallet av bolagets hållbarhetsarbete följs upp kvartals- och årsvis.

STENDÖRRENS ÖVERGRIPANDE HÅLLBARHETSMÅL

Nettonoll koldioxidutsläpp till 2040

GENOM DELMÅLEN

- Minska energiintensiteten (kWh/kvm) med 30% till 2030 med 2020 som basår
- Minska koldioxidutsläppen ($kgCO_2$/kvm) i utvecklingsprojekt med 40 procent till 2030 med 2022 som basår

ANDRA VIKTIGA DELMÅL

- 100 procent fossilbränsleoberoende fordon inom bolaget till 2025
- 70 procent av befintligt bestånd skall certifieras till 2025
- 100 procent av alla nyproducerade byggnader ska certifieras
- 100 procent fossilfri energi till 2030 (inköpt av Stendörren)
- Minimera deponi av byggavfall till max 1% av total byggavfall till 2030

ank=20240712;20240715000054

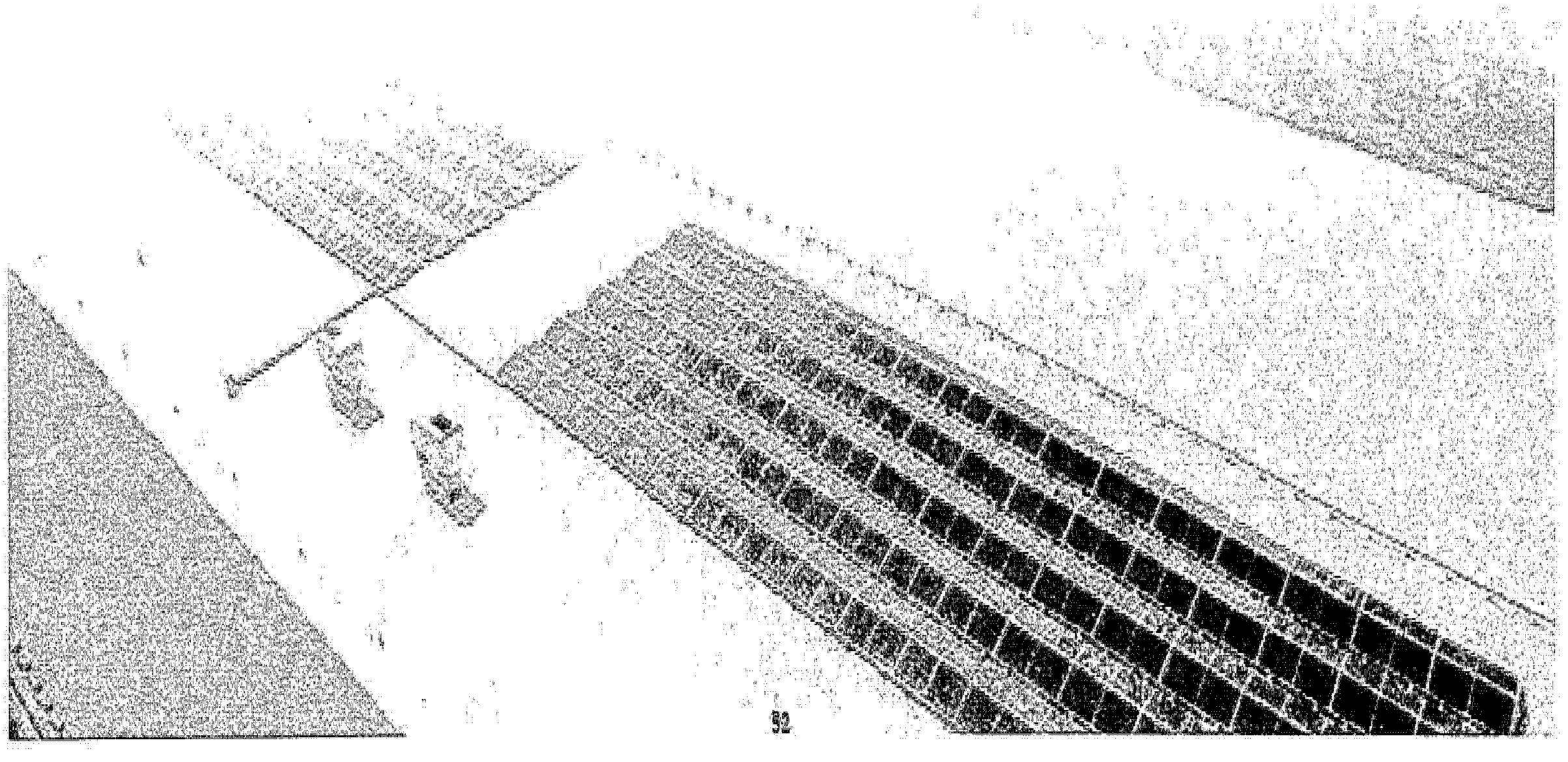
HÅLLBARHET

Stendörrens hållbarhetsredovisning följer riktlinjerna från den internationella organisationen Global Reporting Initiative (GRI). Redovisningen är upprättad i enlighet med GRI Universal Standards 2021. Den obligatoriska GRI-informationen finns i årsredovisningen och i hållbarhetsnoterna. Var respektive information finns framgår av GRI-index på sidorna 70-72. Denna hållbarhetsredovisning är upprättad i enlighet med bestämmelserna i 6 kap. 11§ årsredovisningslagen. Beskrivningen av bolagets affärsmodell finns på sidan 13.

Hållbarhetsredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga helägda dotterbolag. Stendörrens hållbarhetsredovisning omfattar inte verksamheter som kontrolleras av enskilda hyresgäster eller leverantörer. Hela hållbarhetsredovisningen är översiktligt granskad av BDO och deras uttalande återfinns på sidan 76.

En riskanalys relaterad till Stendörrens mest väsentliga hållbarhetsfrågor genomförs årligen inom den ordinarie riskutvärderingen i bolaget. För identifierade risker och hantering av dessa, se sidan 81. För process för internkontroll gällande risker, se sidan 96.

Rapporten syftar till att ge en helhetsbild av hur Stendörren bedriver sitt hållbarhetsarbete, resultatet av åtgärder och aktiviteter under året samt vilka prioriteringar som görs.



ank=20240712;20240715060055

Hållbarhet är en integrerad del av hela bolagets verksamhet och styrs genom bolagets interna ledningssystem och bolagets organisationsstruktur med tydlig delegationsordning och ansvar. Utöver det styrs verksamheten av svenska lagar, riktlinjer och regelverk samt vägleds av frivilliga ramverk.

Hållbarhetschefen sitter i bolagets ledningsgrupp där strategiska, ekonomiska, sociala och miljömässiga beslut fattas. Under 2023 har ledningsgruppen fokuserat på att ytterligare öka ambitionerna, förtydligat hållbarhetsmålen samt ökat mätbarheten. Hållbarhetsarbetet är integrerat i den övergripande årliga affärsplaneringen inom bolaget.

Ledningsgruppen ser årligen över samtliga risker inklusive hållbarhetsrisker för bolaget. Ledningsgruppen gör även en översyn gällande samtliga delmål inklusive hållbarhetsmål. Ett underlag lämnas till styrelsen som ytterst ansvarar för bolagets utveckling.

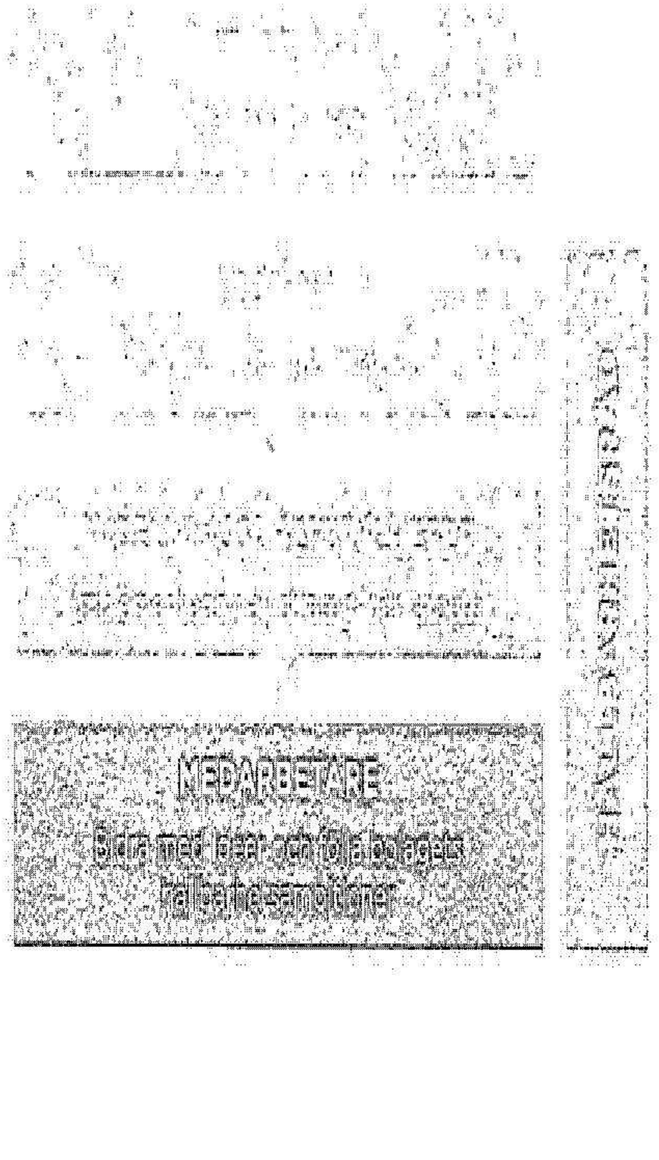
STENDÖRRENS POLICYS

Bolagets policys revideras löpande och minst årligen. De policys som ska antas av styrelsen godkänns på det konstituerande styrelsemötet som hålls i direkt anslutning till bolagets årsstämma. Även de policys som antas av bolagets VD revideras och godkänns vanligtvis under våren. Alla som anställs på Stendörren får en introduktion till bolagets policys och handböcker. Alla medarbetare ska årligen bekräfta att de läst och förstått alla policys. Om policys och dokument ändras väsentligt genomför bolaget en utbildning för medarbetarna.

UPPFÖRANDEKOD

Stendörrens uppförandekod, både den för medarbetare och leverantörer, är ett av de primära dokumenten för att styra mot en mer hållbar verksamhet. Detta dokument utgår från internationella konventioner, koder och lagar. Den grundar sig i FN:s Global Compacts tio principer för hållbar utveckling och inkluderar hur Stendörren arbetar med frågor kopplade till mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, miljö och antikorruption.

STYRNINGSMODELL



ank=20240712;20240715080056

STENDÖRRENS INTERNA LEDNINGSSYSTEM FÖR HÅLLBARHETSARBETET

Ledningssystemet vägleder medarbetares arbete på Stendörren och består av:

- **Färdplanen för nettonoll koldioxidutsläpp till 2040** - Färdplanen anger nödvändiga aktiviteter och åtgärder, med tidplaner, för att uppnå målet om nettonoll CO2 utsläpp.
- **Gröna Kartan** - Ett verktyg med checklista och åtgärder för att säkerställa att processer genomförs enligt färdplanen.
- **Klimatkalkyl** - Ett verktyg som används tidigt i projekten för att identifiera större koldioxidposter.
- **Energistrategi** - Rutiner, aktiviteter och åtgärder inklusive checklista för energieffektivisering.

REGELVERK & LAGAR

Regelverk som Stendörren måste följa enligt svensk lag.

- Svenska Aktiebolagslagen
- Årsredovisningslagen
- Miljöbalken
- Arbetsmiljölagen
- EUs taxonomiförordning
- BBR-krav

STENDÖRREN RAPPORTERAR ENLIGT FÖLJANDE INTERNATIONELLA RAMVERK & STANDARDER

Ramverk och standarder vars syfte är att öka transparensen och skapa jämförbarhet bland hållbarhetsrapporter internationellt.

- **GHG Protocol** - En global standard för att mäta och rapportera växthusgasutsläpp. Det ger verksamheten en strukturerad och enhetlig metod för att identifiera och minska sina klimatpåverkande utsläpp.
- **GRI** - Global Reporting Initiative. Internationellt ramverk för hållbarhetsrapportering.
- **TCFD** - Task Force on Climate related Disclosure Ett ramverk for rapportering av klimatrelaterade finansiella risker.
- **SFDR** - Sustainable Finance Disclosure Regulation. Den europeiska unionens förordningen för rapportering relaterad till hållbara investeringar och hållbarhetsrisker.
- **SBTi** - Science Based Target initiative. Internationellt ramverk som verifierar att respektive strategi för bolagets hållbarhetsmål ligger i linje med Parisavtalets mål om maximalt 1,5 graders uppvärmning.

FRIVILLIGA MEDLEMSORGANISATIONER

- **Klimatarena Stockholm** - Ett gemensamt initiativ av Region Stockholm och Länstyrelsen i Stockholms län med syftet att effektivisera och strukturera samverkan mellan länets företag, kommuner och akademi för att öka takten på klimatomställningen i Stockholms län.
- **GRESB** - Global Real Estate Sustainability Benchmark. En internationell organisation som mäter och utvärderar hållbarhetsarbete inom fastighets- och infrastrukturbolag ur ett investerarperspektiv.

POLICYS INOM RESPEKTIVE FOKUSOMRÅDE

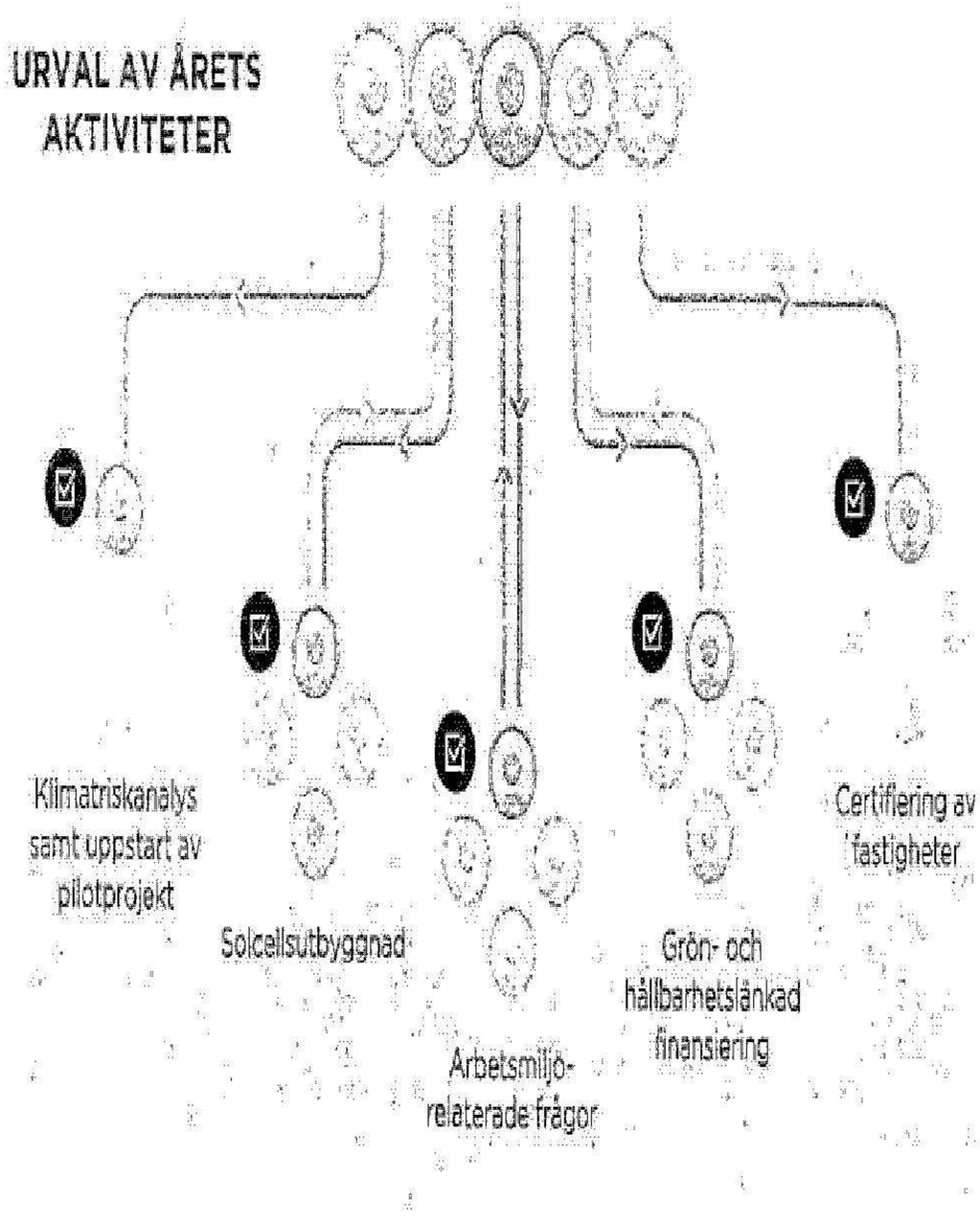
OPERATIONELL EXCELLENS	RESURS-EFFEKTIVITET	ATTRAKTIV ARBETSGIVARE	FRAMTIDSSÄKRING	SOCIALT ANSVAR
• Uppförandekod	• Hållbarhetsstrategi	• Personalhandbok	• Hållbarhetsstrategi	• Hållbarhetsstrategi
• Uppförandekod för leverantörer	• Färdplanen	• Policy för jämställdhet, mångfald och likabehandling	• Färdplanen	• Policy för jämställdhet, mångfald och likabehandling
• Inköpspolicy	• Gröna karlan	• Chefshandbok		
	• Uppförandekod för leverantörer			

anr=20240712.2024071500057

Stendörren har ett hållbarhetsråd bestående av representanter från bolagets olika delar. Hållbarhetsrådet leds av hållbarhetschefen och ansvarar för att koordinera Stendörrens hållbarhetsarbete utifrån den antagna strategin. Rådet har månatliga möten med fokus på hållbarhetsarbetets framdrift. Specifika hållbarhetsprojekt behandlas i mindre grupper och vid behov involveras ytterligare personer i organisationen. Under 2023 drev rådet bland annat följande projekt: kontinuerliga medarbetarundersökningar, lönekartläggning för rättvist löneutfall, gröna- och hållbarhetslänkade finansieringar, certifiering av fastigheter, energieffektivisering, solcellsutbyggnad, uppstart av cirkulära processer för om- och nybyggnationsprojekt, revidering av delmål och säkerställande att regler och riktlinjer på arbetsmiljö och säkerhetsrelaterade krav efterlevs.

HÅLLBARHETSRÅDET

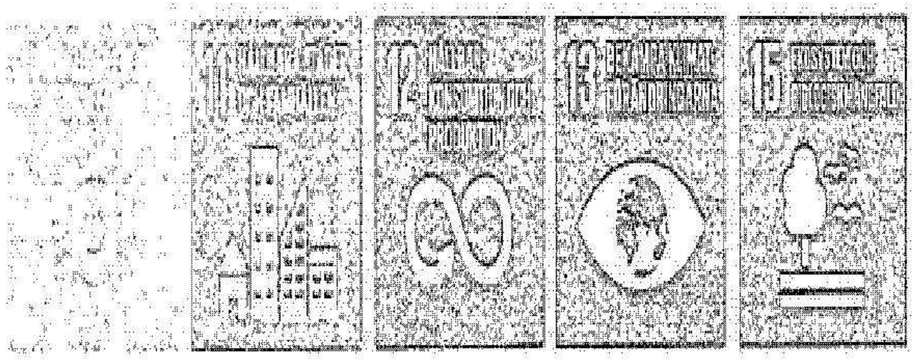
- Koordinerar hållbarhetsarbetet utifrån hållbarhetsstrategin.
- Representeras av medarbetare och chefer från olika funktioner i organisationen.
- Driver specifika hållbarhetsprojekt. I vissa fall behandlas frågor i mindre grupper och involverar ytterligare personer i organisationen.



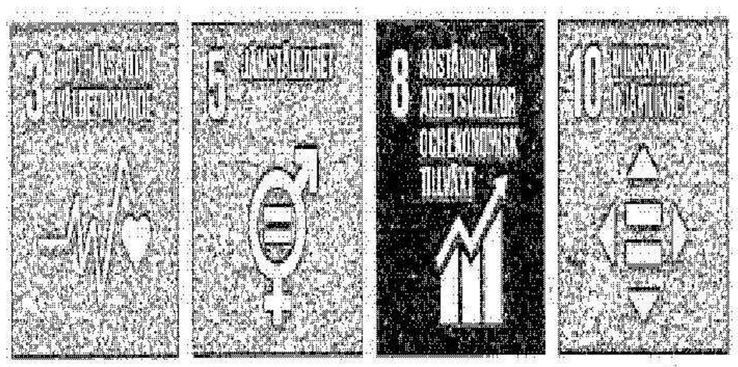
ank=20240712;20240715030058

Syftet med Stendörrens hållbarhetsstrategi är att bidra till en hållbar utveckling inom utvalda fokusområden. Genom de identifierade fokusområdena och delmålen är avsikten att nå det långsiktiga målet om nettonoll koldioxidutsläpp. Strategin har tagits fram genom analys, dialog och diskussion samt utifrån bransch, marknad, omvärld och diverse krav.

Hållbarhetsstrategin utgår ifrån FN:s globala hållbarhetsmål för 2030.
Stendörren stödjer Agenda 2030-målen och har identifierat nio globala mål där bolaget har en direkt påverkan.



Bolagets slogan "Lokaler som gör skillnad" är baserad på Stendörrens uppdrag att tillsammans med hyresgäster och andra samarbetspartners utveckla framtidens lokaler med avseende på effektiv resursanvändning, energieffektiva lokaler och hållbara logistiklösningar. Stendörrens största klimatpåverkan ligger i att utveckla och förvalta bolagets byggnader. Det är av största vikt för Stendörren att fokusera på resurseffektivitet genom hela värdekedjan avseende förvaltning, renovering, materialval, nyproduktion och val av energislag för att minska sin klimatpåverkan.



Inom hälsa och välbefinnande arbetar Stendörren med att skapa förutsättningar för en säker, hälsosam och sund arbetsmiljö internt för medarbetarna samt för hyresgäster och leverantörer.

KONTROLLERADE RISKER

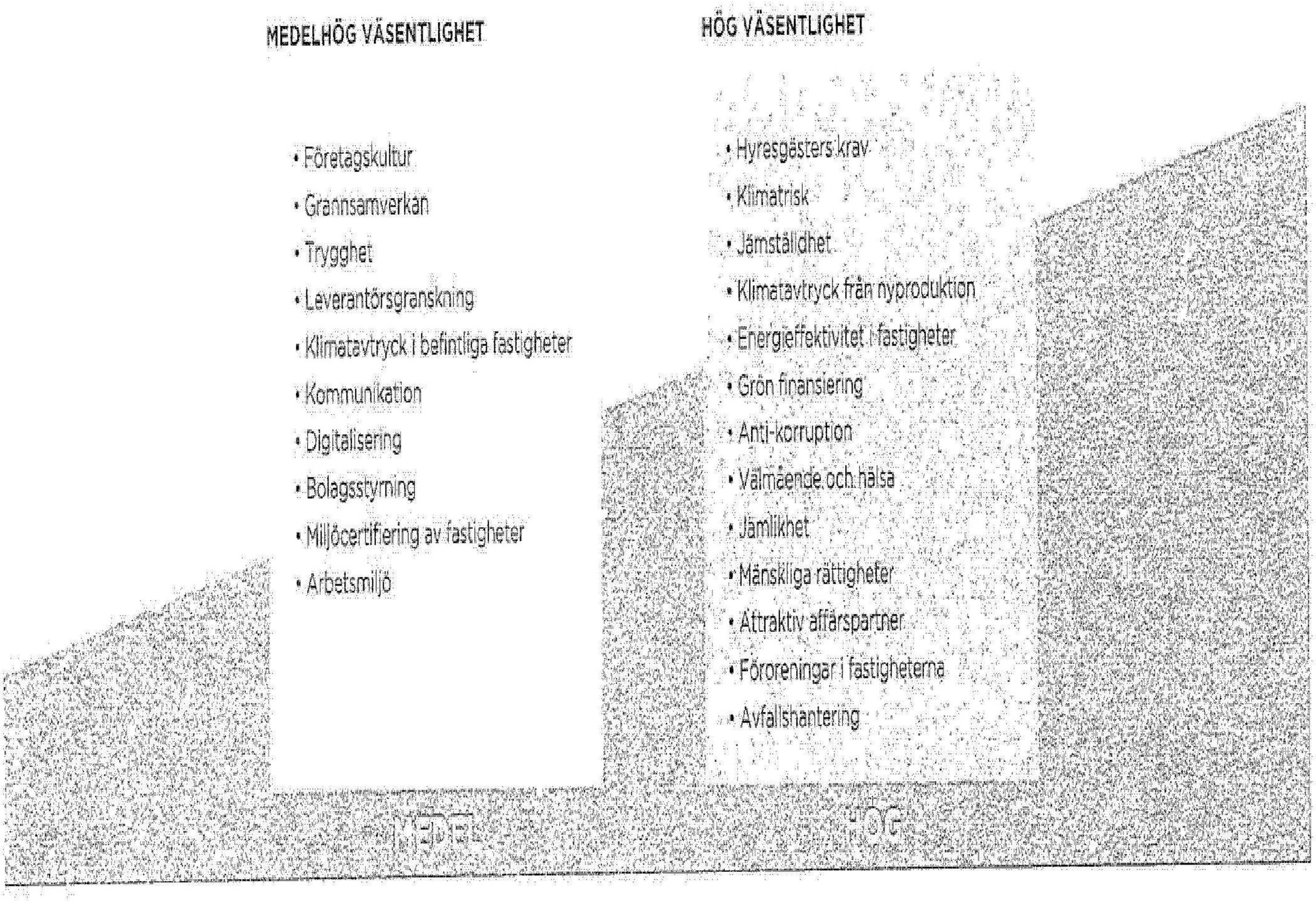
Stendörrens hållbarhetsstrategi innefattar även kontroll, eliminering och begränsning av risker för bolagets fastigheter och projekt. Det är ett prioriterat område för Stendörren att agera ansvarsfullt, kontrollera risker och i linje med förväntningar och krav.

Under 2023 har arbetet med att utveckla hållbarhetsstrategin fortlöpt. Bland annat har bolaget konkretiserat övergripande och långsiktiga mål samt reviderat delmål. Under året har merparten anställda involverats i framtagande av bolagets Färdplan.

sak=20240712;20240715000059

HÅLLBARHET

Under 2023 har Stendörren gjort en genomlysning och uppdatering av den omfattande väsentlighetsanalysen som genomfördes 2022. Stendörrens ledning har analyserat och grupperat viktiga aspekter, frågeställningar och indikatorer som bedöms som mest väsentliga samt skattat dem utifrån påverkan, omfattning, sannolikhet och möjlighet att åtgärda. Resultatet (se figur nedan) skiljer sig endast marginellt från föregående väsentlighetsanalys och kategoriseras i denna rapport i samma fem fokusområden som tidigare.



ank=20240712;20240715000060

FALLSTUDIE: HÅLLBARHET

Klimatanpassning är avgörande för en hållbar framtid men också för framtida lönsamhet och tillväxt. För Stendörren betyder det bland annat att utveckling av fastigheter behöver ske inom ramen för vad planeten klarar av. I Almnäs utanför Södertälje utvecklar Stendörren moderna lättindustri- och logistikfastigheter med fokus på funktion, flexibilitet och hållbarhet i en av Stockholmsregionens största logistik- och industrisatsningar.

I början av januari 2024 stod två lättindustribyggnader färdiga på området. Projektteamet har arbetat hårt för att uppföra hållbara byggnader genom att bygga moderna och anpassningsbara lokaler, välja material med lågt klimatavtryck samt tekniska installationer för att effektivisera elförbrukning och möjliggöra ett flexibelt nyttjande av lokalerna. Båda industribyggnaderna kommer att certifieras enligt BREEAM In-Use nivå Very Good.



Linda Schuur, Hållbarhetschef på Stendörren

LINDA SCHUUR

VILKA FAKTORER ÄR VIKTIGA NÄR MAN BYGGER HÅLLBART?

AAtt tidigt i processen fokusera på att skapa och bygga fastigheter som är adaptiva för framtida bruk är viktigt för att hushålla med resurser och skapa långsiktigt hållbara byggnader. Det resulterar i färre ombyggnationer och en byggnad med förlängd livstid. Därutöver lägger vi stor vikt vid fastighetens tekniska installationer. I Almnäs handlar det om solceller, fjärrvärme, behovsstyrd ventilation och laddplatser. Här har vi skapat en energieffektiv fastighet där energiprestandan landar på 49kWh/kvm/år.

HUR SÄKERSTÄLLER NI ATT BYGGNATIONEN SKER PÅ MEST HÅLLBARA SÄTT?

Vi genomför klimatkalkyler där olika material vägs mot varandra och där CO2-utsläpp per kvm BTA (klimatavtrycket för uppförande) utvärderas. I Almnäs föll valet på en limträstomme, träbjälklag och väggar av sandwichelement. Portar, dörrar och icke-bärande byggelement valdes utifrån klassning i Byggvarubedömningen.

HUR JOBBAR STENDÖRREN MED ARBETSMILJÖN UNDER SJÄLVA BYGGNATIONEN?

Krav på en säker arbetsmiljö och trygg arbetsplats har varit högt prioriterade. Vid respektive byggmöte har frågor rörande säkerhet och ordning adresserats. Regelbundna skyddsronder genomförs, där vi bland annat säkerställer god ordning på arbetsplatsen och att säkerhetsutrustning nyttjas av samtliga på byggarbetsplatsen. Det sker också regelbunden uppföljning på plats för att säkerställa att den avtalade uppförandekoden efterlevs.

1) BBR-krav 70 kWh/kvm/år

anl=20240712:20240715080061

INTRESSENTGRUPP	KONTAKTYTOR	FOKUS FÖR STENDÖRREN 2023
ÄGARE, FINANSIÄRER, RÅDGIVARE, STYRELSE	• Styrelsemöten 6-8 gånger/år • Investerarpresentationer • Kvartalsrapportering • Kontakt med VD, CFO, Hållbarhetschef	• Knutit hållbarhetsstrategin tydligare till Stendörrens affärsstrategi och uppföljning • Förtydligat klimatrisker och omställningsrisker • Uppföljning av gröna - och hållbarhetslänkade lån och finansieringar • Förberedelse inför CSRD
MEDARBETARE INKL. LEDNINGSGRUPP	• Avdelningsmöten veckovis • Informationsmöten månadsvis • Konferenser med olika teman • Frukostar och informella möten med kollegor	• Uppföljning av hållbarhetsmålen • Rapportering i Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) och förbättring av GRESB-resultat • Uppstart av bolagets Färdplan för nettonoll koldioxidutsläpp till 2040 • Regelbunden eNPS mätning har fortsatt med förbättrat resultat
HYRESGÄSTER/ HYRESGÄSTOMBUD	• Kundmöten • Förhandlingar • Dialog via upparbetade personliga kontakter	• Gröna bilagor vid nya hyresavtal • Nöjd-kund-undersökning till bolagets största hyresgäster (totala >50 procent av bolagets hyresvärde) • Fortsatt aktiv förvaltning med kunddialog i centrum • Resurseffektivisering inom fastighetsförvaltningen
KOMMUN	• Planprocesser • Bygglovsprocesser • Dialog via upparbetade kontakter	• Nära dialog med kommuner för kommandeprocesser rörande detaljplaner och bygglov

ank=20240712;20240715000062

OPERATIONELL EXCELLENS

MÅL:

Leverantörer till bolagets fastighetsförvaltning samt utvecklingsverksamhet ska underteckna och följa bolagets uppförandekod

100 procent av alla fordon ska vara fossilbränsleoberoende till 2025

Flygresor ska undvikas när det är möjligt

RESURSEFFEKTIVITET

MÅL:

Minska energiintensiteten (kwh/kvm) med minst 30 procent till 2030 med 2020 som basår

70 procent av fastighetsbeståndet i kvm ska miljöcertifieras till 2025

100 procent av nybyggnationer och större ombyggnationer ska miljöcertifieras

Underlätta för hyresgästerna att minska sitt avfall

Minimera byggavfall i samband ny-, till- och ombyggnationer. Avfall på deponi max 1 procent till 2030

Minska koldioxidavtrycket genom 100 procent fossilfri energi till 2030 (energi inköpt av Stendörren)

Minska koldioxidutsläppen (kgCO$_2$/kvm) i utvecklingsprojekt med 40 procent till 2030 med 2022 som basår

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

MÅL:

Uppnå en Net-Promoter-Score (eNPS) på minst 40 i den halvårsvisa medarbetarundersökningen

Sträva efter jämställdhet och mångfald bland alla yrkeskategorier och mål om en könsfördelning inom gränserna 40/60 på chefsbefattningar

Aktivt arbete för lika-behandling och jämställdhet

Årlig uppföljning och återkoppling gällande jämställdhet och icke-diskriminering

Samtliga anställda ska genomgå utbildning i Stendörrens uppförandekod

FRAMTIDSSÄKRING

MÅL:

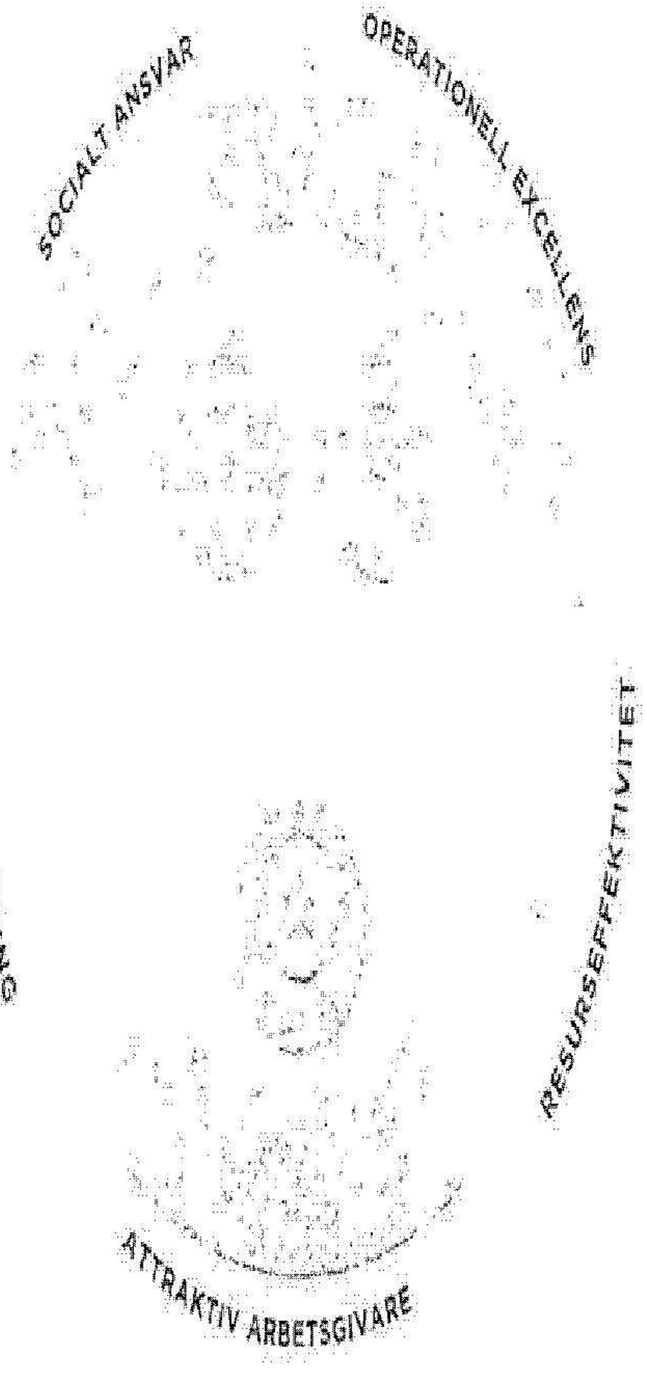
TCFD-rapportering - Rapportera enligt fler av TCFDs rekommendationer

SBTi - Validera Stendörrens nettonoll mål enligt Science Based Target initiative

SOCIALT ANSVAR

MÅL:

Skapa jobbmöjligheter för människor som står långt ifrån arbetsmarknaden



ank=20240712:20240715000063

Operationell excellens identifierar de riktlinjer som medarbetarna inom Stendörren skall jobba med för att bidra till en hållbar verksamhet. Till viss del handlar det om att bevaka risker och marknaden men framförallt bygga en organisation med välfungerande stödprocesser, metoder, rutiner och policys.

Under vinter 2022/2023 har både Stendörrens fysiska risker samt omställningsrisker analyserats. Ett stort arbete har lagts ner på att genomföra en klimatriskanalys av hela bolagets fastighetsbestånd i Sverige för att kunna identifiera vilka fastigheter som löper störst risk att påverkas av klimatförändringar. Analysen visade att 17,4 procent av beståndets värde är mer utsatt. I nästa steg kommer bolaget att genomföra utförligare analyser av de berörda fastigheterna och starta upp två pilotprojekt som kommer att ligga till grund för hur bolaget ska vidta åtgärder för att klimatsäkra de riskutsatta fastigheterna. Detta arbete är även utgångspunkten för bolagets klimatriskstrategi.

MÅL

- Leverantörer till bolagets förvaltning samt utvecklingsverksamhet ska underteckna bolagets uppförandekod
- 100 procent av alla fordon ska vara fossilbränsleoberoende till 2025
- Flygresor ska undvikas när det är möjligt

STYRNING AV LEVERANTÖRSKEDJAN

Under slutet av 2023 uppdaterades uppförandekoden för leverantörer och affärspartners till bolagets fastighetsförvaltning samt projektutvecklingsverksamhet för att kvalitetssäkra och öka hållbarhetskraven vid upphandling av leverantörer.

TJÄNSTERESOR

Antalet fordon i bolaget som är fossilbränsleoberoende (hybrid eller elfordon) uppgår idag till 80 (50) procent av bolagets totala bilflotta. Övriga fordon fasas ut löpande enligt bolagets fordonspolicy. Anställda på Stendörren ska undvika flygresor och har som rekommendation att samtliga resor inom Sverige ska ske med tåg.

ANTIKORRUPTION OCH MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Stendörren har tagit fram rutiner för att minimera risken för korruption, mutor och oegentligheter, både i egen verksamhet och i hela värdekedjan. Bolagets leverantörer ska signera en uppförandekod i samband med utförandet av entreprenad eller tjänst av ett högre värde än 1 miljon kronor. För att säkerställa korrekt hantering av transaktioner inom bolaget har processerna för uppstart av projekt stärkts (dualitet vid upphandling). Idag godkänns projekt i flera attesteg. Processen för interna utbetalningar följer likaså motsvarande dualitetsprinciper. Bolaget har ett visselblåsarsystem på bolagets hemsida och för 2023 har ett fall inkommit och sedan hanterats inom bolagets rutiner.

ANTAL INRAPPORTERADE INCIDENTER	2023	2022	2021
Visselblåsarsystem	1	0	0
Övriga kanaler	0	0	0

ank=20240712:20240715000064

Resurseffektivitet är ett av de fokusområden där Stendörren har störst påverkansmöjlighet genom att minimera klimatavtrycket inom nybyggnation och till- och ombyggnation av befintliga byggnader samt minimera energianvändning i befintligt bestånd.

MÅL

- Minska energiintensiteten (kwh/kvm) med minst 30 procent till 2030 från basåret 2020
- 70 procent av fastighetsbeståndet i kvm ska miljöcertifieras till 2025
- 100 procent av nybyggnationer och större ombyggnationer ska miljöcertifieras
- Underlätta för hyresgästerna att minska sitt avfall
- Minimera byggavfall i samband ny-, till- och ombyggnationer. Avfall på deponi max 1 procent till 2030
- Minska koldioxidavtrycket genom 100 procent fossilfri energi till 2030 (energi inköpt av Stendörren)
- Minska koldioxidutsläppen ($kgCO_2/kvm$) i utvecklingsprojekt med 40 procent till 2030 med 2022 som basår

ENERGI

Stendörren har som målsättning att minska energiintensiteten med 30 procent till år 2030, basår 2020. Under 2023 minskade energiintensiteten till 84,8 kWh/kvm (88), en minskning med cirka 22 procent (basår 2020). Till Stendörrens fastigheter köps endast ursprungsmärkt förnybar, fossilfri el.

Under det gångna året har Stendörren fortsatt sitt energieffektiviseringsarbete utifrån den energistrategi som årligen uppdateras. Bolaget har framförallt minskat elförbrukningen genom att byta till effektivare fläktar och ventilationsaggregat med en hög grad av värmeåtervinning. Även arbetet med att byta ut fjärrvärme till bergvärme och att anpassa och optimera drifttider har fortsatt under 2023. Syftet är att tillgodose behoven men samtidigt inte slösa med energi. Förvaltningen har månadsvisa uppföljningar på de aktiviteter som genomförs i respektive fastighet för att minska energiförbrukningen.

CERTIFIERING AV BEFINTLIGA FASTIGHETER

Stendörren har valt att certifiera sina befintliga fastigheter enligt BREEAM In-Use. Under 2023 fortsatte certifieringsarbetet och bolaget har till årets slut uppnått 58 procent (42) certifiering av totala uthyrbara area. Stendörrens mål är att certifiera minst 70 procent av arean till och med 2025.

PROJEKTUTVECKLING

Inom projektutveckling har implementering av klimatkalkyler inom om- och nybyggnadsprojekt påbörjats. Dessa bidrar med väsentlig information tidigt i projekt då det finns en större möjlighet att påverka, gällande till exempel materialval och konstruktionsval för att minska och minimera koldioxidutsläpp i respektive projekt och byggnation. I byggprojekt har Stendörren i större omfattning omhändertagit mark och stenmassa lokalt, för att minska transporter samt effektivisera hantering av resurser på plats, allt i syfte

ank=20240712:2024071500065

att minska koldioxidutsläpp. Där det har varit möjligt har bolaget aktivt arbetat för att skydda berörda ekosystemtjänster och biologisk mångfald.

CERTIFIERING I NYBYGGNATION

Stendörren miljöcertifierar sin nybyggnation genom miljöcertifieringssystemet BREEAM SE. Bolagets ambition är att som lägst nå certifieringsnivån "Very Good", men i flera av projekten är ambitionen att nå nivån "Excellent". Vid dessa certifieringsprocesser kompletteras bolagets ledningssystem för hållbarhetsarbetet med krav för certifieringar av till- och ombyggnation.

AVFALL

Målet att finna lösningar för att minska hyresgästernas avfall och minimera byggavfall kvarstår för 2024. Under 2023 har flera aktiviteter genomförts för att förbättra insamlingen av avfall hos hyresgästerna. Eftersom stora delar av avfallshanteringen sköts av respektive hyresgäst är insamling av data och mätning ofta komplicerad. Stendörren arbetar med implementering av gröna hyresavtal och ämnar därigenom kunna få tillgång till avfallsdata.

KOLDIOXIDAVTRYCK

Klimatpåverkan inom den egna organisationen, scope 1, är marginell då bolaget inte längre har några egna värmepannor i fastigheterna och majoriteten servicefordon är fossilbränsleoberoende (hybrid eller elfordon). Indirekta utsläpp, scope 2, är sådana utsläpp som Stendörren kan påverka. Genom kontroll av energianvändningen i fastigheterna och med vilken typ av energi, respektive byggnad försörjs, kan bolaget påverka utsläppen i scope 2.

Den största mängden utsläpp är relaterad till verksamhet som sker utanför organisationen, i scope 3. Dessa utsläpp går att påverka genom antal och typ av byggprojekt samt val av byggmaterial, och strikta avfallsmål. Bolaget kan också ställa krav på vilken typ av bränsle som används i fordon och maskiner som används i byggprojekten. Utsläpp kopplade till hyresgästernas användning av lokalerna går att påverka till viss del genom att uppmana till att köpa fossilfri eller förnyelsebar el, hur de sorterar sitt avfall samt genom att underlätta för klimatsmarta pendlingsresor. Totala utsläpp av växthusgaser 2020-2023 framgår av tabellen på sidorna 73-74.

Under året har utsläppen i scope 1 minskat till 110 ton (251) till följd av att demontering av oljepanna skett.

I scope 2 ökade utsläppen (marknadsbaserad) till 1 189 ton (1 081) trots att bolagets energiförbrukning har minskat med 21,4 procent (från basår 2020). Ökningen i scope 2 förklaras av framförallt höjda emissionsfaktorer från fjärrvärmebolagen.

Under 2023 minskade utsläppen i scope 3 till totalt 4 522 ton (9 895). Minskningen är en följd av att färre pendlingsresor skett med fossilbränsleberoende bilar, en avsevärd andel har övergått till elbilar. Under året har även färre tjänsteresor med flyg genomförts. Den största andelen i scope 3 utgörs av utsläpp från materialanvändning i ny- och ombyggnadsprojekt. I jämförelse med föregående år har dock utsläppen från byggnation minskat. Detta kan förklaras med att den produktionsintensiva fasen av uppförande av byggnader varit färre trots att fler projekt avslutats under 2023.

ank=20240712:20240715000066

RESURSEFFEKTIVITET - UTFALL

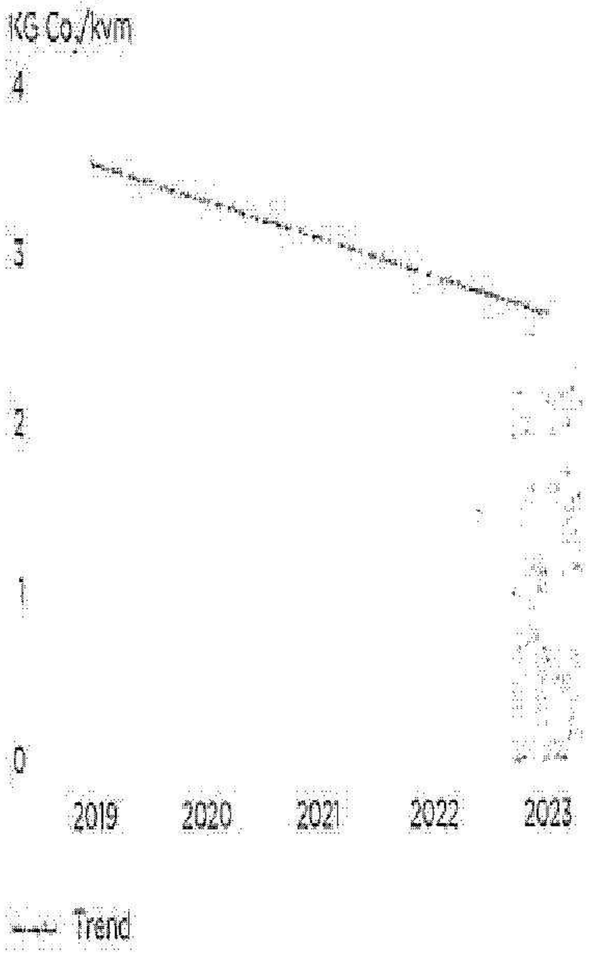
KPI	2023	2022
Energi		
Andel inköpt fossilfri energi, %	98	96
Total energianvändning, absoluta tal MWh	40 858	44 970
– varav från förnyelsebara källor, absoluta tal MWh	39 903	42 964
– varav från icke förnyelsebara källor, absoluta tal MWh	955	2 006
Uppvärmning från fjärrvärme, absoluta tal MWh	28 703	30 165
Uppvärmning från el: värmepumpar, direktverkande el etc., absoluta tal MWh	1 021	759
Uppvärmning från eldningsolja, absoluta tal MWh	0	58
Energiintensitet, kWh/kvm	85	89
Fastighetsel (exkl. el till uppvärmning), MWh	11 078	13 988
Kyla från fjärrkyla, MWh	56	-

KPI	2023	2022
Intensiteter[1]		
Absoluta tal kWh/kvm	85	89
Absoluta tal kg CO_2/kvm	2,6	2,2
Certifiering		
Antal miljöcertifierade fastigheter	68	45
Andel miljöcertifierad uthyrningsbar yta, %	58	42
Antal certifierade ny- och ombyggnationer[2]	1	0

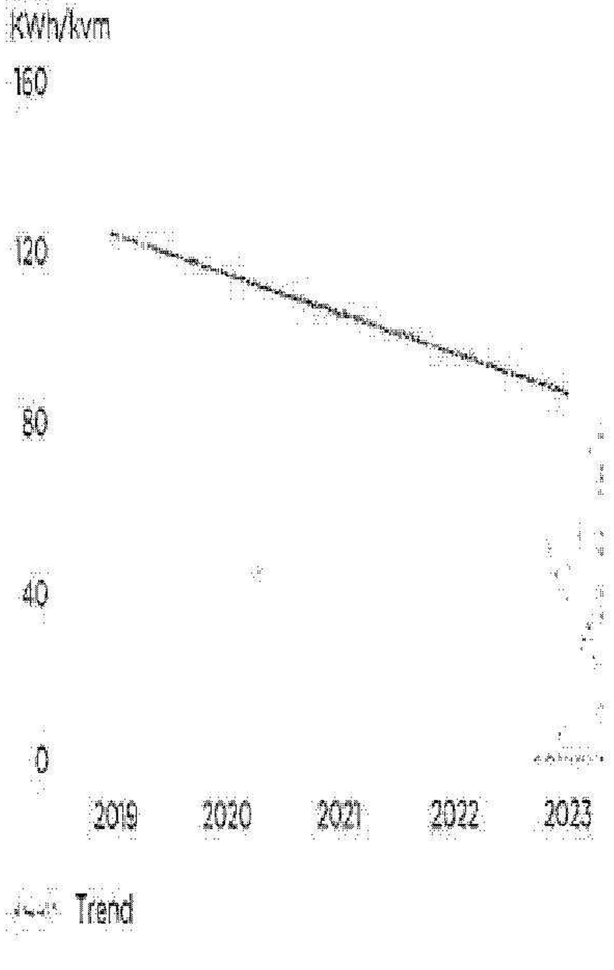
1) Intensitet baserat på scope 1 och 2 och kvadratmeter beräknas utifrån LOA. Kommer justeras i framtida rapportering då datainsamling för scope 3 påbörjats.

2) Erhållet certifikat. Resterande (totalt 100 %) av nybyggnationsom avslutas under 2023, inväntar godkänt certifikat.

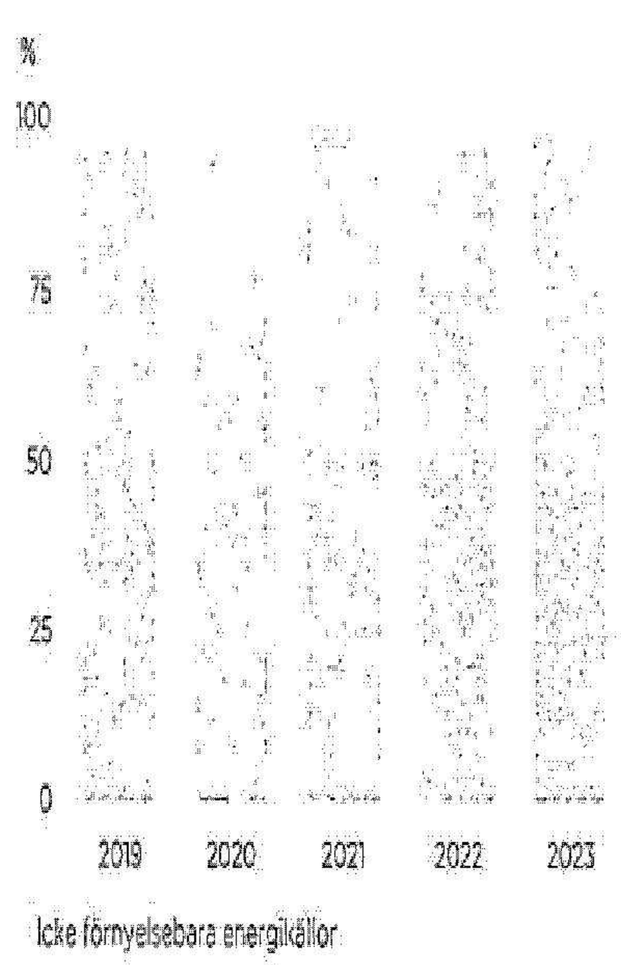
KLIMATPÅVERKAN



ENERGIINTENSITET



ANDEL FÖRNYELSEBARA OCH ÅTERVUNNA ENERGIKÄLLOR I VERKSAMHETEN



ank=20240712:20240715000067

Verksamheten byggs och utvecklas av motiverade och kompetenta medarbetare tillsammans med leverantörer och samarbetspartners. Tack vare korta beslutsvägar inom organisationen kan nödvändiga beslut som leder till önskvärda förändringar ske snabbt.

VÄLMÅENDE OCH HÄLSA

Stendörrens ledning och övriga medarbetare jobbar kontinuerligt för att stärka företagskulturen och bygga vidare på den nya organisation som Stendörren implementerat de senaste åren. Välmående och hälsa bland medarbetare är en viktig målsättning för bolaget. Det senaste året har bolaget lagt väsentlig tid på medarbetarfrämjande åtgärder som anordnats för att skapa god sammanhållning, öka trivseln och välmåendet i organisationen. Stendörren organiserar veckovis (två gånger per vecka) gemensam träning såsom löpning, promenad, cirkelträning och innebandy under arbetstid som är tillgängliga för samtliga medarbetare att medverka vid. Bolaget serverar frukost på kontoret varje måndag, ger generöst friskvårdstillägg, årlig hälsoundersökning samt flexibel arbetsplats. Under året har även en gemensam konferens genomförts med teamstärkande aktiviteter.

Under de senaste åren har arbetet resulterat i avsevärt förbättrade siffror i den halvårsvisa eNPS-mätningen (Employee Net Promoter Score) som bolaget genomfört. Vid halvårsmätningen 2023 förbättrades värdet till 26 och vid årets andra mätning låg Stendörrens eNPS mätningen på 58. En avsevärd förbättring som förklaras av aktivt arbete med välmåendefrågor för bolagets medarbetare.

MÅL

- Uppnå en Net-Promoter-Score (eNPS) på minst 40 i den halvårsvisa medarbetarundersökningen
- Sträva efter jämställdhet och mångfald bland alla yrkeskategorier och mål om att ha en könsfördelning inom gränserna 40/60 på chefsbefattningar
- Aktivt arbete för likabehandling och jämställdhet
- Årlig uppföljning och återkoppling gällande jämställdhet och icke-diskriminering
- Samtliga anställda ska genomgå utbildning i Stendörrens uppförandekod

ank=20240712;20240715000068

Sjukfrånvaron (korttids- och långtidssjukfrånvaro) för 2023 var i snitt 0,8 (2,4) dagar[1] fördelat på 2,1 (2,9) för kvinnor och 0 dagar (2,2) för män. Två mindre allvarliga arbetsrelaterade olyckor och färdolycksfall rapporterades under 2023.

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

Stendörrens könsfördelning uppgick under 2023 till 54 procent kvinnor i chefsbefattningar, att jämföra med 38 procent under 2022. Stendörren jobbar aktivt för likabehandling och respekt mellan kollegor. Detta görs genom medarbetarsamtal och workshop på tema jämställdhet och mångfald. Till närmsta chef eller till HR-chef rapporteras i förekommande fall särskilda händelser för särbehandling som tas på största allvar och som följs upp med berörda parter. Bolaget tillhandahåller även en anonym visselblåsningstjänst för samtliga medarbetare. Genom att årligen göra en lönekartläggning säkerställer ledningen att lön baseras på roll och erfarenhet samt att man värderar roller i förhållande till varandra utifrån ansvar och specialistkunskap. På detta sätt sker en transparent diskussion och löner sätts rättvist.

KPI	2023	2022	2021
Könsfördelning chefs-befattningar kvinnor/män[2]	7/6	5/8	4/11
Nyanställda under året			
- Kvinnor, antal	4	5	6
- Män, antal	8	8	10
Totalt	**12**	**13**	**16**
Personalomsättning, %	33	34	33
eNPS-värde (employee Net Promoter Score)	+58	+11	-8
Arbetsrelaterade skador och sjukdomar, antal			
frånvarodagar[1]			
- Kvinnor	2,1	2,9	1,0
- Män	0	2,2	5,0
Totalt	**0,8**	**2,4**	**3,4**

KPI	2023	2022	2021
Antal utbildningstimmar per år[3]	263	166	376
Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av sin prestation och karriärutveckling, %	100	100	100
Mångfald anställda, antal			
- Kvinnor <30 år	5	5	5
- Kvinnor 31-50 år	8	8	10
- Kvinnor >50 år	7	6	4
Totalt kvinnor	**20**	**19**	**19**
- Män <30 år	3	4	2
- Män 31-50	20	19	23
- Män >50	7	6	11
Totalt män	**30**	**29**	**36**
Totalt antal anställda	**50**	**48**	**55**

1) Snittantal frånvarodagar baserat på totalt antal anställda per december 2023.

2) Baserat på chefer med personalansvar eller chef som är del av ledningsgruppen.

3) Antalet timmar är baserade på utbildning i BAM, HLR samt uppförandekod. Övrig utbildningstid har inte loggats.

ank=20240712:20240715000069

För att kunna fatta väl underbyggda beslut avseende fastighetsbeståndet rapporterar Stendörren i valda delar enligt TCFD (Task Force on Climate related Financial Disclosure). I enlighet med TCFD rekommendationer har bolaget delat in de klimatrelaterade finansiella riskerna i två huvudkategorier, omställningsrisker och fysiska risker.

MÅL

- TCFD-rapportering - Rapportera enligt fler av TCFDs rekommendationer
- SBTi - Validera Stendörrens nettonoll mål enligt Science Based Target initiative

TVÅ HUVUDKATEGORIER AV RISKER

Med omställningsrisker menas de politiska, regulatoriska, marknadsmässiga och tekniska risker som en övergång till ett samhälle med lägre koldioxidutsläpp kan innebära. Med fysiska risker menas de risker som uppstår som en konsekvens av att klimatet förändras, till exempel ökad nederbörd, ökade temperaturer eller höjda havsnivåer. Stendörren har genomfört analyser av det svenska beståndet och kommer dokumentera bolagets omställningsrisker och fysiska risker samt ta fram en strategi för att begränsa de identifierade riskerna under 2024.

FYSISKA RISKER

Klimatförändringar kan ha både en direkt och en indirekt påverkan på fastigheterna och därmed även på fastighetsägarens ekonomiska risker. Hur stora riskerna blir beror på framtida nivåer av växthusgaser i atmosfären samt relaterade klimatförändringar. I den analys som Stendörren gjorde under åren 2022 och 2023, utgick bolaget från FN:s klimatpanel IPCC fyra olika möjliga framtida utvecklingsvägar för vår planet, som beskrivs genom framtagna utsläppsscenarier; RCP8,5 (värsta tänkbara, fortsatt ökade utsläpp), RCP6 (fortsatt ökade utsläpp fram till 2060), RCP4,5

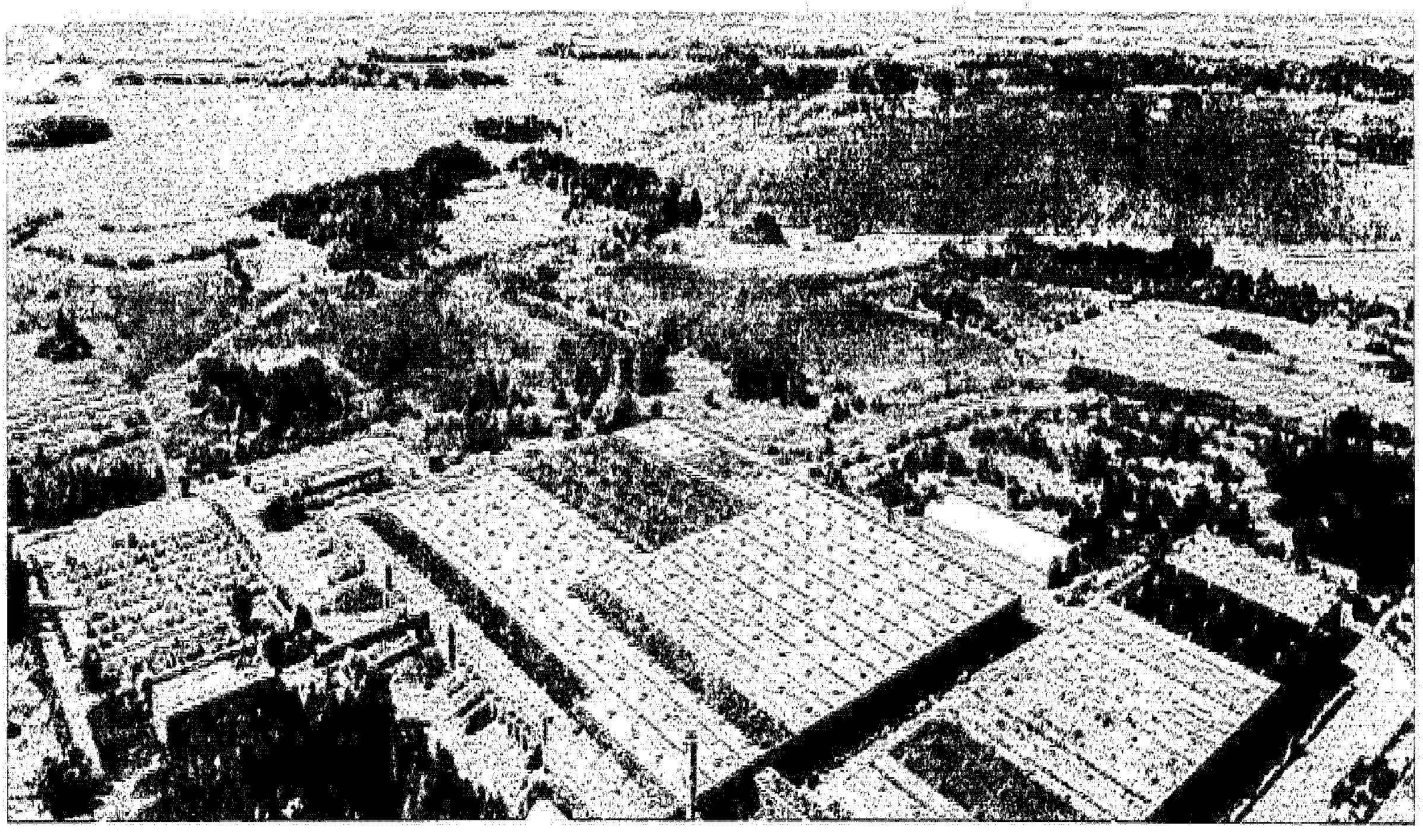
ank=20240712:20240715000070

(fortsatt ökade utsläpp fram till 2040) och RCP2,6 (kulminerade utsläpp 2020 och därefter en minskning). Resultatet av den genomförda kartläggningen visar att fram till år 2040 har 24 fastigheter en möjlig fysisk klimatrisk. Av dessa behöver flera fastigheter en djupare genomgång för att säkerställa om en risk de facto föreligger eller ej. Riskerna är framförallt kopplade till hydrologi och kylgraddagar. Analysen av bolagets svenska fastigheter utgår från underlag sammanställd av SMHI samt byggnadernas energiprestanda, geografiska läge och byggår.

Verktyg och strategier kommer att tas fram under 2024 för att förstå vilka fastigheter som har störst klimatrisk, identifiera när risken uppstår och hur risken bör hanteras. Fastigheter i Norge, Danmark och i Finland har ännu inte inkluderats i det rapporterade underlaget. De fastigheter som idag finns utanför Sverige kommer att utredas när en lämplig modell för detta tagits fram.

OMSTÄLLNINGSRISKER

Stendörren har även gjort en analys av den energidata som bolaget har tillgång till. Granskningen har identifierat 16 fastigheter som genom åtgärder successivt minskar utsläppen och därmed ligger inom gränsen att nå målet om nettonoll koldioxidutsläpp till 2040. Stendörren arbetar efter ett scenario om 1,5 graders temperaturökning avseende omställningsrisk. För att hantera omställningsriskerna har analyser visat att genom åtgärder såsom att byta uppvärmningskälla till bergvärme och fjärrvärme med större andel förnyelsebar energi minskar utsläppen. Arbetet med att anpassa sig till omställningen och minska riskernas konsekvenser har påbörjats. För de fastigheter som ligger i övriga Norden sker en löpande kartläggning och de inkluderas successivt i Stendörrens miljöarbete.



ank=20240712;20240715000071

Bolaget arbetar tillsammans med kunder, kommuner och lokala företagare för att utveckla trivsamma, trygga, säkra och gröna miljöer. Stendörren ser stora fördelar med att ha en nära dialog med hyresgästerna, då det ger en god förståelse för deras behov och förväntningar på bolaget som hyresvärd.

SAMHÄLLSENGAGEMANG

Stendörrens mål inom detta fokusområde är att skapa jobbmöjligheter för människor som står långt ifrån arbetsmarknaden. Stendörren har de senaste åren tillhandahållit praktikplatser och praktiskt lärande för människor som står långt ifrån arbetsmarknaden.

Under 2023 uppgick antalet praktikanter till 5 (10) personer, 2 (2) på ekonomiavdelningen och 3 (6) personer inom förvaltningen. Minskningen beror framförallt på ett minskad aktivitet inom projektutveckling. Bolaget har för avsikt att identifiera fler nyckeltal för att mäta sitt arbete inom social hållbarhet och har löpande kontakt med intressenter, däribland finansiärer, för att säkerställa att deras kravställningar inom området uppfylls.

MÅL

- Skapa jobbmöjligheter för människor som står långt ifrån arbetsmarknaden



anl=20240712;20240715000072

GRI-STANDARD/ ANNAN KÄLLA	GRI-REFERENS		PLATS	AVSTEG KRAV UTELÄMNAT	SKÄL	FÖRKLARING
GRI 2: Allmänna upplysningar 2021	2-1	Uppgifter om organisationen	3, 23-25, 117			
	2-2	Enheter inkluderade i organisationens hållbarhetsrapportering	117, 136			
	2-3	Redovisningsperiod, regelbundenhet och kontaktperson	78-89, 117			
	2-4	Förklaring till effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar	63, 117			
	2-5	Externt bestyrkande	76, 144-148			
	2-6	Verksamheten, värdekedja och övriga affärsrelationer	14			
	2-7	Anställda	79, 122-123			
	2-8	Medarbetare som inte är anställda	122			
	2-9	Översikt över styrning och sammansättning	90-91, 100-103			
	2-10	Nominering och val av det högsta styrande organet	90-91			
	2-11	Ordförande för det högst styrande organet	92, 100			
	2-12	Roll för det högsta styrande organet i att bevaka hanteringen av påverkan	54			
	2-13	Delegering av ansvaret hanteringen av påverkan	54			
	2-14	Funktion för det högsta styrandeorganet i hållbarhetsrapporteringen	54			
	2-15	Intressekonflikter	90-91			
	2-16	Kommunikation av kritiska angelägenheter	93			
	2-17	Kollektivt kunnande inom det högsta styrande organet	93			
	2-18	Utvärdering av resultat för det högsta styrande organet	93, 98-99			
	2-19	Ersättningspolicyer	98-99, 123-124			
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	98-99			
	2-21	Årligt totalt kompensationsförhållande	122-123			
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	53, 79-80			
	2-23	Policyförpliktelser	53, 83			
	2-24	Integrera policyförpliktelser	53			
	2-25	Process för att åtgärda negativ påverkan	61			
	2-26	Mekanismer för att söka rådgivning och väcka frågor	61			

ank=20240712:20240715003073

GRI-STANDARD/ ANNAN KÄLLA	GRI-REFERENS		PLATS	AVSTEG: KRAV UTELÄMNAT	AVSTEG: SKÄL	AVSTEG: FÖRKLARING
	2-27	Efterlevnad av lagar och regler	61			
	2-28	Medlemskap i organisationer	54			
	2-29	Metoder för samarbeten med intressenter	59			
	2-30	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	79			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	57			
	3-2	Lista på väsentliga frågor	57			
	3-3	Hantering av väsentliga frågor	57			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	57			
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	75			
	201-3	Förmånsbestämda åtaganden och andra pensionsplaner	98-99 , 119-120			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	57 ,61			
GRI 205: Antikorruption 2016	205-2	Kommunikation och utbildning i anti-korruptionspolicyer och rutiner	66			
	205-3	Bekräftade korruptionsfall samt vidtagna åtgärder	61			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	57, 62-64			
GRI 302: Energi	302-1	Energianvändning inom organisationen	62, 64			
	302-3	Energiintensitet	62, 64			
	302-4	Minskad energianvändning	62, 64			

ank=20240712;20240715090074

GRI-STANDARD/ ANNAN KÄLLA	GRI-REFERENS		PLATS	AVSTEG: KRAV UTELÄMNAT	AVSTEG: SKÄL	AVSTEG: FÖRKLARING
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	57, 64, 73-74			
GRI 305: Utsläpp till luft 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	73			
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser energi (Scope 2)	73			
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	73-74			
	305-4	Utsläppsintensitet växthusgaser	64			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	57, 64, 75			
GRI 306: Avfall 2022	306-3	Genererat avfall	63, 75			
	306-4	Avfall till återanvändning och återvinning	63, 75			
	306-5	Avfall till förbränning och deponering	63, 75			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	57, 65-66			
GRI 405: Mångfald och lika-behandling 2016	405-1	Mångfald hos styrelse, ledning och anställda	66, 122			
	405-2	Kvinnors grundlön och ersättning i förhållande till mäns		a,b	Information ej tillgänglig	Data finns men ej sammanställd i relevant format

ank=20240712:20240715000075

STENDÖRRENS VÄXTHUSGASUTSLÄPP

Stendörren följer årligen upp bolagets utsläpp i enlighet med ramverket Greenhouse Gas Protocol (GHG-Protocol).
Utsläppen är redovisade inom scope 1, 2 och 3. Under 2022 har beräkningarna för scope 3 justerats och inkluderar nu fler klimatposter än tidigare år.

SCOPE 1						
Köpta energibränslen (naturgas, olja, pellets)	192	29	16	0,1	Olja: 0,268 kgCO$_2$e/kWh	Energiföretagen
Drivmedel till tjänstefordon och maskiner	386	110	84	60	Bensin: 2,114 kgCO$_2$e/l Diesel: 1,958 kgCO$_2$e/l Biodiesel (HVO 100%): 0,00 kgCO$_2$e/l E85: 0,463 kgCo$_2$e/l Fordonsgas: 0,358 kgCo$_2$e/l Biogas: 0,00 kgCo$_2$e/l	Naturvårdsverket
Köldmedialäckage		71	151	50		
Summa Scope 1	**578**	**210**	**251**	**110**		
SCOPE 2						
Fjärrvärme	941	1 268	1 080	1 168	Emissionsfaktor från varje leverantör (1 års eftersläpning)	Energiföretagen
Köpt el (platsbaserad)[1]		1 222	1 060	972	Nordisk elmix: 0,072 kgCO$_2$e/kWh	IVL
Köpt el (marknadsbaserad)		1	1	1	El vattenkraft: 0,0000383 kgCO$_2$e/kWh	EPD Vattenfall Vattenkraft
Summa Scope 2 (platsbaserad)	**941**	**2 490**	**2 140**	**2 160**	Nordisk elmix, emissionsfaktor är den samma för alla tre år	
Summa Scope 2 (marknadsbaserad)	**941**	**1 269**	**1 081**	**1 189**		
SCOPE 3						
Stora inköp och underhåll (3.1)	-	-	0	0		
Nybyggnation (Avser A1-A5 i klimatdeklarationen) (3.2)	-	-	5 529	982	Generiska representativa värden enligt Boverkets klimatdatabas	Byggsektorn klimatberäkningsverktyg (BM)
					EPD:er på specifika material där det finns	EPD International

ank=20240712;20240715000876

PÅLSBARLT

SCOPE 3, FORTS.

Nybyggnation (utöver klimatdeklaration) (3.2)	-	-	2 088	702	Schablon byggdel 7 och 8 beroende på byggnadstyp Markarbete under byggnad: 30 $kgCO_2e$/kvm Asfalterad yta: 0,049 $kgCO_2e$/kg	Schabloner byggdel 7, 8 och markarbete: IVL Asfalt: Trafikverket BM (från BM)
ROT (värdehöjande) (3.2)	-	-	2 058	2 633	Schablon Small: 29 $kgCO_2e$/kvm Schablon Medium: 55 $kgCo_2e$/kvm Schablon Large: 80 $kgCo_2e$/kvm	Schablon framtagen tillsammans med IVL
Uppströms: Köpta energibranslen (naturgas, olja, pellets) (3.3)	-	2	1	0,11	Eldningsolja till uppvärmning: 0,022 $kgCO_2e$/kWh	Värmeforsk
Uppströms: Fjärrvärme (3.3)	-	159	132	140	Emissionsfaktor från varje leverantör (1 års eftersläpning)	Energiföretagen
Uppströms: Köpt el (platsbaserad) (3.3)	-	361	314	297	Nordisk elmix: 0,0213 $kgCO_2e$/kWh	IVL
Uppströms: Köpt el (marknadsbaserad) (3.3)	-	45	40	36	El vattenkraft: 0,00295 $kgCO_2e$/kWh	EPD Vattenfall Vattenkraft
Uppströms påverkan drivmedel (3.3)	-	16	20	14	Bensin: 0,49 $kgCO_2e$/l Diesel: 0,46 $kgCO_2e$/l Biodiesel (HVO 100%): 0,46 $kgCO_2e$/l E85: 0,563 $kgCo2e$/l Fordonsgas: 0,784 $kgCo_2e$/l Biogas: 0,563 $kgCo_2e$/l	Naturvårdsverket
Upphandlade transporter (3.4)						
Avfallshantering i den egna verksamheten (3.5)						
Tjänsteresor (3.6)	-	5	10	6	Flyg: cirka 0,315 $kgCO_2e$/km Inga resor med privat bil Övriga färdmedel: 0 $kgCo_2e$	Zeroemissions
Pendlingsresor (3.7)	-	-	17	9	Bensin: 0,154 $kgCO_2e$/km Diesel: 0,131 $kgCO_2e$/km Diesel (100%bio): 0,00 $kgCO_2e$/km Elbil: 0,00 $kgCO_2e$/km Laddhybrid: 0,066 $kgCO_2e$/km Övriga färdmedel: 0 $kgCO_2e$/km	Naturvårdsverket
Hyrda tillgångar (3.8)	-	0	0	0	Nordisk elmix: 0,072 $kgCO_2e$/kWh Emissionsfaktor från ftv leverantör	
Summa Scope 3 (platsbaserad)	**0**	**543**	**10 169**	**4 783**		
Summa Scope 3 (marknadsbaserad)	**0**	**227**	**9 895**	**4 522**		

ank=20240712:20240715000077

HYRESGÄSTAVFALL

ÅR	ÅTERVINNING TON	ENERGI-ÅTERVINNING TON	DESTRUKTION* TON	DEPONI TON	FARLIGT AVFALL TON
2023	81	328	0	10	26
2022	75	328	0	10	31

* Datan har inte kunnat bryta ut de mängder som går på destruktion men inte energiåtervinning

DIREKT SKAPAT EKONOMISKT VÄRDE PER 2023-12-31

ÅR	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Totala intäkter	452,30	537,40	591,58	631,03	652,87	732,82	853,98
Drift	124,30	167,20	171,45	149,77	150,41	158,95	158,09
Löner och ersättning till anställda	42,33	67,49	62,35	59,42	63,80	67,80	70,67
Betalning till finansiärer	105,20	131,30	166,35	133,58	135,43	207,86	308,76
Betalningar till den offentliga sektorn	23,10	23,80	30,01	31,68	28,99	58,51	41,19
Behållet ekonomiskt värde	157,38	147,61	161,41	256,58	274,25	239,71	275,27
Utdelning	49,70	59,20	31,53	-	-	-	-

ank=20240712;20240715000078

Till styrelsen i Stendörren Fastigheter AB (publ) Org.nr. 556825-4741

INLEDNING

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Stendörren Fastigheter AB (publ) att översiktligt granska Stendörren Fastigheter AB:s (publ) koncernhållbarhetsredovisning för år 2023.

STYRELSENS OCH FÖRETAGSLEDNINGENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier. Kriterierna framgår på sidorna 53 samt 64-65 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning. Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättande av hållbarhetsredovinsingen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll, vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter AB (publ) och deras dotterbolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

UTTALANDEN

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte framkommit några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen angivna kriterierna.

Stockholm den 29 april 2024

BDO Mälardalen AB

Markus Håkansson
Auktoriserad revisor

ank=20240712:2024071500079

FÖRVALTNINGS-BERÄTTELSE

ank=20240712;20240715000080

FÖRVALTNINGS-
BERÄTTELSE

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Hyresintäkterna ökade med 15 procent till 843 miljoner kronor (733) och driftnettot ökade till 672 miljoner kronor (548).
- Förvaltningsresultatet uppgick till till 287 miljoner kronor (287).
- Årets resultat uppgick till -246 miljoner kronor (268) motsvarande -10,54 kronor per aktie (7,42) före utspädning och -10,54 kronor per aktie (7,41) efter utspädning.
- Styrelsens förslag till årsstämman är att aktieutdelning inte lämnas till förmån för återinvestering i verksamheten.
- Nettouthyrningen uppgick under året till sammanlagt cirka 5,1 miljoner kronor och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om cirka 190 miljoner kronor. (omfattar både omförhandlade hyresavtal samt hyresavtal med nya hyresgäster).
- De hyresavtal som omförhandlades under året ledde till en ökning av hyresvärdena om 24 procent i viktat genomsnitt.

Styrelsen och verkställande direktören för Stendörren Fastigheter AB (publ) ("Stendörren" eller "bolaget"), med organisationsnummer 556825-4741, med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för verksamhetsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i miljoner kronor. Numeriska uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

VERKSAMHETEN I KORTHET

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Vår affärsidé är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter och byggrätter inom logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Då kommersiella förutsättningar föreligger driver vi ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter och skapar därmed bostadsbyggrätter för vidare utveckling och förvaltning, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen.

STENDÖRREN HAR FYRA FINANSIELLA MÅL:

- att genomsnittlig avkastning på eget kapital långsiktigt ska uppgå till lägst 12 procent
- att tillväxt i långsiktigt substansvärde ska uppgå till lägst 15 procent
- att räntetäckningsgraden långsiktigt ska uppgå till lägst 2,0 gånger
- att soliditeten långsiktigt ska uppgå till 35 procent (och aldrig understiga 20 procent)

Koncernen bestod per den 31 december 2023 av 158 stycken bolag (162) där Stendörren Fastigheter AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs via dotterbolag.

FASTIGHETSBESTÅND

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 december 2023 av 151 fastigheter, huvudsakligen belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen och med ett sammanlagt marknadsvärde om 12 566 miljoner kronor. De tio största hyresavtalen svarade för cirka 20 procent och bolagets största hyresavtal med Coop Sverige representerar cirka 9 procent av den samlade årshyran. Det totala fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 824 000 kvm lokalyta och ytslagen lager, logistik och lätt industri svarade för cirka 69 procent av den totala uthyrbara ytan. Bolaget hade vid

ank=20240712:202407150008

FÖRTROENDE-
SEKRETESS

perlodens slut 40 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter som vid full exploatering kan tillskapa cirka 652 000 kvm (BTA byggarea men kan skilja sig från vad som är tekniskt och kommersiellt utvecklingsbart), huvudsakligen för logistik, lager, lätt industri och bostäder. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till 1 370 miljoner kronor (1 564). Då kommersiella förutsättningar föreligger arbetar bolaget med ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter och skapar därmed bostadsbyggrätter för vidare utveckling och förvaltning, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen. Utvecklings- och planarbeten är i olika stadier och beräknas vid färdigställandet kunna ge byggrätter för upp till 700 nya bostäder. Vid marknadsvärderingen av bolagets byggrätter har dessa pågående planarbeten beaktats. Bolagets byggrätter för bostäder utgör cirka en tredjedel av värderingen av hela byggrättsportföljen.

FINANSIERING

Per 31 december 2023 uppgick koncernens egna kapital till 4 838 miljoner kronor (5 429) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 6 651 miljoner kronor (6 290), motsvarande en belåningsgrad om 50 procent (47). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 2,6 år (2,9) och inklusive den osäkrade delen av relevant Ibor och den säkrade delen via räntederivat var den genomsnittliga räntebindningen 3,3 år (2,6). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande lån inklusive derivat uppgick per bokslutsdatumet till 4,1 procent. Bolaget hade per rapportdatumet ett obligationslån om 600 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 3,90 procent med slutförfall i augusti 2025 och ett grönt obligationslån om 500 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 5,25 procent med slutförfall i december 2026 samt en hybridobligation om 513 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 6,50 procent med ett första inlösendatum i september 2024.

ORGANISATION

Stendörren hade per 31 december 2023 54 anställda (54) med fördelningen 29 män (31) och 26 kvinnor (23). För att Stendörren ska kunna fortsätta växa som bolag är det en förutsättning att bolaget erbjuder en god arbetsmiljö som präglas av öppenhet och respekt, högt i tak och bra utvecklingsmöjligheter. Stendörrens verksamhet ska vara sådan att de som arbetar i bolaget inte drabbas av ohälsa eller kommer till skada på grund av arbetet, och att de trivs och kan utvecklas både yrkesmässigt och som individer. Arbetsmiljöarbetet ska genomsyra alla beslut som fattas och alla aktiviteter som genomförs. Jämställdhet i arbetslivet är inte enbart en rättvisefråga, utan även en företagsekonomisk fråga. Det handlar om att tillvarata kompetens hos medarbetarna och att attrahera de mest kompetenta personerna vid rekrytering, vare sig de är män eller kvinnor. 100 procent av alla medarbetare exklusive VD omfattas av kollektivavtal.

HÅLLBARHET

Sedan start 2014 har hållbarhet identifierats som en väsentlig del av bolagets långsiktiga tillväxtstrategi. År 2017 intensifierades bolagets arbete inom hållbarhet genom en strukturerad dialog med intressenter och en omfattande strategisk översyn. Under 2021 utvecklades en ny hållbarhetsstrategi med högre ställda mål och fler hållbarhetsmål.

År 2023 har flera mål uppfyllts i förtid och med avseende på vissa andra mål ligger bolaget före utstakad plan. Bolaget har därför formulerat nya mål som sedan godkänts av styrelsen. De uppdaterade målen speglar strävan efter kontinuerlig förbättring. Stendörren lägger stor vikt vid att implementera hållbarhetsarbete i alla delar av organisationen och strävar efter att varje medarbetare ska bidra till mål inom alla fokusområden.

ank=20240712:20240715000082

FÖRVALTNINGS-
BERÄTTELSE

Stendörrens övergripande och långsiktiga hållbarhetsmål är att uppnå nettonoll koldioxidutsläpp genom hela värdekedjan år 2040. Detta mål är en central del av bolagets vision för att skapa en mer hållbar och ansvarsfull verksamhet som bidrar positivt till samhället och miljön.

STENDÖRRENS HÅLLBARHETSRAPPORTERING ENLIGT ÅRSREDOVISNINGSLAGEN

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Stendörren Fastigheter AB valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten avser Stendörren Fastigheter AB med dotterbolag, (se not 21 för beskrivning av dotterbolag) och återfinns på sida 47-76 i detta tryckta dokument. Hållbarhetsrapporten upprättas årligen och har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Utvärdering och uppföljning av hållbarhetsarbetet, dess mål och prioriteringar följs upp av ledningsgruppen kontinuerligt. Hantering av väsentliga risker inom hållbarhetsområdet utgör en del av ledningsgruppens arbete och kan läsas i Förvaltningsberättelsen. De strategiska prioriteringarna för Stendörrens hållbarhetsarbete, och väsentliga områden beskrivs under avsnitt Analys av intressenter och väsentlighet se sida 57. Av hållbarhetsstrategin på sida 56 framgår hur sociala förhållanden, personalfrågor, miljö, mänskliga rättigheter samt anti-korruption relateras till Stendörrens hållbarhetsarbete.

Förutom informationen ovan, beskrivs Stendörrens hållbarhetsarbete och utfallet av detta på följande sidor, uppdelat per hållbarhetsområde enligt ÅRL:

- Sociala förhållanden, personalfrågor och mänskliga rättigheter, se sidorna 61, 61-65, 69
- Miljö, se sidorna 62-64, 73-74
- Motverkande av korruption, se sida 61
- Mångfaldspolicy för styrelsen, se sida 92

För eventuella frågor, kontakta Stendörrens hållbarhetschef:

Linda Schuur
linda.schuur@stendorren.se

MODERBOLAG

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. Dessa funktioner inkluderar bland annat fastighetsförvaltning, projektledning och finansiering. All personal är anställd i moderbolaget. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under perioden utgörs huvudsakligen av 123 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal. Räntenettot består av netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 31 december 2023 till 30 miljoner kronor (21) och det egna kapitalet uppgick till 1 329 miljoner kronor (1 692).

ank=20240712:20240715000083

Stendörren utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets resultat och finansiella ställning. Det finns en rad faktorer som påverkar, eller skulle kunna påverka bolagets verksamhet både direkt och indirekt. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, rutiner, policyer och kompetensutveckling är metoder för att kontrollera och minimera riskerna som verksamheten utsätts för. För att säkerställa att Stendörren har en ändamålsenlig riskhantering och god intern kontroll har bolaget, utöver styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för VD med tillhörande delegationsordning och attestinstruktion, antagit en rad interna riktlinjer, arbetsprocesser och rutiner. Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhantering och interna kontroller medan det operativa ansvaret delegeras till VD. För att säkerställa så långt som möjligt att rätt risker identifieras och att bolagets kontrollrutiner adresserar dessa risker på ett adekvat sätt genomförs årligen en inventering och rating av vilka risker av finansiell-, operationell-, strategisk- samt regelefterlevnadkaraktär som bolaget är utsatt för. Ett av huvudsyftena med detta arbete är att identifiera risker och potentiella felkällor samt att identifiera och dokumentera befintliga kontrollrutiner och, där så funnits nödvändigt, tillsätta nya rutiner och/eller IT-baserade kontroller. Nedan anges några av de riskområden som enligt bolagets egen bedömning kan, om de inträffar, medföra betydande påverkan på bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Faktorerna är inte framställda i prioriteringsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande.

FINANSIELLA RISKER

Inom gruppen finansiella risker har bolaget bland annat identifierat följande betydande riskområden:

- *Fastighetsvärdering*

Stendörren redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket innebär att fastigheternas koncernmässigt bokförda värde motsvarar det bedömda marknadsvärdet enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter. En nedgång i fastigheternas marknadsvärde medför således en direkt negativ påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning även om koncernens kassaflöde inte påverkas förrän fastigheten säljs. För att säkerställa att en rättvisande och trovärdig bedömning av fastigheternas marknadsvärde görs, anlitar bolaget externa, oberoende och välrenommerade värderingsföretag som på årlig basis utför marknadsvärderingar av koncernens samtliga fastigheter.

- *Finansiering*

Stendörrens verksamhet finansieras, förutom av eget kapital, av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör bolagets enskilt största kostnad. Som en följd av detta är bolaget exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Det är vidare sannolikt att huvuddelen av erforderligt kapital för finansieringen av såväl utvecklingen av befintliga fastigheter som tillkommande förvärv kommer att tillhandahållas av banker, kreditinstitut eller andra långivare. Stigande kapitalkostnader kommer således att medföra en negativ påverkan på Stendörrens kassaflöde, resultat och finansiella ställning. Det kan ej garanteras att långivarna kommer att förlänga bolagets krediter vid krediternas slutförfall. Det kan ej heller garanteras att alternativa kreditfaciliteter då kommer att stå till förfogande. Koncernens huvudsakliga finansiering består av bilaterala finansieringsavtal med svenska banker och kreditinstitut. I normalfallet löper dessa avtal med åtaganden om att efterleva gränsvärden avseende räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Det innebär att kreditgivare kan ges rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden ej uppfyllts av låntagaren. För att minimera risker att ingångna låneavtal ej förnyas på

ank=20240712;20240715000084

FÖRVALTNINGS-
BERÄTTELSE

skäliga villkor, strävar Stendörren efter att teckna låneavtal med långa kapitalbindningstider. Därtill strävar bolaget efter att sprida de olika lånefacilitetemas förfallodatum jämnt över tiden så att endast en mindre del av kreditstocken förfaller till omförhandling varje år. Vid räkenskapsårets utgång uppfyller bolaget med god marginal samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. Förfallostrukturen på bolagets räntebärande skulder per 31 december 2023 framgår av not 17 och not 18.

- ***Skatterisker***

En förändring i skattelagstiftning, eller en förändring av rättspraxis, kan medföra en förändrad framtida skattesituation för bolaget. Felaktig beräkning av och därmed felaktigt deklarerad inkomstskatt kan även medföra betydande skattetillägg och straffavgifter. För att dels säkerställa att förändringar i skattelagstiftningen efterlevs och dels att beräkning och deklaration av inkomstskatt sker korrekt och i tid lägger bolaget betydande möda på att säkerställa att rätt kompetens finns i organisationen. Extern hjälp av skatterådgivare inhämtas då behov bedöms föreligga.

OPERATIONELLA RISKER

Inom gruppen operationella risker har bolaget bland annat identifierat följande betydande riskområden:

- ***Projektutveckling***

Stendörren genomför löpande många små och större projekt. Under verksamhetsåret investerades 516 miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet, huvudsakligen i form av lokalanpassningar efter hyresgästernas behov och önskemål samt i form av renoveringar och förbättringar av fastigheternas tekniska funktion. Betydande belopp investeras även i om-, till- och nybyggnationer. Risker som kan identifieras i samband med projektutveckling utgörs dels av rena felkalkyleringsrisker där kostnaden för projekten kan felbedömas, oförutsedda omständigheter som medför negativa ekonomiska konsekvenser samt risk för väsentliga förseningar av projekt som kan leda till viteskostnader och andra oförutsedda kostnader. Dessa risker strävar Stendörren att minimera genom att ha tydliga projektrutiner med täta kontroller och uppföljning. Av stor vikt är även att den initiala projektplanen och kostnadsberäkningen görs noggrant och att tidsaspekter beaktas på ett realistiskt sätt vid avtalsskrivningen.

- ***Organisatoriska risker***

Inom gruppen operationella risker finns även ett antal risker av HR-karaktär, såsom ett stort beroende av nyckelpersoner, en hög personalomsättning som kan medföra otrivsel på arbetsplatsen och en ökad risk för felbeslut av personer med kort erfarenhet, förhöjd stressnivå som kan leda till ökad psykosocial påfrestning (stress/utbrändhet). Stendörren möter dessa risker genom ett ökat fokus på personalvård och friskvård men också genom regelbundna medarbetarsamtal och halvårsvisa medarbetarundersökning där synpunkter och förslag från organisationen hanteras.

- ***IT risker***

Bristande IT-tillgänglighet och en otydlig IT-strategi riskerar att leda till sänkt effektivitet och fördyringar. Stendörren är ett relativt ungt företag som under 2017 - 2018 och 2022-2023 bytt ut alla väsentliga IT-system mot moderna och ändamålsenliga system för fastighetsförvaltning, redovisning och rapportering.

STRATEGISKA RISKER

Strategiska risker avser bland annat risker sammanhängande med såväl makroekonomiska faktorer som utvecklingen på de lokala fastighetsmarknaderna - omständigheter som ligger utanför bolagets kontroll. Dessa faktorer innefattar, men är inte begränsade till, tillväxten i bruttonationalprodukt ("BNP"), inflation, räntenivåer, befolkningstillväxt och sysselsättningsgrad. Trender i de makroekonomiska förutsättningarna påverkar direkt och indirekt den svenska fastighetsmarknaden, efterfrågan på kommersiella fastigheter och därmed bolagets uthyrningsgrad, hyresnivåer, marknadsvärdet av dess tillgångar samt tillgången till, och kostnaden för, finansiering. En nedgång eller svängning i tillväxt på de lokala marknader där bolaget är verksamt kan påverka hyresnivåer och

ank=20240712;20240715000085

FÖRVALTNINGS-
BERÄTTELSE

uthyrningsgrad, vilket kan få en negativ inverkan på bolagets resultat för dess operativa segment och kan negativt påverka bolagets övergripande verksamhet, finansiella ställning och resultat. Även efterfrågan på bolagets fastigheter kan minska, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

REGELEFTERLEVNAD

Bolagets verksamhet regleras av och måste uppfylla kraven i ett flertal lagar och regleringar. Det finns en risk att bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler inte är korrekt eller att regelverk kan ändras i framtiden. Bolaget kan även komma att behöva ansöka om olika tillstånd och registreringar hos kommuner eller myndigheter för att kunna bedriva sin verksamhet. Stendörren bedömer att bolaget har adekvat kompetens och interna processer för att kunna identifiera, kvantifiera och hantera dessa risker, men det finns ändå en risk att bolaget inte kommer att erhålla nödvändiga tillstånd eller beslut eller att sådana beslut överklagas, eller på annat sätt är förenade med villkor som kan leda till ökade kostnader och förseningar för planerade utvecklingsprojekt för fastigheter eller i övrigt ha en negativ inverkan på bolagets verksamhet och utveckling. Bolaget riskerar även att involveras i rättsliga eller administrativa förfaranden, vilket kan avse omfattande skadeståndsanspråk eller andra krav på betalningar, inklusive skadeståndsanspråk från kunder eller konkurrenter för brott mot konkurrenslagstiftning. Förberedelser inför, bestridanden utav samt utfallet av initierade förfaranden kan bli långvariga och kostsamma. Utfallet av sådana förfaranden är svåra att förutse. Vid negativt utfall i ett större rättsligt eller administrativt förfarande, oavsett om det grundas på en dom eller en förlikning, kan Stendörren åläggas ett betydande betalningsansvar. Dessutom kan kostnader i samband med tvister och skiljedomsförfaranden bli betydande.

HÅLLBARHETSRISKER

Klimatförändringar är en central utmaning och innebär risker för bolagets verksamhet. Regulatoriska förändringar kan öka kostnaderna medan förändrade kundbeteenden och nya finansieringsmöjligheter kan skapa affärschanser. Dessutom kan fysiska effekter som extrema väderförhållanden påverka med ökade kostnader för fastigheter. Det är avgörande för Stendörren att anpassa sina strategier för att hantera dessa utmaningar. Förutom klimatförändringar föreligger risker inom arbetsmiljö och mänskliga rättigheter igenom hela värdekedjan.

- ***Klimatrisker***

Klimatförändringar utgör en ökande risk för skador på byggnader, vilket främst kan orsakas av förändringar i vädermönster såsom extremväder, stigande temperaturer och ökande havsnivåer. Dessa förändringar kan på lång sikt kräva ökade investeringar i fastigheter för att förhindra skador och bibehålla dess funktion. En genomgång av klimatrelaterade (fysiska) risker i bolagets fastighetsportfölj har nyligen genomförts. De identifierade riskerna hanteras, både strategiskt och direkt i den dagliga verksamheten. Inventering kommer att vara grundläggande för att säkra tillgångar inför framtida klimatförändringar, med fokus på att integrera säkerhetsåtgärder för att skydda hyresgästernas verksamheter. Klimatriskbedömningar är också en integrerad del vid förvärvsbesiktningar för att säkerställa att potentiella risker tas hänsyn till vid fastighetsköp. Företaget har påbörjat ett strukturerat arbete för att minska flera av omställningsriskerna. Det genomförs löpande utvärderingar av fastigheternas tekniska prestanda och förbättringsarbeten planeras in i samband med ordinarie underhåll och ombyggnationer. Ett betydande steg har varit att minska koldioxidutsläppen från förvaltningsverksamheten. Under 2023 inleddes även insatser för att reducera utsläppen från projektutveckling. Genom att öka andelen fossilfri energi och minska energiförbrukningen kan utsläppen av växthusgaser reduceras, vilket även leder till minskade driftskostnader. Dessa åtgärder är ett led i företagets strategi för att både minska miljöpåverkan och stärka ekonomin på lång sikt. Om Stendörren misslyckas med att minimera riskerna, kopplade till klimatförändringar, i portföljen kommer fastighetsvärderingen av varje berörd fastighet att minska. Bristande klimatarbete kan också leda till svårigheter att finansiera fastigheter.

ank=20240712:20240715090086

FÖRVALTNINGS-
BERÄTTELSE

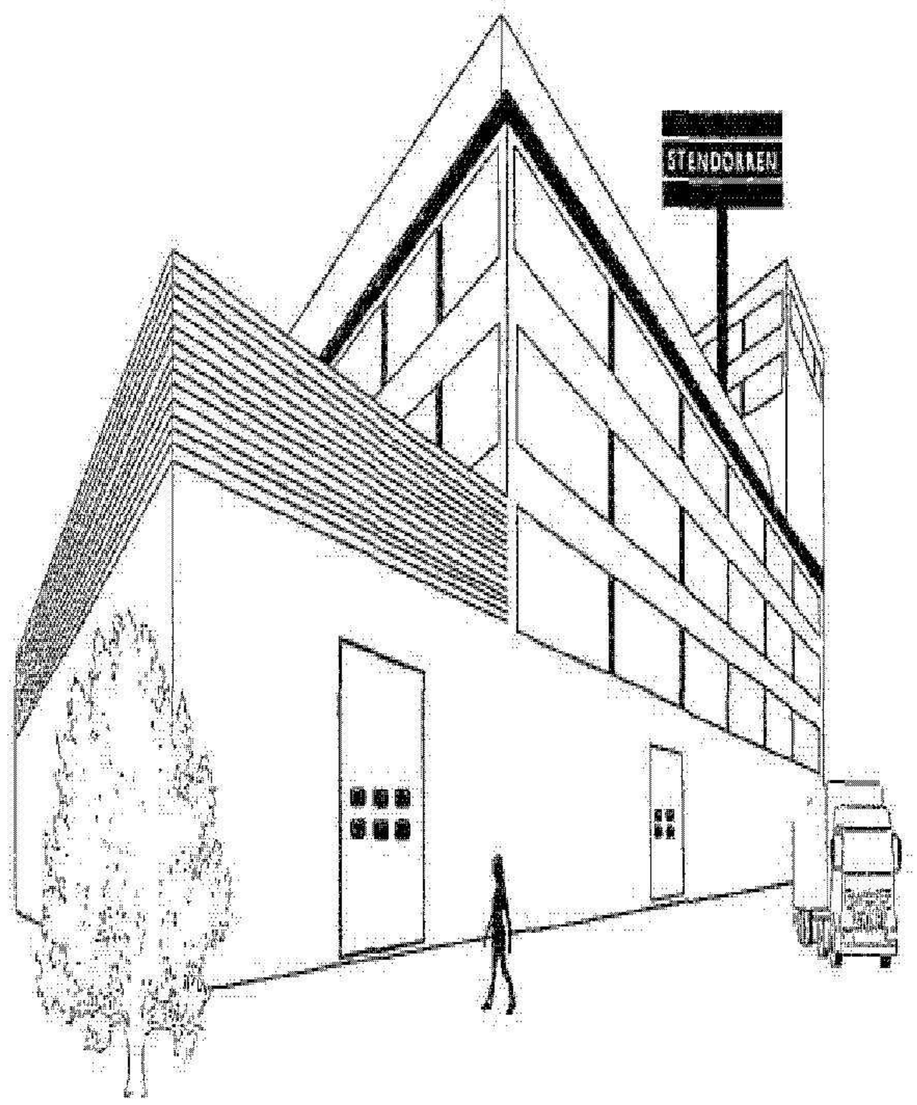
• *Miljö*

En fastighet påverkar miljön vid dess uppförande, löpande skötsel och genom den verksamhet som bedrivs på den. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till en förorening ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller borde känt till föroreningen, ansvarig för efterbehandlingen. Detta innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot för att ställa fastigheter i sådant skick som följer av miljöbalken. Stendörren arbetar aktivt med att minimera miljöpåverkan, ökad andel miljöcertifierade byggnader, miljöanpassade materialval och en säker kemikalie- och avfallshantering är en del av detta. Förvärv av fastigheter föregås av miljöutredningar för att klargöra fastigheternas miljöstatus. Genom aktiv dialog med våra hyresgäster arbetar vi tillsammans för att öka mängden avfall som kan återvinnas. Vidare följer gällande regelverk beträffande fastighetsägarens ansvar för miljöpåverkan från fastighetsdriften.

• *Mänskliga rättigheter och etiskt beteende*

Brott mot mänskliga rättigheter eller oetiskt beteende, överträdelser som incidenter av korruption, mutor både internt och hos samarbetspartners, utgör en allvarlig risk för förtroendeskador och ekonomisk skada. Sådana handlingar kan underminera företagets rykte och affärsmässiga intressen. För att förebygga detta skriver alla nya medarbetare under på den interna uppförandekoden vid anställningens början. Uppförandekoden i kombination med bolagets personalhandbok reglerar ställningstaganden och agerande för att motverka särbehandling och att mutor och korruption kan förekomma. Dessutom genomförs kontinuerliga utbildningar för att upprätthålla etiska och sociala standarder bland personalen.

Stendörren har en särskild uppförandekod för leverantörer, kunder och affärspartners som utvecklades av bolaget 2018. Under 2024 har denna kod uppdaterats för att ytterligare konkretisera förhållningsätt och regler för att eliminera oetisk verksamhet bland samarbetspartners samt leverantörer till Stendörren. För att säkerställa efterlevnad av uppförandekoden har bolaget under 2023 ökat oanmälda stickprovskontroller. Från och med 2024 genomförs stickprovskontroller av tredjepartsorganisationer för att säkerställa att leverantörerna följer avtalen och överenskommelserna. Denna strategi är avgörande för att säkerställa en ansvarsfull och etisk företagskultur både internt och externt.



ank=20240712:20240715030087

Stendörren är ett fastighetsbolag med ett börsvärde vid utgången av 2023 om cirka 5 214 miljoner kronor. Bolagets B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

AKTIE

Aktiekapitalet i Stendörren uppgår till 17 056 959 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 928 265 aktier av serie B. Varje aktie har kvotvärdet 0,60 kronor. A-aktier i Stendörren berättigar till tio röster på bolagsstämma och B-aktier berättigar till en röst på bolagsstämma. A-aktier kan konverteras till B-aktier till förhållandet 1:1. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Enligt bolagsordningen finns härutöver möjligheten för bolaget att utge preferensaktier.

AKTIEKURSENS UTVECKLING OCH AVKASTNING

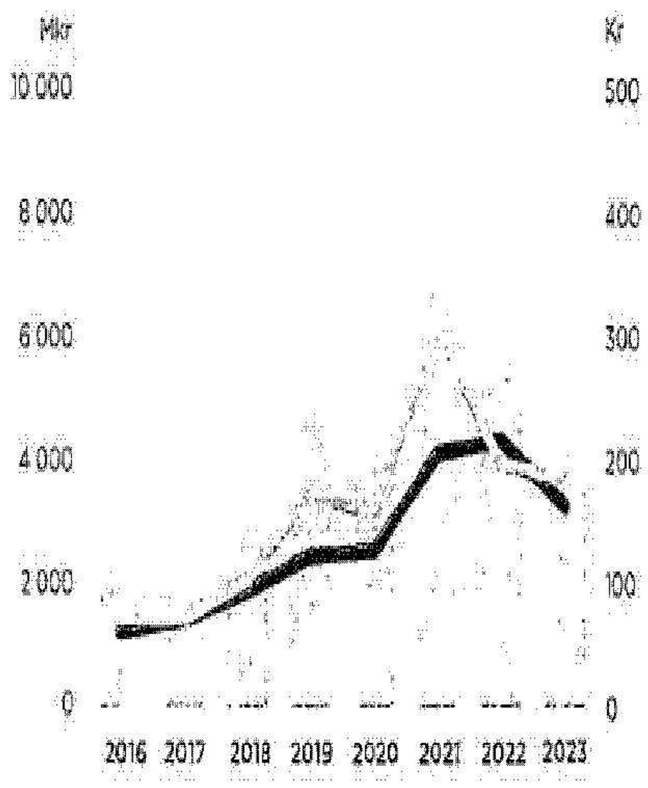
Börskursen minskade under året med 4 procent till 183,40 kronor, sammantaget medförde detta att börsvärdet minskade med 4 procent. Under samma period ökade fastighetsindex på Stockholmsbörsen med 20 procent. Kursen på årets sista handelsdag den 29 december uppgick till 183,40 kronor. Årets lägsta betalkurs var 123,00 kronor.

HANDELSPLATS OCH OMSÄTTNING

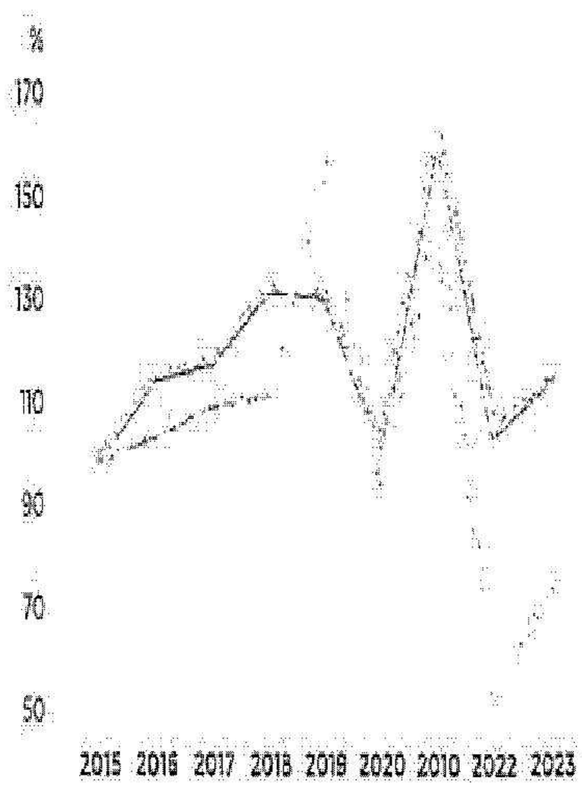
Stendörrens B-aktie handlas på Nasdaq Stockholm, listan för medelstora bolag. Bolagets kortnamn är STEF B. Bolagets ISIN-kod är SE0006543344. En handelspost motsvarar en (1) aktie.

Under 2023 har totalt 4,1 miljoner aktier omsatts till ett värde om 650 miljoner kronor (exklusive aktier omsatta utanför handelsplatsen).

BÖRSKURS



INDEX



ank=20240712:20240715000088

FÖRVALTNINGS-
BERÄTTELSE

STENDÖRRENS AKTIEÄGARE

Årsstämman beslutade den 23 maj 2023 om att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning eller med apportegendom, eller annars med villkor, fatta beslut om nyemission av aktier av serie A eller B, konvertibler avseende aktier av serie A eller B eller teckningsoptioner avseende aktier av serie A eller B, samt preferensaktier, dock att emissioner med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt inte får medföra att antalet aktier i bolaget ökar med mer än totalt 10 procent beräknat per dagen för årsstämman 2023.

Om styrelsen beslutar om emission utan företrädesrätt för aktieägarna så ska skälet vara att kunna bredda ägarkretsen, anskaffa eller möjliggöra anskaffning av rörelsekapital, öka likviditeten i aktien, genomföra företagsförvärv eller anskaffa eller möjliggöra anskaffning av kapital för företagsförvärv. Vid sådan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska emissionen genomföras på marknadsmässiga villkor.

AKTIEÄGARE STORLEKSKLASSER PER 31 DECEMBER 2023

INNEHAV AKTIER	ANTAL AKTIEÄGARE	ANDEL AV ANTAL	A-AKTIER	B-AKTIER	INNEHAV %	RÖSTER %	MARKNADSVÄRDE, KSEK
1 - 500	3 035	92	-	142 415	1	0	26 119
501 - 1 000	92	3	-	73 544	0	0	13 488
1 001 - 5 000	105	3	-	243 572	1	0	44 671
5 001 - 10 000	26	1	-	199 739	1	0	36 632
10 001 - 15 000	8	0	-	94 010	0	0	17 241
15 001 - 20 000	9	0	-	159 422	1	0	29 238
20 001 -	41	1	2 500 000	25 015 563	96	98	5 046 354
Total	**3 316**	**100**	**2 500 000**	**25 928 265**	**100**	**100**	**5 213 744**

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER 2023

AKTIEÄGARE[1]	INNEHAV	ANTAL A-AKTIER	ANTAL B-AKTIER	INNEHAV %	RÖSTER %
Stendörren Real Estate AB	11 532 606	2 000 000	9 532 606	40,6	58,0
Altira AB	2 801 720	500 000	2 301 720	9,9	14,3
SEB Investment Management	3 279 570	0	3 279 570	11,5	6,4
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 507 355	0	2 507 355	8,8	4,9
Tredje AP-Fonden	1 171 394	0	1 171 394	4,1	2,3
Verdipapirfondet Odin Eiendom	856 660	0	856 660	3,0	1,7
Handelsbanken Fonder	791 896	0	791 896	2,8	1,6
Didner & Gerge Fonder Aktiebolag	666 712	0	666 712	2,4	1,3
SEB Luxembourg Branch	557 345	0	557 345	2,0	1,1
Staffan Malmer	331 528	0	331 528	1,2	0,7
Övriga ägare	3 931 479	0	3 931 479	13,8	7,7
Total	**28 428 265**	**2 500 000**	**25 928 265**	**100,00**	**100,00**

1) Det totala antalet aktieägare per rapportdatumet var 3 316

Källa: Euroclear Sweden AB

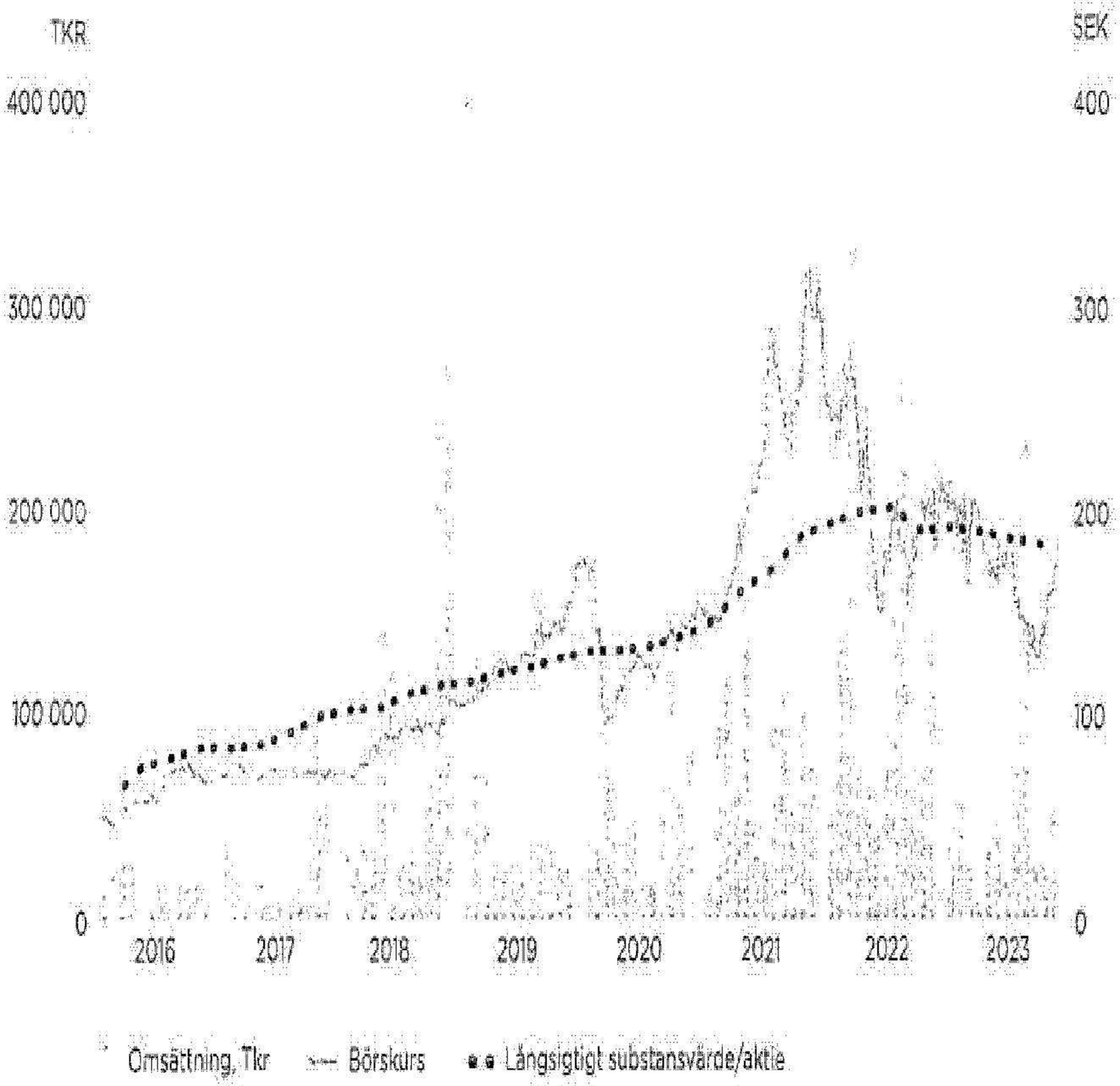
ank=20240712;20240715000089

FÖRVALTNINGS-
BERÄTTELSE

INCITAMENTSPROGRAM FÖR STENDÖRRENS MEDARBETARE

Stendörren har två incitamentsprogram vilka beslutades om vid extra bolagsstämma i september 2020 respektive årsstämman 2023. Båda programmen var riktade till bolagets anställda och omfattar emissioner av teckningsoptioner, vilka deltagarna i programmen förvärvat mot kontant betalning till moderbolaget. Teckningsoptionerna förvärvades till marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare. I incitamentsprogram 2020 - 2025 fanns vid periodens utgång 252 250 teckningsoptioner som innehavarna, under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari - 31 september 2025, äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 175 kronor per aktie. I incitamentsprogram 2023 - 2028 fanns vid periodens utgång 50 060 teckningsoptioner som innehavarna, under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari - 31 mars 2028, äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 285 kronor per aktie. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i de två utestående programmen kommer aktiekapitalet öka med 181 386 kronor genom utgivande av 302 310 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 1,1% av kapitalet och 0,6% av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatumet.

AKTIEKURS, LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE OCH HANDLAD VOLYM



UTDELNINGSPOLICY

Stendörrens bedömning är att den bästa långsiktiga totalavkastningen genereras genom att återinvestera vinsten i verksamheten för att skapa ytterligare lönsam tillväxt. Bolaget kommer således att fortsätta växa genom att investera i befintliga fastigheter, nya förvärv och utveckling av nya fastigheter. Utdelningen kommer därför att vara låg eller utebli under de kommande åren.

INFORMATION TILL AKTIEMARKNADEN

Stendörrens främsta informationskanal är bolagets hemsida, www.stendorren.se. Där offentliggörs alla finansiella rapporter, bolagspresentationer och pressmeddelanden. Stendörrens rapportkalender för 2024 innefattar följande datum:

- Delårsrapport jan-mars 2024; 4 maj 2024
- Delårsrapport jan-juni 2024; 19 juli 2024
- Delårsrapport jan-sep 2024; 25 oktober 2024
- Bokslutskommuniké jan-dec 2024; 18 februari 2025

ank=20240712:2024071500090

GRANSKNINGS
BERÄTTELSE

Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att effektivt och kontrollerat styra och leda verksamheten i ett aktiebolag. Genom en god bolagsstyrning kan Stendörren tillförsäkra sina aktieägare att bolaget sköts på ett ansvarsfullt, effektivt och hållbart sätt.

VIKTIGA EXTERNA REGELVERK

- Svensk aktiebolagslag
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden")
- Redovisningslagstiftning och rekommendationer
- IFRS

VIKTIGA INTERNA REGELVERK

- Bolagsordningen
- Styrelsens och styrelseutskottens arbetsordningar
- Attestinstruktioner
- VD-instruktion och instruktionen för finansiell rapportering
- Internt fastställda regler, policydokument och rutiner, såsom Stendörrens insiderpolicy, informationspolicy, finanspolicy, policy för närståendetransaktioner, uppförandekod och uppförandekod för leverantörer
- Processer för intern kontroll och riskutvärdering

BOLAGSORDNING

Bolagets företagsnamn är Stendörren Fastigheter AB (publ) och bolaget är publikt. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Bolaget ska direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet. Stendörrens bolagsordning innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen. Bolagsordningen i dess helhet återfinns på bolagets webbplats www.stendorren.se.

ank=20240712;20240715000091

FÖRVALTNINGS-
BERÄTTELSE

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Koden bygger på principen "följ eller förklara", vilket innebär att bolag inte vid varje tillfälle måste följa Koden utan vid ett enskilt tillfälle kan välja andra lösningar som anses mer ändamålsenliga. Bolag som väljer att avvika från Koden måste dock redovisa varje avvikelse från Koden och ange vilken lösning man valt i stället och skälen härtill. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se där även den svenska modellen för svensk bolagsstyrning presenteras.

Denna bolagsstyrningsrapport redogör för Stendörrens bolagsstyrning under 2023 och är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Koden.

AKTIER OCH ÄGANDE

Stendörren är ett svenskt publikt aktiebolag, vars B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

Aktiekapitalet i bolaget uppgick till 17 056 959 kronor vid räkenskapsårets utgång, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 928 265 aktier av serie B. A-aktier i Stendörren berättigar till tio röster på bolagsstämma och B-aktier berättigar till en röst på bolagsstämma. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.

Antalet aktieägare uppgick per den 31 december 2023 till 3 316 stycken och kvotvärdet per aktie uppgick till 0,60 kronor. På sida 86 i denna årsredovisning anges detaljer om ägarspridningen vid utgången av 2023.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Årsstämma ska hållas i Stockholm inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i för bolaget viktiga frågor såsom utdelning, fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören, val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisor samt arvode till styrelse och revisorn.

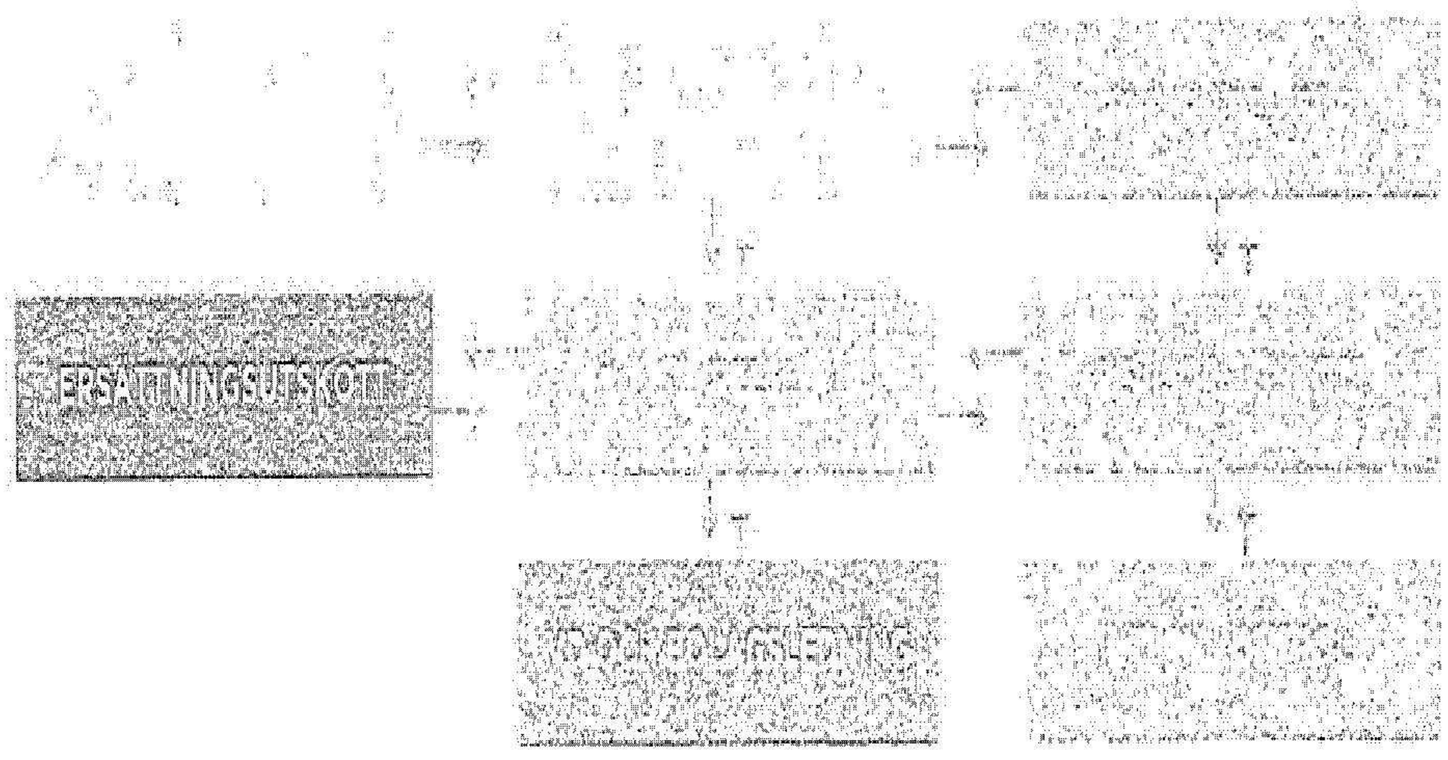
Utöver årsstämman kan bolaget kalla till extra bolagsstämma.

Beslut vid bolagsstämman fattas normalt med enkel majoritet. Vissa beslut, till exempel ändring av bolagsordningen, kräver dock enligt aktiebolagslagen kvalificerad majoritet.

Stendörrens bolagsordning innehåller inga begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma.

Enligt bolagsordningen ska kallelse till bolagsstämma ske genom annonsering i Post- och Inrikes tidningar och genom att kallelse hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet.

STENDÖRRENS BOLAGSSTYRNINGSSTRUKTUR



ank=20240712;20240715000092

FÖRVALTNINGS-
BERÄTTELSE

ÅRSSTÄMMAN 2023

Årsstämman 2023 hölls den 23 maj 2023 i Stockholm. Vid årsstämman fanns totalt 53,10 procent av bolagets röster och 79,29 procent av bolagets kapital representerat.

Årsstämman fattade följande beslut:

- Disposition avseende bolagets resultat.
- Styrelseledamöterna och verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet.
- Val av antalet styrelseledamöter och revisorer.
- Omval av Andreas Philipson, Seth Lieberman, Helena Levander, Carl Mörk, Henrik Orrbeck och Nisha Raghavan som styrelseledamöter.
- Omval av Andreas Philipson som styrelsens ordförande.
- Omval av BDO Mälardalen AB som bolagets revisor, med Johan Pharmanson som huvudansvarig revisor.
- Fastställande av arvode till styrelsen och revisorn.
- Fastställande av principer för utseende av valberedning.
- Beslut om antagande av långsiktigt incitamentsprogram i form av teckningsoptioner.
- Godkännande av ersättningsrapport.
- Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier, konvertibler och/eller teckningsoptioner. Om styrelsen beslutar om emission utan företrädesrätt för aktieägarna så ska skälet vara att kunna bredda ägarkretsen, anskaffa eller möjliggöra anskaffning av rörelsekapital, öka likviditeten i aktien, genomföra företagsförvärv eller anskaffa eller möjliggöra anskaffning av kapital för företagsförvärv.

Protokoll från årsstämman 2023 samt därtill hörande stämmohandlingar finns tillgängliga på bolagets webbplats.

ÅRSSTÄMMAN 2024

Årsstämman i Stendörren Fastigheter AB (publ) kommer att hållas den 23 maj 2024 klockan 14:00 i Garnisonen, konferensrum Humlegården, på Karlavägen 100 i Stockholm.

VALBEREDNING

För att säkerställa att val och arvodering av styrelse och revisor bereds genom en av ägarna styrd, strukturerad och bekantgjord process, ska varje bolag som tillämpar Koden ha en valberedning. Valberedningen ska lämna förslag till stämmoordförande, styrelse, styrelseordförande, revisor, arvode och annan ersättning för styrelseuppdrag för var och en av styrelseledamöterna, ersättning för utskottsarbete, arvode till bolagets revisor samt, i den mån så anses erforderligt, förslag till ändrade principerna för utseende av valberedning.

gnk=20240712;20240715000093

Aktieägare har möjlighet att vända sig till valberedningen med nomineringsförslag. Valberedningens förslag offentliggörs i samband med kallelsen till årsstämman.

Inledningsvis bestod Stendörrens valberedning inför årsstämman 2024 av Oscar Christensson, ordförande i valberedningen (utsedd av Altira AB), Henrik Orrbeck (styrelseledamot och utsedd av Stendörren Real Estate AB), Erik Ståhl Hallengren (utsedd av SEB Investment Management AB) och Andreas Philipson (styrelseordförande i bolaget). På ett valberedningsmöte i januari 2024 meddelade dock Stendörren Real Estate AB att Elisabeth Heide ersätter Henrik Orrbeck som Stendörren Real Estate AB:s representant i valberedningen, varvid valberedningen inför årsstämman 2024 därefter bestått av följande personer:

- Oscar Christensson, representant för Altira AB och ordförande i valberedningen
- Elisabeth Heide, representant för Stendörren Real Estate AB
- Erik Ståhl Hallengren, representant för SEB Investment Management AB
- Andreas Philipson, styrelseordförande i Stendörren Fastigheter AB (publ)

STYRELSEN

Styrelsen har det övergripande ansvaret för Stendörrens förvaltning och organisation.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som antas på det konstituerande styrelsemötet varje år. I styrelsens arbetsordning regleras bland annat styrelsens uppgifter och arbetsfördelningen mellan styrelsen och bolagets verkställande direktör. Till styrelsens arbetsordning finns bland annat VD-instruktionen och instruktionen för finansiell rapportering bifogad.

Styrelsen fastställer övergripande mål och strategier för bolaget och den koncern som bolaget tillhör samt antar bolagets budget och policydokument. Styrelsen följer den ekonomiska utvecklingen och granskar och godkänner delårsrapporter och bokslut. Styrelsen övervakar även efterlevnaden av lagar, regler och interna styrdokument, utvärderar och hanterar bolagets risker och säkerställer god intern kontroll.

Vidare fattar styrelsen bland annat beslut om större investeringar och organisations- och verksamhetsförändringar i bolaget samt säkerställer att bolaget driver ett adekvat hållbarhetsarbete.

ORDFÖRANDENS ANSVAR

Styrelsens ordförande organiserar och leder styrelsens arbete samt säkerställer att styrelsen genomför sitt arbete på ett effektivt sätt och att styrelsen fullgör sina förpliktelser. Ordföranden säkerställer även att nya styrelseledamöter vid behov genomgår börsens utbildning för styrelseledamöter i börsbolag och annan utbildning som anses lämplig. Ordföranden samråder med bolagets verkställande direktör i strategiska frågor och säkerställer att styrelseledamöterna erhåller erforderlig information och dokumentation för fullgörande av sina respektive uppgifter. Ordföranden ansvarar även för kontakter med aktieägarna avseende ägarskapsfrågor och tillser att styrelsens arbete utvärderas i en årlig styrelseutvärdering.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Stendörrens styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter, utan suppleanter. På årsstämman 2023 beslutades att styrelsen ska bestå av sex ledamöter utan suppleanter, för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Omval skedde av Seth Lieberman, Helena Levander, Andreas Philipson, Carl Mörk, Henrik Orrbeck och Nisha Raghavan. Andreas Philipson omvaldes även som styrelsens ordförande. Information om styrelseledamöternas erfarenhet och bakgrund, dess innehav av aktier och andra finansiella instrument i bolaget och dess väsentliga uppdrag utanför bolaget, återfinns i avsnittet om Styrelsen, sidorna 100-101.

Valberedningen inför årsstämman 2023 lade stor vikt vid att styrelsen ska ha en ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd, och bestå av personer med de kompetenser och erfarenheter som behövs i styrelsen med hänsyn

ank=20240712:20240715080094

tagen till främst bolagets verksamhet och utvecklingsskede. Som mångfaldspolicy tillämpades regel 4.1 i Koden. Vikten av en jämn könsfördelning diskuterades särskilt och det konstaterades att två av styrelsens totalt sex ledamöter är kvinnor.

Enligt Koden ska en majoritet av de stämmovalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Bolagets styrelse uppfyller Kodens krav på oberoende. Som framgår av tabellen till höger är samtliga sex stämmovalda ledamöter oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Av dessa är två ledamöter oberoende i förhållande till större aktieägare.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

NAMN	BEFATTNING	STYRELSE-LEDAMOT SEDAN	OBEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGET OCH BOLAGSLEDNINGEN	OBEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGETS STÖRRE AKTIEÄGARE
Andreas Philipson	Styrelseordförande	2016	Ja	Ja
Seth Lieberman	Styrelseledamot	2014	Ja	Nej
Helena Levander	Styrelseledamot	2017	Ja	Ja
Henrik Orrbeck	Styrelseledamot	2019	Ja	Nej
Carl Mörk	Styrelseledamot	2016	Ja	Nej
Nisha Raghavan	Styrelseledamot	2020	Ja	Nej

STYRELSENS ARVODE OCH NÄRVARO UNDER 2023

Årsstämman 2023 beslutade att arvode till styrelsen, intill slutet av nästa årsstämma, ska utgå med 500 000 kronor till styrelsens ordförande och med 250 000 kronor vardera till övriga ledamöter. Årsstämman beslutade vidare att arvode till ordföranden i revisorsutskottet ska utgå med 80 000 kronor och med 30 000 kronor vardera till övriga ledamöter i revisionsutskottet, samt att arvode till ordföranden i ersättningsutskottet ska utgå med 60 000 kronor och med 20 000 kronor vardera till övriga ledamöter i ersättningsutskottet.

I tabellen till höger anges det arvode som varje styrelseledamot kommer att erhålla för tiden från årsstämman 2023 fram till årsstämman 2024.

NAMN	BEFATTNING	NÄRVARO PÅ STYRELSEMÖTEN UNDER 2023	STYRELSE-ARVODE SEK[1, 2]
Andreas Philipson	Styrelseordförande	15 av 15	560 000
Seth Lieberman	Styrelseledamot	13 av 15	250 000
Helena Levander	Styrelseledamot	15 av 15	330 000
Henrik Orrbeck	Styrelseledamot	14 av 15	0[3]
Carl Mörk	Styrelseledamot	15 av 15	300 000
Nisha Raghavan	Styrelseledamot	10 av 15	280 000
Totalt			**1 720 000**

1) Angivet arvode har utgått för perioden mellan årsstämman 2023 och årsstämman 2024. I angivet belopp inkluderas arvode för arbete i styrelseutskott.

2) Från och enligt beslut av årsstämman 2023.

3) Henrik Orrbeck har avstått från styrelsearvode för perioden från årsstämman 2023 till årsstämman 2024.

ank=20240712:20240715000095

STYRELSENS ARBETE

Styrelsen har under 2023 hållit 15 protokollförda styrelsemöten, varav sju ordinarie styrelsemöten, ett konstituerande styrelsemöte och sju extra styrelsemöten. Fem av de extra styrelsemötena hölls per capsulam. Vid styrelsens möten har bolagets verkställande direktör och bolagets chefsjurist, tillika styrelsens sekreterare, närvarat. Vidare har övriga medlemmar i bolagsledningen närvarat vid styrelsemötena såsom föredragande i punkter som berört respektive ledningsgruppsmedlems ansvarsområde. Enligt styrelsens arbetsordning ska styrelsen årligen hålla minst fem ordinarie sammanträden utöver det konstituerande styrelsesammanträdet. Styrelsen sammanträder enligt ett fastställt schema och följer i huvudsak en av styrelsen fastslagen årscykel, vilken revideras och fastställs vid varje konstituerande styrelsemöte. Nedan presenteras en kortfattad beskrivning av årscykeln för 2023/2024. Utöver vad som där anges finns ett flertal punkter som i huvudregel behandlas på varje ordinarie styrelsemöte. Exempelvis lämnar bolagets verkställande direktör vid varje sådant möte ekonomisk rapport och informerar om affärsläget och framtidsutsikter. Vid behov fattas beslut om förvärv och försäljningar, andra investeringsbeslut, finansieringsbeslut samt beslut i strukturella och organisatoriska frågor. Även frågor gällande bolagets hållbarhetsarbete, IT-säkerhet och personalrelaterade frågor behandlas regelbundet av styrelsen. Eftersom styrelsen fastställer den finansiella rapporteringen föregås varje finansiell rapport av ett styrelsemöte där aktuell rapport fastställs. På dessa möten rapporterar revisionsutskottet om utskottets arbete. Utöver ordinarie styrelsemöten hålls extra styrelsemöten vid behov, till exempel när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande.

STYRELSENS ÅRSCYKEL 2023/2024

Konstituerande styrelsemöte	Styrelsemöte	Ordinarie styrelsemöte	Ordinarie styrelsemöte	Ordinarie styrelsemöte	Ordinarie styrelsemöte	Ordinarie styrelsemöte	Styrelsemöte	Ordinarie styrelsemöte
Fastställande av relevanta bolagsstyrningsdokument och policys	Fastställande av delårsrapport för årets andra kvartal	Intern kontroll	Fastställande av bolagets operationella mål och strategier	Fastställande av delårsrapport för årets tredje kvartal	Fastställande av budget för kommande år	Fastställande av årsbokslut	Års- och hållbarhetsredovisningen	Fastställande av delårsrapport för årets första kvartal
Fastställande av styrelsens årscykel	Avrapportering från revisionsutskottet			Genomgång av revisorernas översiktliga granskning av delårsrapporten för det tredje kvartalet	Utvärdering av styrelse (inkl. utskott) och verkställande direktör	Genomgång av revisorernas rapport från dess granskning	Frågor relaterade till årsstämman	
Beslut gällande firmateckningsrätt				Granskning och utvärdering av bolagets riskutvärdering och interna kontroll	Ersättningsfrågor	Frågor relaterade till årsstämman		
Val av styrelseutskott				Beslut om ansvarsförsäkring för styrelsen och verkställande direktören		Förslag till vinstdisposition		
						Intern kontroll		
						Ersättningsfrågor		

ank=20240712:20240715000096

[illegible]

Styrelsen utvärderar årligen styrelsearbetet och verkställande direktörens arbete i syfte att säkerställa att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsens och verkställande direktörens arbete fortlöpande utvecklas. Detta sker genom en systematisk och strukturerad process. Styrelsens och verkställande direktörens arbete under 2023 har utvärderats genom en intern process. Ett frågeformulär gällande styrelsens och verkställande direktörens arbete har distribuerats till styrelseledamöterna, som fått inkomma med svar på de i formuläret angivna frågorna. Resultatet har därefter sammanställts och presenterats för styrelsen på ett styrelsesammanträde. Ingen från bolagsledningen närvarade när utvärderingen presenterades för och diskuterades av styrelsen. Resultatet har även redovisats för valberedningen.

[illegible]

Stendörren har ett revisionsutskott som under 2023 bestått av Helena Levander (ordförande), Nisha Raghavan och Carl Mörk. Revisionsutskottets arbete och bestämmanderätt regleras i arbetsordningen och instruktionen för revisionsutskottet, vilken utgör en bilaga till styrelsens arbetsordning. Revisionsutskottet har bland annat till uppgift att för styrelsens räkning:

- Övervaka tillämpningen av bolagets redovisningsprinciper.
- Övervaka bolagets finansiella rapportering samt lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet.
- Med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering.
- Hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt om slutsatserna av revisionsinspektionens kvalitetskontroll.
- Granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet.
- Biträda vid upprättandet av förslag till årsstämmans beslut om revisorsval.

Revisionsutskottet ska hålla minst fem utskottsmöten varje räkenskapsår. Dess ledamöter får inte vara anställda av bolaget och minst en ledamot ska ha redovisnings- eller revisionskompetens.

Under 2023 har revisionsutskottet haft fem protokollförda möten. Vid mötena behandlades bland annat bolagets finansiella rapporter, värderingsfrågor, den externa revisionen, bolagets riskutvärdering och interna kontroll, bolagets externa visselblåsarfunktion och bolagets policys.

[illegible]

Stendörren har ett ersättningsutskott vars syfte är att tillförsäkra en utförlig och genomarbetad samt välgrundad ersättningsmodell till bolagets anställda, med fokus på ersättning till verkställande direktören och andra medlemmar av bolagsledningen. Ersättningsutskottet har under 2023 bestått av Andreas Philipson (ordförande), Henrik Orrbeck och Carl Mörk.

Utskottets huvudsakliga uppgifter består bland annat av att:

- Bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen.
- Bevaka och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen.
- Bevaka och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman ska fatta beslut om samt bevaka och utvärdera bolagets ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer.
- Årligen upprätta en ersättningsrapport som ska läggas fram för årsstämman.

Ersättningsutskottets ansvarsområden och beslutanderätt regleras i en arbetsordning och instruktion för ersättningsutskottet, vilken finns bifogad till styrelsens arbetsordning.

Under 2023 höll ersättningsutskottet två protokollförda möten där bland annat frågor om ersättning till ledande befattningshavare, utvärdering av gällande riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare, förslag till styrelsen avseende nytt incitamentprogram till bolagets anställda och bolagets ersättningsrapport behandlades.

ank=20240712;20240715000097

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH BOLAGSLEDNING

Bolagets verkställande direktör ansvarar för den operativa styrningen och ska sköta den löpande förvaltningen och leda verksamheten i enlighet med de anvisningar som styrelsen meddelar. Verkställande direktörens ansvar och förhållande till styrelsen regleras i den instruktion för verkställande direktören som styrelsen antagit.

Verkställande direktören är ansvarig för den finansiella rapporteringen i bolaget och ska säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera bolagets finansiella ställning. Bolagets verkställande direktör ska löpande hålla styrelsen informerad om utvecklingen av bolagets och koncernens verksamhet, omsättningens storlek, bolagets resultat och finansiella ställning, likviditeten och kreditsituationen, viktigare företagshändelser samt andra händelser, omständigheter eller förhållanden som bedöms vara av väsentlig betydelse för bolagets aktieägare.

Styrelsen har uppdragit åt bolagets verkställande direktör att säkerställa att bolaget följer tillämpliga regler och föreskrifter, innefattande bolagets skyldighet när det kommer till att offentliggöra insiderinformation och bolagets skyldighet att föra loggbok över personer med tillgång till insiderinformation om bolaget.

Till sin hjälp har verkställande direktör Erik Ranje en bolagsledning som består av följande personer:

- Erik Ranje, verkställande direktör
- Anders Nilsson, förvaltningschef och vice verkställande direktör
- Per-Henrik Karlsson, ekonomidirektör
- Johan Malmberg, investerings- och affärsutvecklingschef
- Maria Jonsson, utvecklingschef
- Caroline Gebauer, bolagsjurist
- Åsa Thorell, HR-chef
- Linda Schuur, hållbarhetschef

För mer information om bolagsledningen, se sidorna 100-103.

REVISOR

Revisorns uppgift är att granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av bolaget. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Vid årsstämman den 23 maj 2023 omvaldes revisionsbolaget BDO Mälardalen AB till revisor för bolaget, med den auktoriserade revisorn Johan Pharmanson som huvudansvarig för revisionen. Revisorns mandatperiod löper ut vid slutet av årsstämman som hålls den 23 maj 2024. Bolaget har under 2023 inte anlitat BDO Mälardalen AB för några icke-revisionstjänster.

BDO MÄLARDALEN AB

JOHAN PHARMANSON

Auktoriserad revisor och medlem i FAR.

Revisor i bolaget sedan 2022.

Övriga väsentliga uppdrag: Anoto AB, Björn Borg AB, Diamyd Medical, Fingerprint Cards AB, SensysGatso AB.

Innehav: Inget



ank=20240712:20240715000098

INTERN KONTROLL

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att det inom Stendörren finns en adekvat och effektiv riskutvärdering och intern kontroll, vilken syftar till att säkerställa att bolagets verksamhet bedrivs effektivt och ändamålsenligt och att den finansiella rapporteringen och hållbarhetsrapporteringen är tillförlitlig och upprättad i överensstämmelse med lag, tillämpliga redovisningsstandarder och övriga krav på noterade bolag. Den interna kontrollen säkerställer även att bolaget efterlever internt fastställda policys och riktlinjer.

Stendörrens riskutvärdering och interna kontroll tar avsteg i bolagets övergripande strategi och mål samt dess affärsplaner. Genom en effektiv riskutvärderingen och god intern kontroll kan eventuella händelser som kan påverka bolagets möjlighet att nå dess mål identifieras och hanteras inom bolagets riskaptit. Nedan beskrivs Stendörrens system för riskutvärdering och intern kontroll, främst i samband med den finansiella rapporteringen.

Kontrollmiljö

Stendörrens kontrollmiljö, det vill säga den kultur som styrelsen och bolagsledningen verkar utifrån, bestäms av bolagets interna styrnings- och kontrollstruktur. Fördelning och delegering av ansvar internt inom Stendörren fastställs bland annat i styrelsens arbetsordning, instruktionen för verkställande direktören, instruktionen för finansiell rapportering, finanspolicyn, uppförandekoden och bolagets attestordning. För att säkerställa en ändamålsenlig riskhantering och god intern kontroll har bolaget antagit en policy för riskutvärdering och en rad andra styrande dokument. Samtliga interna styrdokument revideras löpande. Genom de formaliserade rutinerna säkerställs att fastlagda principer för finansiell rapportering, hållbarhetsrapportering och intern kontroll efterlevs.

Riskbedömning

Riskhantering är en viktig aktivitet för Stendörren. Det är av fundamental vikt för långsiktig överlevnad, lönsamhet och stabilitet att Stendörren har en sund riskkultur inom bolaget och en fungerande riskhantering. Risk är nära relaterat till bolagets mål och utveckling. Med anledning härav påverkas bolagets kunder, intressenter och anställda av bolagets riskhantering. Förmågan att hantera risker är direkt kopplat till bolagets möjligheter att bedöma och hantera oförutsedda händelser.

Enligt Stendörrens policy för riskutvärdering ska bolagsledningen identifiera, utvärdera och hantera bolagets risker samt rapportera dessa till styrelsen. Detta sker genom att bolagsledningen kontinuerligt och minst årligen varje höst genomför en omfattande riskutvärdering, varvid samtliga de risker som bolaget utsätts för identifieras och utvärderas. Riskutvärderingen tar hänsyn till bolagets egna bedömningar samt externa revisionsrapporter. Identifiering av risker sker i syfte att identifiera de mest väsentliga riskerna för Stendörren. Riskerna kategoriseras i följande fem kategorier; strategiska risker, operationella risker, regelefterlevnadsrisker, finansiella risker och hållbarhetsrisker.

För varje enskild risk uppskattas dels sannolikheten för dess inträffande, dels omfattningen av konsekvensen vid ett eventuellt inträffande. Produkten av de båda parametrarna utgör den enskilda riskens totala riskvärde och anges i en riskutvärderingsrapport. I riskutvärderingsrapporten lyfter bolagsledningen även fram de risker som utifrån riskutvärdering är att betrakta som bolagets väsentliga risker.

KONTROLLAKTIVITETER

Baserat på utfallet av riskutvärderingen säkerställer bolagsledningen att bolaget har adekvata och effektiva kontrollaktiviteter på plats för att minimera sannolikheten att de risker som bedömts som väsentliga risker inträffar. För varje väsentlig risk utses en ansvarig inom organisationen som får till uppgift att presentera en handlingsplan (kontrollaktivitet) för den specifika risken. Ansvarig för respektive väsentlig risk och aktuell kontrollaktivitet framgår av riskutvärderingsrapporten. Bolagets nyckelkontroller finns beskrivna i processbeskrivningar och där så tillämpligt checklistor som steg för steg listar vilka kontroller som ska utföras. Kontrollerna dokumenteras systematiskt.

Vad gäller de kontrollaktiviteter som tar sikte på den finansiella rapporteringen syftar dessa till att förhindra, upptäcka och åtgärda fel och avvikelser. De inkluderar exempelvis:

- Kontoavstämningar
- Granskning och attestering av bokföringsordrar
- Checklistor kvartals- och årsbokslut
- Attestordningen
- Uppföljning och avstämning av att de interna regler som uppställs i finanspolicyn, instruktionen för den finansiella rapporteringen, ekonomihandboken och andra interna policys

ank=20240712;20240715000099

BOLAGSSTYRNINGS-
RAPPORTELSE

Ekonomiavdelningen har regelbundna avstämningar och uppföljningar med bolagets revisor gällande bolagets interna kontroll.

För att ytterligare stärka bolagets interna kontroll har styrelsen antagit en internkontrollplan. I internkontrollplanen listas bolagets nyckelkontroller tillsammans med angivande av hur bolaget internt testar att dessa processer utförts. Av internkontrollplanen framgår vilken identifierad risk varje kontroll avser att hantera, vem som ansvarar för att testa att kontrollaktiviteten fungerat samt hur testningen ska ske och hur ofta. Internkontrollplanen revideras löpande och minst årligen.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Styrelsen har antagit en informationspolicy som anger riktlinjerna för all intern och extern kommunikation. Syftet med informationspolicyn är att klargöra hur informationsansvaret är fördelat och att bidra till att en enhetlig kommunikation ges såväl inom som utom bolaget. Vidare syftar Stendörrens kommunikation till att uppnå en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen och övriga bolagshändelser. Genom bolagets informationspolicy säkerställs att bolagets informationsgivning är korrekt och att information kommuniceras vid lämplig tidpunkt. Sådan information som bedöms vara kurspåverkande offentliggörs till marknaden genom pressmeddelande.

Bolagsledningen erhåller regelbundet finansiell information om bolaget vid dess protokollförda möten och verkställande direktören säkerställer att styrelsen löpande erhåller sådan information som styrelsen behöver för att ha möjlighet att kontinuerligt bedöma bolagets finansiella resultat, likviditet och utveckling samt fullgöra deras skyldigheter i alla övriga aspekter. Information gällande bolagets redovisning, finansiella rapportering, interna kontroll, finansiell riskexponering och riskhantering rapporteras även till bolagets revisionsutskott för dess beredning.

Vad gäller resultatet av bolagsledningens riskutvärdering och utvärdering av bolagets interna kontroll rapporteras det till revisionsutskottet och därefter till styrelsen, som enligt dess arbetsordning årligen har att utvärdera bolagets risker och interna kontroll. På det aktuella styrelsemötet, vilket infaller under hösten, presenterar även bolagsledningen ett förslag till uppdaterad internkontrollplan. Revisorn presenterar även resultatet av sin granskning av bolagets interna kontroll. Därutöver rapporterar bolagsledningen utfallet av den egenkontroll som sker i enlighet med internkontrollplanen halvårsvis till styrelsen.

Bolagets policys och andra interna riktlinjer revideras löpande och minst årligen under våren. Bolaget säkerställer att samtliga anställda har erforderlig kunskap om interna policys, riktlinjer och instruktioner samt genomför utbildningar för dess anställda när så anses lämpligt.

Stendörrens visselblåsartjänst nås via bolagets hemsida och intranät. Visselblåsartjänsten är ett "early warning system" och utgör en viktig komponent för att värna god bolagsstyrning och bevara kundernas och allmänhetens förtroende för bolaget. Visselblåsartjänsten kan användas för att varna om allvarliga risker för oegentligheter som kan påverka människor, vår organisation, samhället eller miljön. Rapporten kan innehålla information om brottslighet, oegentligheter och överträdelser eller andra handlingar som bryter mot EU:s eller nationell lagstiftning i en arbetsrelaterad kontext. För att trygga anonymiteten hanteras tjänsten av en extern part. Kommunikationskanalen är krypterad och lösenordsskyddad. Alla meddelanden behandlas konfidentiellt. Ärenden som inkommer till visselblåsartjänsten rapporteras till utsedda befattningshavare på Stendörren.

UPPFÖLJNING

Det övergripande ansvaret för uppföljning av den interna kontrollen åligger styrelsen. Löpande uppföljning av verksamhet och resultat sker på flera nivåer i bolaget, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Resultatet analyseras av ansvariga inom organisationen. Avrapportering sker till bolagsledning, styrelse och revisor. Bolagets revisor rapporterar sina iakttagelser från dess granskning av bolagets interna kontroll direkt till revisionsutskottet. Styrelsen följer upp den ekonomiska utvecklingen i samband med granskningen och antagandet av varje delårsrapport.

UTVÄRDERING AV BEHOVET AV SEPARAT INTERNREVISIONSFUNKTION

Någon internrevisionsfunktion finns i dagsläget inte inom Stendörren. Styrelsen har utvärderat frågan och konstaterat att bolaget har en ändamålsenlig och effektiv intern kontroll för en organisation av bolagets storlek. Något behov av att inrätta en internrevisionsfunktion har därför inte ansetts föreligga. Styrelsen omprövar årligen detta beslut.

ank=20240712;20240715001100

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Bolaget tillämpar nedan angivna riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, vilka fastställdes på årsstämman 2021. Dessa riktlinjer omfattar bolagets verkställande direktör och övriga personer i bolagsledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2021. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman. Det noteras att ledamöterna i bolagets styrelse endast uppbär arvode som beslutas av bolagsstämman, varför dessa riktlinjer inte inkluderar styrelsens ledamöter.

[illegible]

Bolagets affärsstrategi är i korthet följande. Stendörren är ett fastighetsbolag med fokus på att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter för lager, logistik och lätt industri, samt i vissa fall bostäder, i Stockholm, Mälardalen samt andra geografiska marknader i Norden. Genom att erbjuda våra kunder lokaler som stödjer deras verksamhet, skapar vi genom ett hållbart arbete, långsiktiga relationer som kan generera en god, riskjusterad avkastning till våra aktieägare. För ytterligare information om bolagets affärsstrategi, se www.stendorren.se. En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning. I bolaget har tidigare inrättats aktierelaterade incitamentsprogram. De har beslutats av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer. För mer information om tidigare program, innefattande de kriterier som utfallet är beroende av, se www.stendorren.se/investor-relations/ bolagsstyrning/ incitamentsprogram/. Eventuella framtida aktierelaterade incitamentsprogram kommer att beslutas om av bolagsstämman. Rörlig kontantersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete.

ÖVERSIKT ERSÄTTNINGSPLAN

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar. Styrelsen har en diskretion är rätt att besluta om rörlig kontantersättning i enlighet med dessa riktlinjer. Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 200 procent av den fasta årliga kontantlönen. Bedömning av i vilken utsträckning kriterierna för utbetalning av rörlig kontantersättning har uppfyllts ska ske årligen och avse en period om ett år. För verkställande direktören ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen. Övriga ledande befattningshavares pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, ska vara premiebestämda om inte befattningshavaren omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande om det inte enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser regleras att rörlig kontantersättning ska vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen. Andra förmåner får innefatta bl.a. livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 20 procent av den fasta årliga kontantlönen.

UPPHÖRANDE AV ANSTÄLLNING

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst sex månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för två år för verkställande direktören och ett år för övriga ledande befattningshavare. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader.

ank=20240712;20240715000101

Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda kriterier som kan vara mätbara finansiella och/eller icke-mätbara icke-finansiella. Kriterierna kan utgöras av generella och/eller individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål som kan ta hänsyn till bland annat intern kontroll inom bolaget, budgetkontroller, rapporters kvalitet och punktlighet, implementeringen av nya och förbättrade IT-system, samverkan mellan bolagets olika avdelningar och utvecklingen av ledaregenskaper hos avdelningscheferna samt bolagets övergripande hållbarhetsarbete. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling. Styrelsen ska ha möjlighet att enligt lag eller avtal och med de begränsningar som må följa därav helt eller delvis återkräva rörlig ersättning som utbetalats på felaktiga grunder. Ersättningsutskottet ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontantersättning till verkställande direktören. Såvitt avser rörlig kontantersättning till övriga ledande befattningshavare ansvarar ersättningsutskottet tillsammans med verkställande direktören för bedömningen. Ersättningsutskottet förelägger därefter föreslagna ersättningar till styrelsen för beslut.

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott. I utskottets uppgifter ingår att bereda styrelsens beslut om förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för ledande befattningshavare, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Ersättningsutskottets ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledande befattningshavare. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra ledande befattningshavare, i den mån de berörs av frågorna.

Styrelsen får besluta att tillfälligt frångå riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

Ersättningsutskottet och styrelsen har bedömt att det är ändamålsenligt för bolaget att de ledande befattningshavarna kan utvärderas utifrån, och den rörliga ersättningen kan vara kopplad till, sådana icke-finansiella kriterier som inte är mätbara. Ovanstående ersättningsriktlinjer har således ändrats med anledning av detta.

ank=20240712:20240715001102



ANDREAS PHILIPSON

Styrelseordförande i Stendörren sedan 4 februari 2022. Ordförande i ersättningsutskottet. Andreas var även styrelseledamot i bolaget under perioden 2016 - 4 februari 2022.

Född: 1958.

Utbildning: Civilingenjör, väg och vatten, Chalmers Tekniska Högskola.

Övriga nuvarande befattningar: Andreas är grundare och styrelsemedlem i TAM Group AB samt styrelseledamot i Besqab AB och i dotterbolag inom TAM Group.

Arbetslivserfarenhet: Andreas har drygt 30 års erfarenhet av ledande befattningar i bygg- och fastighetsbranschen. Han har tidigare bland annat varit VD och styrelsemedlem i Catena AB, VD för Temaplan AB samt Fastighetsdirektör på Näckebro AB. Andreas har under sin karriär deltagit i flera stora projekt med internationella fastighetsinvesterare som framgångsrikt valt att göra fastighetsinvesteringar i Sverige.

Oberoende: Oberoende i förhållande till Stendörren och dess bolagsledning och till större aktieägare.

Innehav[1]: 2 000 B-aktier.



HELENA LEVANDER

Styrelseledamot i Stendörren Fastigheter AB sedan 2017. Ordförande i revisionsutskottet.

Född: 1957.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i Factoringgruppen AB och Caroline Svedbom AB samt styrelseledamot i Rejlers AB, Occlutech AG och Cinclus Pharma AB.

Arbetslivserfarenhet: Flerårig erfarenhet från olika operativa roller inom finans- och aktiemarknad, samt styrelseerfarenhet från flera börsnoterade, statliga och privata bolag och finansbolag. Grundare av Nordic Investor Services AB, vilket 2021 köptes upp av Institutional Shareholder Services (ISS). Tidigare även verksam inom Neonet AB, Odin Förvaltning, Nordea Asset Management och SEB Asset Management.

Oberoende: Oberoende i förhållande till Stendörren och dess bolagsledning och till större aktieägare.

Innehav[1]: 5 000 B-aktier.



SETH LIEBERMAN

Styrelseledamot i Stendörren sedan 2014. Seth var även styrelseordförande i Stendörren under perioderna 2014 -23 maj 2018 och 23 januari 2019 - 22 januari 2020.

Född: 1961.

Utbildning: B.A. in Economics från Tufts University, USA.

Övriga nuvarande befattningar:Styrelseordförande i Kvalitena AB (publ) och i flertalet av Kvalitenas portföljbolag, inklusive Choki AB och Svenskt Industriflyg AB. Seth är också medlem i EQT Real Estate Funds I & II:s Investment Advisory Committees.

Arbetslivserfarenhet: Seth har internationell erfarenhet från fastighetsbranschen, framför allt i USA och Europa. Seth har även bred erfarenhet av affärsutveckling, private equity-investeringar, skuldinvesteringar och finansiering från ett stort antal fastighetsbolag och fastighetsslag. Tidigare anställningar inkluderar ledande positioner på Advanced Capital's Real Estate Fund, UBS Investment Bank, Hypo Real Estate, Lehman Brothers International, Credit Suisse och GE Capital. Seth har varit aktivt involverad i Urban Land Institute Europe - interim CEO 2015 och tidigare medlem av "European Executive Committee" respektive "Global Audit Committee".

Oberoende: Oberoende i förhållande till Stendörren och dess bolagsledning men inte till större aktieägare.

Innehav[1]: 20 000 B-aktier.

1) Angivet innehav inkluderar både personens och eventuella närståendes innehav av aktier eller andra finansiella instrument i bolaget per 2024-03-31.

ank=20240712;20240715001103

FÖRVALTNINGS-
BERÄTTELSE



HENRIK ORRBECK

Styrelseledamot i Stendörren sedan 2019.
Ledamot i ersättningsutskottet.

Född: 1976.

Utbildning: Master of Science in management and administrative science från University of Texas och magisterexamen i ekonomi från Handelshögskolan i Jönköping.

Övriga nuvarande befattningar: Co-Head Private Real Estate Europe, Partners Group. Henrik är styrelseledamot i Maiden Lane Holdings AB.

Arbetslivserfarenhet: Henrik var fram till februari 2024 partner på EQT Real Estate. Dessförinnan har Henrik arbetat för The Carlyle Group och General Electric.

Oberoende: Oberoende i förhållande till Stendörren och dess bolagsledning men inte till större aktieägare.

Innehav[1]: Inget.



NISHA RAGHAVAN

Styrelseledamot i Stendörren sedan 2020.
Ledamot i revisionsutskottet.

Född: 1974.

Utbildning: Nisha har en Bachelor of Commerce från Madras universitet och är även medlem av Indiens Institute of Chartered Accountants samt Englands och Wales Association of Taxation Technicians.

Övriga nuvarande befattningar: Nisha är partner och global COO på Actic.

Arbetslivserfarenhet: Nisha har över 20 års erfarenhet från fastighetssektorn. Hon var fram tills februari 2023 global COO för EQT Exeter. Innan dess var hon direktör för Clearbell Capital LLP, en fastighetsfondsförvaltare baserad i Storbritannien, och hade dessförinnan liknande roller på Pears Global Real Estate Investors och Delancey Real Estate Asset Management.

Oberoende: Oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter och dess bolagsledning, men inte till större aktieägare.

Innehav[1]: Inget.



CARL MÖRK

Styrelseledamot i Stendörren sedan 2016.
Ledamot i revisionsutskottet och ersättningsutskottet.

Född: 1969.

Utbildning: Civilingenjör från KTH och MSc i fastighetsfinansiering från London School of Economics.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande och verksam i Altira AB samt styrelseledamot i ett flertal av Altiras portföljbolag.

Arbetslivserfarenhet: Drygt 30 års erfarenhet av fastighetstransaktioner och fastighetsförvaltning i Sverige och i Europa. Tidigare verksam inom bl.a. Securum, som analytiker på Parkes & Co och som ansvarig för nordisk Asset Management på Doughty Hanson & Co. Grundade Altira 2003.

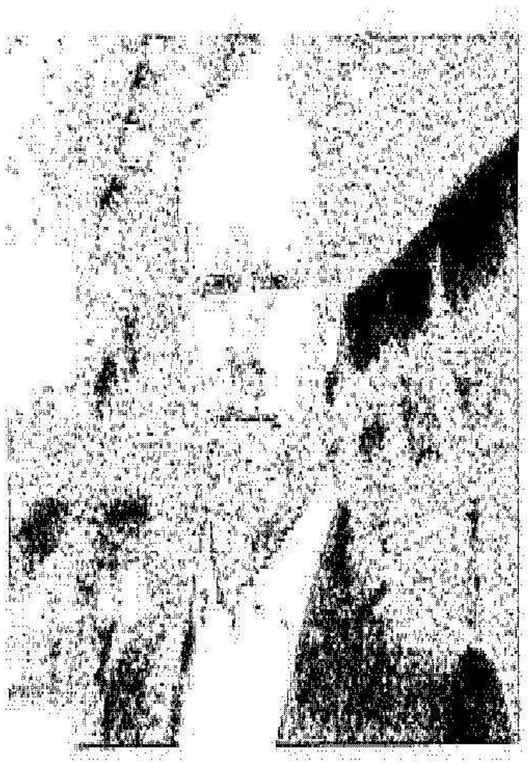
Oberoende: Oberoende i förhållande till Stendörren och dess bolagsledning men inte till större aktieägare.

Innehav[1]: Altira AB, ett till Carl Mörk närstående bolag, äger 500 000 A-aktier och 2 301 720 B-aktier i Stendörren. Därutöver innehar Carl Mörk 20 000 B-aktier.

1) Angivet innehav inkluderar både personens och eventuella närståendes innehav av aktier eller andra finansiella instrument i bolaget per 2024-03-31.

ank=20240712:20240715000104

FÖRVALTNINGS-
BERÄTTELSE



ERIK RANJE

Erik är verkställande direktör på Stendörren sedan 2020.

Född: 1972.

Utbildning: Master of Science in Economics and Business Administration från Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga väsentliga uppdrag: Inga.

Arbetslivserfarenhet: När Erik tillträde som verkställande direktör kom han närmast från en position som Head of Real Estate Investment Banking på Danske Bank, där han i drygt två år arbetade med bank- och kapitalmarknadsfinansiering samt rådgivning i samband med fastighets-transaktioner. Dessförinnan arbetade Erik inom Structured Real Estate Finance och Corporate Finance på SEB i 20 år.

Innehav[1]: 120 000 teckningsoptioner.



ANDERS NILSSON

Anders är förvaltningschef och vice verkställande direktör på Stendörren sedan 2020.

Född: 1967.

Utbildning: Civilingenjör, Lantmäterilinjen med inriktning Fastighetsekonomi och förvaltning, Kungliga Tekniska Högskolan.

Övriga väsentliga uppdrag: Inga.

Arbetslivserfarenhet: När Anders tillträdde sin tjänst på Stendörren kom han närmast från egen konsultverksamhet. Dessförinnan var Anders Region VD inom Castellum och medlem av dess koncernledning. Inom Castellum har Anders även innehaft rollen som VD för Fastighets AB Brostaden samt varit affärsområdeschef. Anders har drygt 25 års erfarenhet inom fastighetsbranschen och merparten av de roller Anders haft har utgjort ledande befattningar.

Innehav[1]: 110 000 teckningsoptioner.



JOHAN MALMBERG

Johan Malmberg är investerings- och affärsutvecklingschef på Stendörren sedan februari 2022. Dessförinnan var Johan transaktionschef på Stendörren under perioden augusti 2020 - februari 2022.

Född: 1974.

Utbildning: Ekonomie kandidat från högskolan i Gävle samt utbildad fastighetsmäklare.

Övriga väsentliga uppdrag: Inga.

Arbetslivserfarenhet: När Johan år 2020 anställdes på Stendörren kom han närmast från en position som affärsutvecklings-chef på bostadsföretaget Fastighets AB Förvaltaren. Dessförinnan arbetade Johan som fristående rådgivare till de börsnote-rade fastighetsbolagen Hemfosa och Diös. Johan har även varit anställd rådgivare på fastighetskonsultbolagen Tenzing och Catella samt på Swedbank Corporate Finance. Johan har medverkat i ett stort antal fastighets- och kapitalmarknadstrans-aktioner under mer än 25 år i marknaden.

Innehav[1]: 4 250 B-aktier och 12 000 teckningsoptioner.



CAROLINE GEBAUER

Caroline är bolagsjurist i Stendörren sedan 2017 och ansvarar för bolagets legala frågor samt är styrelsens sekreterare.

Född: 1980.

Utbildning: Jur.kand. från Uppsala universitet.

Övriga väsentliga uppdrag: Inga.

Arbetslivserfarenhet: Caroline har tidigare arbetat på Advokatfirman Vinge (2006-2017) och var dessförinnan tingsnotarie på Stockholms tingsrätt (2005-2006).

Innehav[1]: 11 474 B-aktier och 30 000 teckningsoptioner.

1) Angivet innehav inkluderar både personens och eventuella närståendes innehav av aktier eller andra finansiella instrument i bolaget per 2024-03-31.

ank=20240712;20240715001105

POSTADRESS:
BESÖKSADRESS:



PER-HENRIK KARLSSON
Per-Henrik är ekonomidirektör på Stendörren sedan 2020.

Född: 1977.

Utbildning: Master of Science in Economics and Business Administration från Växjö Universitet.

Övriga väsentliga uppdrag: Inga.

Arbetslivserfarenhet: Per-Henrik var innan sin roll som ekonomidirektör på Stendörren redovisningschef på bolaget i nästan ett år och kommer dessförinnan från en roll som Head of Nordic Accounting & Financial Control på NREP. Tidigare har Per-Henrik bland annat arbetat för Aberdeen Standard Investments samt som auktoriserad revisor på Ernst & Young.

Innehav[1]: 46 B-aktier och 6 500 teckningsoptioner.



MARIA JONSSON
Maria är utvecklingschef på Stendörren sedan 2020.

Född: 1974.

Utbildning: Civilingenjör, Lantmäterilinjen med inriktning Fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan.

Övriga väsentliga uppdrag: Inga.

Arbetslivserfarenhet: Maria har tidigare arbetat på Castellum som projektutvecklingschef för Region Stockholm-Norr. Maria har även varit fastighetsutvecklingschef, fastighetschef, tf. verksamhetsutvecklingschef och tf. Region VD inom Castellum. Maria har 25 års arbetslivserfarenhet från fastighetsbranschen inom befattningar som innefattat utveckling av fastigheter och nya projekt, fastighetsförvaltning, uthyrning, fastighetsförvärv samt ledningsgruppsarbete.

Innehav[1]: 1 900 B-aktier och 11 000 teckningsoptioner.



LINDA SCHUUR
Linda är hållbarhetschef på Stendörren sedan 2023.

Född: 1978.

Utbildning: Master of Sustainable Architecture från Chalmers Tekniska Högskola, Göteborg. Linda har även studerat internationellt samarbete (för fastighetsbranschen) vid Stanford University, San Fransisco, USA.

Övriga väsentliga uppdrag: Inga.

Arbetslivserfarenhet: Linda kommer närmast från Intea Fastigheter AB (publ) där hon jobbade som hållbarhetschef i drygt två år. Innan det drev hon eget konsultbolag med uppdrag från fastighets- och byggbolag inom hållbarhet. Dessförinnan har hon jobbat som hållbarhetsansvarig på Serneke Projektutveckling och Byggentreprenad i två år samt 12 år som arkitekt med hållbarhetsfokus på diverse arkitektföretag både i Sverige, Göteborg och Stockholm, men även internationellt i USA, New York.

Innehav[1]: 58 B-aktier.



ÅSA THORELL
Åsa är HR-chef i Stendörren sedan 2023 och ansvarar för alla HR-relaterade frågor på bolaget.

Född: 1963.

Utbildning: Kandidatexamen i programmet för Personal- och arbetslivsfrågor från Uppsala Universitet.

Arbetslivserfarenhet: Åsa har tidigare arbetat i olika roller inom HR på Dustin AB (2015-2022) och var dessförinnan HR Business Partner på AF AB (2007 - 2015).

Innehav[1]: Inget.

1) Angivet innehav inkluderar både personens och eventuella närståendes innehav av aktier eller andra finansiella instrument i bolaget per 2024-03-31.

ank=20240712:20240715090106

	2023 JAN-DEC	2022 JAN-DEC	2021 JAN-DEC	2020 JAN-DEC	2019 JAN-DEC
Fastighetsrelaterade					
Uthyrningsbar area, tusental m²	824	795	793	742	731
Antal fastigheter	151	148	135	123	124
Marknadsvärde, Mkr	12 566	12 418	11 693	9 533	9 147
Arealmässig uthyrningsgrad, %	91	90	88	87	88
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	92	89	87	88
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	5,4	4,5	4,7	5,2	4,5
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	2,5	3,3	16,5	6,2	7,2
Hyresduration, år	4,3	3,8	3,7	3,8	4,0
Snitthyra, kr/m²	1 173	1 069	982	910	904
Finansiella					
Hyresintäkter, Mkr	854	733	656	651	592
Driftnetto, Mkr	672	548	488	481	397
Förvaltningsresultat, Mkr	287	287	267	254	135
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	79	75	74	74	67
Balansomslutning, Mkr	13 193	13 344	12 290	10 233	9 608
Genomsnittlig ränta totala skulder inkl. derivat, %	4,1	4,0	2,3	2,2	2,2
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	3,3	2,6	3,7	2,5	2,4
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,6	2,9	2,5	2,6	2,3
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,0	2,6	3,0	2,9	1,8
Soliditet vid periodens utgång, %	37	41	43	40	41
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader, %	-5	5	26	6,5	9
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	50	47	46	50	50
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	44	40	37	47	46

	2023 JAN-DEC	2022 JAN-DEC	2021 JAN-DEC	2020 JAN-DEC	2019 JAN-DEC
Aktierelaterade					
Börsvärde, Mkr	5 214	5 453	8 656	4 327	4 758
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	183,40	191,80	304,50	152,50	169,00
Eget kapital per aktie, kr	152,68	163,35	155,84	115,16	108,91
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 192	5 377	5 310	3 875	3 556
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	182,68	189,14	186,80	136,59	126,29
Aktuellt substansvärde, Mkr	4 740	4 918	4 852	3 533	3 218
Aktuellt substansvärde, per aktie, kr	166,72	173,01	170,67	124,53	114,30
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, kr	10,54	7,42	40,75	7,1	9,84
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, kr	10,54	7,41	40,67	7,17	9,80
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	10,79	13,02	7,87	9,68	5,07
Utdelning per aktie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Antal aktier vid periodens utgång	28 428 265	28 428 265	28 428 265	28 371 441	28 155 641
Genomsnittligt antal aktier	28 428 265	28 428 265	28 385 141	28 281 230	28 155 641
Övriga					
Antal anställda vid periodens utgång	54	54	55	54	55

För definitioner, se sida 149

Förklaringar till nyckeltalen finns även på www.stendorren.se.

qmk=20240712;20240715001107

FINANSIELLA RAPPORTER

ank=20240712:20240715090108

FINANSIELLA RAPPORTER

Belopp i miljoner kronor

	NOTER	2023	2022
	1, 24		
Hyresintäkter	3	843	733
Övriga intäkter		11	0
Summa intäkter		**854**	**733**
Driftskostnader	4	-139	-137
Underhållskostnader	4	-19	-22
Fastighetsskatt	4	-24	-26
Driftnetto		**672**	**548**
Central administration	5, 6	-77	-76
Finansiella intäkter och kostnader	7	-298	-199
Orealiserade valutakursförändringar	8	1	24
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	4	-10	-10
Finansnetto		**-307**	**-186**
FÖRVALTNINGSRESULTAT		**287**	**287**

	NOTER	2023	2022
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-355	-143
Värdeförändring finansiella instrument		-173	223
Resultat före skatt		**-241**	**367**
Skatt	9	-5	-98
Årets resultat		**-246**	**268**
Omräkningsdifferenser		0	3
Övrigt totalresultat		0	3
Summa totalresultat för året		**-247**	**271**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-247	271
Resultat per aktie, före utspädning, kr		-10,54	7,42
Resultat per aktie, efter utspädning, kr		-10,54	7,41
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner		28,43	28,43
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljoner		28,43	28,47

ank=20240712:20240715000109

RESULTAT

Jämfört med 2022 redovisar Stendörren för helåret 2023 cirka 121 miljoner kronor högre intäkter och driftnettot steg med cirka 123 miljoner kronor. Efter avdrag för finansieringskostnader och centrala administrationskostnader summerar förvaltningsresultatet till 287 miljoner kronor (287), vilket är i nivå med föregående år. Periodens resultat uppgår till -246 miljoner kronor (268), motsvarande -10,54 kronor per aktie (7,42).

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna ökade under året med cirka 15 procent till 843 miljoner kronor (733). De ökade intäkterna drivs av högre hyror i det befintliga beståndet (cirka 13 procent ökning i jämförbart bestånd jämfört med samma period 2022), ökad uthyrningsgrad i beståndet samt färdigställda och uthyrda projekt. Utöver hyresintäkter redovisar bolaget även övriga intäkter om 11 miljoner kronor varav elstöd för perioden 1 oktober 2021 till 30 september 2022 uppgår till cirka 10 miljoner kronor.

FASTIGHETSKOSTNADER

De redovisade fastighetskostnaderna minskade med cirka 2 miljoner kronor till 183 miljoner kronor (185). Totala fastighetskostnader i jämförbart bestånd minskade med cirka 3 miljoner i kronor, vilket motsvarar cirka 2 procent. Kostnadsminskningen förklaras främst av ett fortsatt fokus på kostnadseffektiv förvaltning och ett ständigt pågående arbete att minska fastigheternas förbrukning av energi, som delvis motverkats av inflationsuppgångar under året. Kostnadsökningar under året avseende exempelvis snöröjning och något högre hyresförluster har motverkats av lägre kostnader för underhåll och fastighetsskatt jämfört med samma period föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration uppgick under perioden till 77 miljoner kronor (76) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer.

FINANSNETTO

De finansiella intäkterna uppgick till 112 miljoner kronor (9) och avser huvudsakligen intäkter avseende räntederivat. De finansiella kostnaderna, exklusive leasingkostnad, steg till -411 miljoner kronor (-208) främst till följd av stigande räntenivåer men även av engångsposter om ca -12 miljoner kronor hänförliga till förtida återlösen av ett obligationslån under tredje och fjärde kvartalet 2023. Leasingkostnad (avseende IFRS 16 Leasing) uppgick till -10 miljoner kronor (-10). Kostnaden bestod huvudsakligen av tomträttsavgälder och arrendeavgifter.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för rapportperioden uppgick till 287 miljoner kronor (287), främst tack vare högre intäkter som motverkar de högre finansieringskostnaderna.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

För perioden redovisar bolaget realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen om totalt -355 miljoner kronor (-143). Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drevs under perioden främst av justerade avkastningskrav och marknadshyresantaganden samt förändrade kassaflöden genom exempelvis nyuthyrning, omförhandlade men också uppsagda avtal. Valutakurser hade en negativ värdeförändring på fastighetsbeståndet under perioden, för detaljer se sida 21. Räntederivaten marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om -173 miljoner kronor (223).

SKATT

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om -7 miljoner kronor (-23) och uppskjuten skatt om 2 miljoner kronor (-75).

ank=20240712:20240715001110

FÄRDIGSTÄLLA
RAPPORTER

Belopp i miljoner kronor

	NOTER	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1, 24		
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	10	3	2
Förvaltningsfastigheter	11	12 566	12 418
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	4	259	254
Inventarier	12	1	2
Långfristiga fordringar		3	2
Räntederivat		148	268
Summa anläggningstillgångar		**12 981**	**12 947**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	13	8	17
Övriga kortfristiga fordringar	14	7	23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	64	43
Likvida medel		134	315
Summa omsättningstillgångar	18	**213**	**397**
SUMMA TILLGÅNGAR		**13 193**	**13 344**

	NOTER	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	16		
Aktiekapital		17	17
Övrigt tillskjutet kapital		1 466	1 796
Balanserad vinst inklusive årets resultat		3 355	3 616
Eget kapital hänförligt till Moderbolagets ägare		**4 838**	**5 429**
SUMMA EGET KAPITAL		**4 838**	**5 429**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	5 826	5 469
Övriga långfristiga skulder		57	36
Leasingskuld tomträtt	4	259	254
Uppskjuten skatteskuld	9	999	1 001
Övriga avsättningar	19	4	4
Summa långfristiga skulder	18	**7 145**	**6 764**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	825	821
Leverantörsskulder		124	64
Skatteskulder		13	19
Övriga kortfristiga skulder		6	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	241	232
Summa kortfristiga skulder	18	**1 210**	**1 151**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**13 193**	**13 344**

ank=20240712;20240715001111

FIDAVISTELLS
ELEKTRONISKT

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Stendörrens anläggningstillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastigheter. Per 31 december 2023 uppgick värdet på den totala fastighetsportföljen till 12 566 miljoner kronor (12 418). Se vidare not 11.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 213 miljoner kronor (397), bestående av likvida medel om 134 miljoner kronor (315) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 79 miljoner kronor (83). Per bokslutsdatumet fanns därutöver outnyttjade och tillgängliga kreditlinor om totalt 160 miljoner kronor. Tillgänglig likviditet, i form av likvida medel om 134 miljoner kronor samt tillgängliga kreditlinor om totalt 160 miljoner kronor, uppgick således vid årets utgång till 294 miljoner kronor.

EGET KAPITAL

Per den 31 december 2023 uppgick koncernens egna kapital till 4 838 miljoner kronor (5 429) och soliditeten till 37 procent (41).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 6 651 miljoner kronor (6 290), motsvarande en belåningsgrad om 50 procent (47). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 5 582 miljoner kronor (5 018), två obligationslån om totalt 1 100 miljoner kronor (1 300). Låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper uppgick till -31 miljoner kronor (-33). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick till 825 miljoner kronor (821) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månadena.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Stendörren strävar efter att reducera ränte- och kapitalanskaffningsrisker i finansieringsverksamheten genom att sprida förfallostrukturen för räntor och kapitalbindning över flera år. Ränterisker hanteras huvudsakligen genom förvärv av räntederivat. Se vidare not 17 för räntebärande skulder. .

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december till 999 miljoner kronor (1 001) och avser skatten på fastigheter, derivat, obeskattade reserver och outnyttjade förlustavdrag.

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Utöver kortfristig del av räntebärande skulder består kortfristiga skulder av leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder, tillsammans uppgående till 384 miljoner kronor (330).

ank=20240712:20240715001112

Belopp i miljoner kronor

	AKTIE-KAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	OMRÄKNINGS-DIFFERENSER	BALANSERADE VINSTMEDEL INKL. PERIODENS RESULTAT	HYBRID-OBLIGATION	TOTALT EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL FÖRETAGETS ÄGARE
Ingående eget kapital per 2021-01-01	**17**	**1 175**	**-**	**2 075**	**786**	**4 053**
Personaloptionsprogram	-	6	-	-	-	6
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-		-52	-	-52
Totalresultat januari-december 2021	-	-	-	1 209	-	1 209
Utgående kapital per 2021-12-31	**17**	**1 181**	**-**	**3 232**	**786**	**5 216**
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-	-	-58	-	-58
Totalresultat januari-december 2022	-	-	3	268	-	271
Utgående eget kapital per 2022-12-31	**17**	**1 181**	**3**	**3 442**	**786**	**5 429**
Personaloptionsprogram	-	1	-	-	-	1
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-	-	-59	-	-59
Återköp hybridobligation	-	-	-	-	-288	-288
Totalresultat januari-december 2023	-	-	0	-246	-	-246
Utgående eget kapital per 2023-12-31	**17**	**1 182**	**3**	**3 137**	**498**	**4 838**

KOMMENTARER TILL RAPPORT FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2023 till 4 838 miljoner kronor (5 429).

Vid årsstämman 2023 beslutades om utdelning om totalt 0 miljoner kronor (0).

ank=20240712;20240715001113

EXEMPELLA
VÄRDEPAPPER

Belopp i miljoner kronor

	NOTER	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		287	287
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	0	-5
Betald inkomstskatt		-13	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		**274**	**281**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		4	42
Förändring av rörelseskulder		28	47
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**307**	**370**
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter		-516	-624
Övriga investeringar och avyttringar		0	1
Förvärv av koncernföretag/fastigheter		-	-581
Försäljning av koncernföretag/fastigheter		-	386
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-516**	**-818**

	NOTER	2023	2022
Finansieringsverksamheten			
Nyemission, personaloptioner		1	-
Utdelning hybridobligation		-59	-58
Återköp hybridobligation		-288	-
Upptagna räntebärande skulder		1 379	2 566
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-1 026	-1 919
Depositioner		21	13
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**28**	**603**
Årets kassaflöde		**-181**	**155**
Likvida medel vid årets ingång		315	160
Årets kassaflöde		-181	155
Likvida medel vid årets utgång		**134**	**315**

ank=20240712:20240715000114

FINANSIELLA RAPPORTER

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under året till 274 miljoner kronor (281). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på 32 miljoner kronor (89) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 307 miljoner kronor (370).

KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -516 miljoner kronor (-818) och utgjordes av likviditetseffekten vid förvärv av fastigheter, direkt och indirekt, uppgående till 0 miljoner kronor (-581), samt investeringar i befintliga fastigheter om -516 miljoner kronor (-624). Kassaflödespåverkan från försäljning av fastigheter uppgick under perioden till 0 miljoner kronor (386).

KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 28 miljoner kronor (603) bestående främst av upptagande av fastighetslån om 1 379 miljoner kronor (2 566) samt amorteringar och lösen av befintliga krediter uppgående till -1 026 miljoner kronor (-1 919).

PERIODENS KASSAFLÖDE

Periodens nettokassaflöde uppgick till -181 miljoner kronor (155) och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 134 miljoner kronor (315).

ank=20240712:20240715001115

Belopp i miljoner kronor

	NOTER	2023	2022
Nettoomsättning	1, 24	123	125
Rörelsens kostnader	5,6	-121	-123
Resultat före finansiella poster		**2**	**2**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-38	-1
Finansnetto	7	20	41
Resultat efter finansiella poster		**-16**	**42**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		162	49
Lämnade koncernbidrag		-165	-49
Summa bokslutsdispositioner		**-3**	**0**
Resultat före skatt		**-19**	**42**
Skatt	9	-	-1
Årets resultat		**-19**	**41**

Verksamheten i moderbolaget utgörs av ledningsfunktioner av koncernens alla bolag och fastigheter. All personal är anställd i moderbolaget. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter under perioden utgörs huvudsakligen av 123 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal. Räntenettot består av netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 31 december 2023 till 30 miljoner kronor (21) och det egna kapitalet uppgick till 1 329 miljoner kronor (1 692).

Belopp i miljoner kronor

	NOTER	2023	2022
Årets resultat enligt resultaträkningen		-19	41
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		**-19**	**41**

ank=20240712;20240715080116

GRANSKAT
REVISOR

Belopp i miljoner kronor

	NOTER	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	10	3	2
Inventarier	12	10	9
Andelar i koncernföretag	21	979	964
Fordringar hos koncernföretag	21	3 459	3 348
Uppskjuten skattefordran	9	0	0
Summa anläggningstillgångar		**4 450**	**4 323**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		25	142
Övriga kortfristiga fordringar	14	2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	4	3
Likvida medel		30	21
Summa omsättningstillgångar	18	**62**	**168**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 512**	**4 492**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	16	17	17
Summa bundet eget kapital		**17**	**17**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 443	1 789
Balanserat resultat		-112	-155
Årets resultat		-19	41
Summa fritt eget kapital		**1 312**	**1 675**
Summa eget kapital		**1 329**	**1 692**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	1 091	1 291
Skulder till koncernföretag		2 061	1 292
Summa långfristiga skulder	18	**3 152**	**2 583**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	-	-
Leverantörsskulder		3	3
Skulder till koncernföretag		-	178
Övriga kortfristiga skulder		1	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	27	33
Summa kortfristiga skulder		**30**	**217**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 512**	**4 492**

ank=20240712:20240715001117

Belopp i miljoner kronor

	AKTIEKAPITAL	ÖVERKURSFOND	BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE PERIODENS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITALL HÄNFÖRLIGT TILL FÖRETAGETS ÄGARE
Ingående eget kapital per 2021-01-01	**17**	**1 881**	**-162**	**1 736**
Personaloptionsprogram	-	-	6	6
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-52	-	-52
Totalresultat januari - december 2021	-	-	19	19
Ingående eget kapital per 2022-01-01	**17**	**1 830**	**-138**	**1 709**
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-58	-	-58
Totalresultat januari - december 2022	-	-	41	41
Utgående eget kapital per 2022-12-31	**17**	**1 773**	**-98**	**1 692**
Personaloptionsprogram	-	-	1	1
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-59	-	-59
Återköp hybridobligation	-	-288	-	-288
Totalresultat januari - december 2023	-	-	-19	-19
Utgående eget kapital per 2023-12-31	**17**	**1 427**	**-117**	**1 329**

Beloppa i miljoner kronor

	NOTER	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		2	2
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	2	3
Erhållna räntor		0	0
Erlagda räntor		-98	-55
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		**-94**	**-50**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		300	189
Förändring av rörelseskulder		-252	-29
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-46**	**110**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella tillgångar		-2	-
Förvärv av inventarier		-2	-6
Förvärv/avyttringar av dotterföretag		-53	-36
Försäljning av dotterföretag		-	-
Utlåning till koncernföretag		-111	-454
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-168**	**-496**
Finansieringsverksamheten			
Tillskjutet kapital		1	0
Upptagna räntebärande skulder		500	655
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-700	-650
Utdelning hybridobligation		-59	-58
Återköp hybridobligation		-288	-
Upptagna av lån från koncernföretag		769	406
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**223**	**353**
Årets kassaflöde		**9**	**-33**
Likvida medel vid årets ingång		21	54
Årets kassaflöde		9	-33
Likvida medel vid årets utgång		**30**	**21**

ank=20240712;20240715001119

Stendörren Fastigheter AB (publ), org.nr 556825-4741, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är Linnégatan 87B, 115 23 Stockholm. Moderbolagets B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholms lista för medelstora bolag, Mid Cap (Ticker: STEF B). Koncernredovisningen för år 2023 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 29 april 2024. Koncernens rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 23 maj 2024.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Inga standarder eller tolkningar som trätt i kraft under året har haft någon väsentlig inverkan på koncernen. Ändringen i IAS 1, Upplysningar om redovisningsprinciper, har inneburit att koncernen nu endast beskriver de redovisningsprinciper som bedöms vara väsentliga.

Inga standarder eller tolkningar som ännu inte har trätt i kraft bedöms få någon väsentlig inverkan på koncernen. Inga kommande standarder har förtidstillämpats.

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljontal. Avrundningar kan göra att räkningar, noter och tabeller inte summerar. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och Dotterbolag. Årsredovisningen har upprättats med antagande om fortsatt drift (going concern).

Förvaltningsresultat redovisas som hyresintäkter minus driftskostnader och andra fastighetsrelaterade kostnader inklusive finanskostnader. Värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter och finansiella instrument redovisas i nivå efter förvaltningsresultat. Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

DOTTERBOLAG

Dotterbolag är bolag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Stendörren Fastigheter AB. Samtliga dotterbolg i koncernen ägs till 100% och det bestämmande inflytandet grundas i samtliga fall på den faktiska rösträtt som moderbolagets aktieinnehav ger upphov till. Det finns inte några andra avtalsenliga åtaganden eller rättigheter, potentiella röstberättigande aktier eller de-facto kontrollfrågor som har varit föremål för bedömning huruvida bestämmande inflytande föreligger eller inte. Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag eller flera bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och interna processer. Rörelseförvärv redovisas i förekommande fall i enlighet med förvärvsmetoden. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan överförd ersättning och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Det är endast förvärv genom tillgångsförvärv som varit aktuellt för Stendörren verksamhet hittills.

ank=20240712;20240715001120

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Hyresrabatter periodiseras över hyresavtalets löptid. Hyrestillägg redovisas i den period som tillägget avser. Tillägg baserade på förbrukning preliminärdebiteras och intäktsredovisas i den period tillägget avser med regelbunden avräkning mot faktisk kostnad.

INTÄKTER FRÅN FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Den realiserade värdeförändringen för sålda fastigheter bygger på skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde vid senaste bokslutstillfället och det pris som fastigheterna har sålts för. Tidigare års upparbetade orealiserade värdeförändringar ingår i fastigheternas verkliga värde och synliggörs därför inte i den realiserade värdeförändringen.

REDOVISNING AV SEGMENT

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader, och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Stendörren bedriver endast verksamhet inom ett segment, förvaltning av fastigheter för lätt industri-, lager och logistik. Därför sker redovisningen inom samma segment. Stendörren är i sina investeringar fokuserade på Stockholmsregionen och Mälardalen, detta för att säkerställa att det finns en hög efterfrågan på deras lokaler. Bolaget söker tillväxtorter inom rimligt avstånd från Stockholm i syfte att dra fördel av tillväxten i huvudstaden. Med denna fokusering på Stockholm och Mälardalen är inte bolagets verksamhet indelat i regioner relevant ur uppföljningshänseende. Det som avgör huruvida Stendörren förvärvar nya fastigheter är kvaliteten på fastigheten, ingångsvärdet per kvadratmeter och möjligheten att genom aktiv förvaltning öka kassaflödet. Ur uppföljningssynpunkt är det inte av intresse inom vilken region fastigheten är belägen, utan det väsentliga är att den faller inom ramen för affärsidén.

FASTIGHETSKOSTNADER

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

CENTRAL ADMINISTRATION

Utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag.

LEASINGAVTAL

Vid ingående av ett avtal fastställer Stendörren om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning. Stendörren tillämpar lättnadsreglerna avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Utgifter som uppstår i samband med dessa leasingavtal redovisas linjärt över leasingperioden som Central Administration i resultaträkningen.

KONCERNEN SOM LEASETAGARE

TOMTRÄTTER

Stendörren innehar tomträttsavtal som uppfyller definitionen av ett leasingavtal. Då leasetagaren inte kan säga upp dessa leasingavtal redovisas de som eviga leasingavtal. Både nyttjanderättstillgångar och leasingskulder hänförliga till tomträttsavtal värderas enligt IFRS 16 till ett initialt belopp. Eftersom skulden anses vara evig amorteras den inte, utan leasingbetalningarna blir i sin helhet räntekostnader. Således är leasingskuldens värde oförändrat till nästa omförhandling av avgälden. Efter den initiala värderingen enligt IFRS 16 värderar koncernen nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavtal till verkligt värde som en del av förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Leasingskulden omvärderas om tomträttsavgälden förändras och motsvarande justering görs av nyttjanderättstillgången.

KONCERNEN SOM LEASEGIVARE

I egenskap av hyresvärd innehar koncernen operationella leasingavtal med kunder. Redovisningsprinciper för redovisning av hyresintäkter framgår av stycket Intäkter - Hyresintäkter ovan.

[illegible]

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar och räntekostnader på lån. Räntekostnader samt ränteintäkter redovisas enligt effektivräntemetoden. Den effektiva räntan inkluderar periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån. Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts. Realiserade och orealiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas som värdeförändringar under egen rubrik i resultaträkningen.

ask=20240712;20240715001?1

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

AKTUELL INKOMSTSKATT

Aktuell skatt beräknas utifrån redovisat resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster samt med avdrag för ej skattepliktiga intäkter. Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket.

UPPSKJUTEN INKOMSTSKATT

Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet, redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. Avseende fastighetsförvärv som bedömts vara tillgångsförvärv redovisas dock ingen uppskjuten skatt på sådana temporära skillnader som uppkommit före förvärvstillfället. Efter förvärvstidpunkten för ett tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla, temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Finansiella instrument består av tre grupper: finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde (innefattar balansposterna hyresfordringar, fordringar hos koncernföretag, övriga kortfristiga fordringar samt likvida medel), finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde (innefattar balansposten räntederivat) samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde (innefattar balansposterna räntebärande skulder, övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder, skulder till koncernföretag samt övriga skulder). Vid varje rapporttillfälle utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde på räntederivat används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräknings-metoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Inga omklassificeringar inom IFRS olika värderingshierarkier har skett under 2023. Säkringsredovisning förekommer ej.

Rapport över kassaflöden är upprättad enligt indirekt metod. Kassaflöden från realiserade värdeförändringar i samband med försäljning av fastigheter redovisas tillsammans med övrig försäljningslikvid under investeringsverksamheten. Köp och försäljning av fastigheter via bolag som är tillgångsförvärv redovisas på separat rad som förvärv av koncernföretag/fastigheter respektive försäljning av koncernföretag/fastigheter. Försäljningsomkostnader redovisas under investeringsverksamheten som ett avdrag från försäljningsersättningen det år likviditetsflödet sker. Förvärvsutgifter redovisas på motsvarande sätt i investeringsverksamheten.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde i enlighet med IFRS 13, nivå 3. Se även not 11. Stendörren värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet, varav cirka 20-30 procent externt och resterande del internt. Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande tolvmånadersperiod. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som Stendörren, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter som är värderingshöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

AVSKRIVNINGSPRINCIPER INVENTARIER

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Beräknade nyttjandeperioder för maskiner och inventarier är tre till tio år. Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

LÄMNAD UTDELNING

Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital och skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämma godkänt utdelningen.

ank=20240712:20240715001122

FINANSIELLA
RAPPORTER

Ersättningar till anställda i form av kontant lön, bonus och pensionsinbetalningar redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Motsvarande gäller även sociala kostnader såsom arbetsgivaravgifter, semesterlön, betald sjukfrånvaro etc.

Pensioner och andra ersättningar efter anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Stendörrens åtagande för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår. Endast avgiftsbestämda planer finns per balansdagen.

Obligationer klassificeras som skuld eller eget kapital baserat på om det föreligger någon avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Denna bedömning gäller både för nominellt belopp och räntebetalningar. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett egetkapitalinstrument och inte som en skuld. Ränta på hybridobligationen redovisas direkt mot eget kapital.

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2, redovisning för juridisk person. RFR 2, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

LEASINGAVTAL

Reglerna om redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderättstillgångar och leasingskulder inte inkluderas i moderbolagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs dock i enlighet med IFRS 16, d.v.s. att ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

FAKTURERAD FÖRVALTNING TILL DOTTERBOLAG

I egenskap av moderbolag tillhandahåller Stendörren i sin verksamhet löpande dotterbolagen med tjänster avseende ledning samt juridisk och finansiell rådgivning. Beloppen redovisas i enlighet med IFRS 15 och faktureras dotterbolagen kvartalsvis i efterskott och baseras på respektive dotterbolags fastighetsinnehav.

DOTTERBOLAG

Andelar i Dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget intäktsredovisas alltid erhållna utdelningar från dotterbolag när rätten till utdelning har fastställts. Värdet på andelarna i Dotterbolag prövas kontinuerligt. Om det bokförda värdet på andelarna överstiger det koncernmässiga görs en nedskrivning som belastar resultatet.

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT FÖR JURIDISKA PERSONER

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, det vill säga som bokslutsdisposition i enlighet med RFR 2/IAS 27. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i Dotterbolag hos givaren i den mån nedskrivning inte erfordras.

ERHÅLLEN UTDELNING

Utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Enligt RFR 2 får Moderbolag redovisa anticiperad utdelning från Dotterbolag i det fall Moderbolaget har rätt att ensamt besluta om värdeöverföringens storlek och Moderbolaget, innan dess finansiella rapporter publiceras, fattat beslut beträffande värdeöverföringens storlek.

ank=20240712;20240715001123

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Fastigheternas värde bedöms individuellt per fastighet löpande under året utifrån en mängd bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden och avkastningskrav vid en eventuell transaktion. Värdeintervallet mellan bedömt värde och ett försäljningspris brukar på en fungerande marknad normalt vara +/- 5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som gjorts framgår av not 11.

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Totalt hyresvärde lokaler	900	813
Hyresintäkter övrigt	23	17
Vakans hyresintäkter lokaler	-69	-85
Hyresrabatter lokaler	-11	-12
Summa	**843**	**733**

För räkenskapsåret 2023 uppgick koncernens hyresintäkter till 843 miljoner kronor (733) vilket motsvarar debiterade hyror för uthyrda lokaler. I hyresintäkter ingår tillägg som debiterats till hyresgäst såsom kostnader för värme, el, fastighetsskatt och indexuppräkning av grundhyran. Koncernen har inga väsentliga omsättningshyror. Koncernens största hyresgäst, Coop Logistik AB, svarade för 9 procent av totala årliga hyresintäkter.

Förfallostruktur för befintliga hyreskontrakt framgår av nedanstående tabell där kontrakterad årshyra motsvarar årsvärdet av tecknade hyreskontrakt. Den återstående löptiden av alla löpande hyresavtal uppgick per 31 december 2023 till 4,3 år (3,8) i genomsnitt.

FÖRFALLOÅR	ANTAL AVTAL	AREA KVM	ÅRSHYRA MKR	ANDEL %
2024	636	218 322	173	20
2025	282	103 104	124	14
2026	234	90 356	95	11
2027	148	91 664	113	13
2028	60	69 064	83	10
≥ 2029	71	279 106	271	32
SUMMA	**1 431**	**851 615**	**860**	**100**

Summan av de framtida avtalade hyrorna framgår enligt nedanstående tabell uppdelat på förfalloår.

AVTALADE FRAMTIDA HYRESINTÄKTER	ÅRSHYRA 2023, TSEK	ÅRSHYRA 2022, TSEK
Avtalade hyresintäkter år 1	838 157	799 630
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	2 204 162	2 028 715
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 091 215	819 732
Summa	**4 133 535**	**3 648 077**

ank=20240712;20240715093124

Fastighetskostnaderna uppgick 2023 till 183 miljoner kronor (185). I detta belopp ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader för fastighetsadministration såsom hyresadministration, förvaltningskostnader och uthyrningskostnader. I flertalet av Stendörrens hyreskontrakt avtalas att hyresgästen står för vissa fastighetskostnader. Stendörren har även i vissa fall tecknat så kallade "triple net-avtal" vilket innebär att hyresgästen själv är avtalspart och står för alla drift- och underhållskostnader.

KONCERNEN, MKR	2023	2022
El- och värmekostnader	-59	-60
Driftskostnader	-61	-56
Reparation och underhåll	-19	-22
Fastighetsskatt	-24	-26
Övriga fastighetskostnader	-19	-21
Summa	**-182**	**-185**

I drift- och underhållskostnader ingår kostnader för bland annat el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, försäkringar och underhåll. I de fall Stendörren tecknar avtal för drift- och underhållskostnader vidaredebiteras i de flesta fall hyresgästen i form av tillägg till hyran. Driftkostnaderna (El- och värmekostnader, Driftkostnader, Övriga fastighetskostnader i tabellen ovan) uppgick under år 2023 till 139 miljoner kronor (137) och underhållskostnaderna uppgick till 19 miljoner kronor (22).

Tomträttsavgäld är den årliga avgäld Stendörren betalar för besittningsrätten av annans mark. Vid årets slut uppgick antalet fastigheter med tomträtt till 26 stycken (26). Tomträttsavgälder uppgick under år 2023 till 8 miljoner kronor (8) och avser i huvudsak Stendörrens tomträtter i Stockholms stad. Den genomsnittliga återstående löptiden för tomträttsavtalen, viktad utifrån årsavgäld uppgår till 27 år (28) och avgälden omräknas i normalfallet vart 10:e år. Enligt nuvarande kontrakterade tomträttsavgälder uppgår sammanlagda framtida tomträttsavgälder under kvarvarande genomsnittlig löptid till 259 miljoner kronor (254).

AVTALADE FRAMTIDA TOMTRÄTTSAVGÄLDER, MKR	2023	2022
Avtalade tomträttsavgälder år 1	8	8
Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2 och år 5	34	33
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	217	213
Summa	**259**	**254**

I Sverige är fastighetsskatten en statlig skatt som betalas årsvis i procent av fastställda taxeringsvärden. För Stendörren varierar fastighetsskatten mellan 0,5 och 1,0 procent beroende på om fastigheten klassas som lager-/industrilokaler (0,5 procent) eller kontors-/butikslokaler (1,0 procent). Fastighetsskatten uppgick 2023 totalt till 24 miljoner kronor (26).

Under räkenskapsåret hade moderbolaget 6 (6) styrelseledamöter varav 2 (2) kvinnor. Vid räkenskapsårets utgång hade Bolaget 8 ledande befattningshavare anställda (8), varav 4 (3) kvinnor och det totala antalet anställda var 55 (54), varav 26 kvinnor (23). Genomsnittligt antal anställda under 2023 var 55, varav 31 män. Detta antal inkluderar 7 personer (4 kvinnor och 3 män) som är inhyrda konsulter. Kostnaden för dessa inhyrda konsulter rapporteras som konsultkostnader och ingår ej i nedan angivna kostnader för anställda. Ersättning utgick under 2023 till styrelse med 1 720 tusen kronor (1 440). Till verkställande direktör utgick ersättning om totalt 5 690 tusen kronor (5 374). Ersättning till övriga ledande befattningshavare utgick med 13 061 tusen kronor (12 653) och till övriga anställda 22 173 tusen kronor (20 298). Totala sociala kostnader uppgick under räkenskapsåret till 23 944 tusen kronor (23 183) varav 9 020 tusen kronor pensionsavsättningar inkl löneskatt (1 761 tusen kronor). Verkställande direktör erhåller pensionsavsättningar motsvarande 30 procent av månadslönen. Uppsägningstiden från vardera parten är 6 månader. Därtill har verkställande direktör rätt till 6 månaders avgångsvederlag vid uppsägning från Bolagets sida. Uppsägningstiden för Vice Verkställande direktör är 6 månader. Principer för ersättning och förmåner till verkställande direktör, bolagsledningen och övriga ledande befattningshavare beslutas av styrelsen.

ank=20240712:20240715001125

FINANSIELLA RAPPORTER

Forts. not 5 - Anställda och personalkostnader

	KONCERN		MODERBOLAG	
TKR	2023	2022	2023	2022
Medelantal anställda	55	54	55	54
Varav män	*29*	*31*	*29*	*31*
Könsfördelning bland ledande befattningshavare				
Styrelseledamöter	6	6	6	6
Varav kvinnor	*2*	*2*	*2*	*2*
VD och ledande befattningshavare	8	8	8	8
Varav kvinnor	*4*	*3*	*4*	*3*
Kontanta löner, förmåner och ersättningar				
Styrelsens ordförande	560	560	560	560
Styrelseledamöter:				
Helena Levander	330	330	330	330
Andreas Philipson	0	0	0	0
Carl Mörk	300	300	300	300
Seth Lieberman	250	250	250	250
Henrik Orrbäck	-	-	-	-
Nisha Raghavan	280	-	280	-
	1 720	**1 440**	**1 720**	**1 440**
VD	**5 797**	**5 374**		**5 374**
Varav tantiem och bonus	*3 300*	*3 000*		*3 000*
Vice VD	**3 351**	**3 367**		**3 367**
Varav tantiem och bonus	*1 400*	*1 700*		*1 700*
Övriga ledande befattningshavare	**9 998**	**9 286**		**9 286**
Varav tantiem och bonus	*3 277*	*3 400*		*3 400*

	KONCERN		MODERBOLAG	
	2023	2022	2023	2022
Övriga anställda	**22 173**	**20 298**	**22 173**	**20 298**
Sociala kostnader				
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	10 431	15 155	10 431	15 155
Varav pensionskostnader	*3 554*	*6 580*	*3 554*	*6 580*
Övriga anställda	13 513	7 891	13 513	7 891
Varav pensionskostnader	*3 706*	*1 564*	*3 706*	*1 564*

Styrelseledamöterna har inte erhållit bonus eller tantiem enligt ÅRL 5 kap § 40.

Stendörren har två incitamentsprogram vilka beslutades om vid extra bolagsstämma i september 2020 respektive årsstämman 2023. Båda programmen var riktade till bolagets anställda och omfattar emissioner av teckningsoptioner, vilka deltagarna i programmen förvärvat mot kontant betalning till moderbolaget. Teckningsoptionerna förvärvades till marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare.

I incitamentsprogram 2020 - 2025 fanns vid periodens utgång 252 250 teckningsoptioner som innehavarna, under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari - 31 september 2025, äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 175 kronor per aktie.

I incitamentsprogram 2023 - 2028 fanns vid periodens utgång 50 060 teckningsoptioner som innehavarna, under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari - 31 mars 2028, äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 285 kronor per aktie.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i de två utestående programmen kommer aktiekapitalet öka med 181 386 kronor genom utgivande av 302 310 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 1,1% av kapitalet och 0,6% av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatumet. Då marknadsmässig premie har erlagts för optionsprogrammen har inte någon kostnad för aktierelaterad ersättning redovisats.

AKTIERÄTTER	KONCERN	MODERBOLAG
Program 2020 - 2025		
Utestående vid periodens början	254 000	254 000
Tilldelade under perioden	-	-
Återköpta under perioden	-1 750	-1 750
Utestående vid periodens slut	252 250	252 250
Program 2023 - 2028		
Utestående vid periodens början	-	-
Tilldelade under perioden	50 110	50 110
Återköpta under perioden	-50	-50
Utestående vid periodens slut	50 060	50 060
Verkligt värde		
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	183,40	183,40
Program 2020 - 2025		
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, Tkr	2 119	2 119
Optionernas lösenpris	175,00	175,00
Aktierätternas löptid, år[1]	1,9	1,9
Program 2023 - 2028		
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, Tkr	-5 086	-5 086
Optionernas lösenpris	285,00	285,00
Aktierätternas löptid, år[2]	4,3	4,3

1) Aktierätterna kan inlösas mot teckningsrätter efter offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari - 31 september 2025.

2) Aktierätterna kan inlösas mot teckningsrätter efter offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari - 31 mars 2028.

ank=20240712:20240715001126

FINANSIELL RAPPORTERA

NOT 7

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	2023	2022	2023	2022
BDO Mälardalen AB				
Revisionsuppdrag	-4	-3	-2	-2
Övriga tjänster	-	-	-	-
Summa	**-4**	**-3**	**-2**	**-2**

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

NOT 8

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	2023	2022	2023	2022
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter från koncernföretag	-	-	286	160
Ränteintäkter, övriga	113	8	-	-
Summa	**113**	**8**	**286**	**160**

Koncernens finansiella intäkter härrör från räntederivat och koncernens likvida medel.

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	2023	2022	2023	2022
Finansiella kostnader				
Räntekostnader till koncernföretag	-	-	-155	-54
Räntekostnad obligation	-105	-62	-94	-59
Räntekostnader	-278	-128	-	-
Lånekostnader och andra finansiella kostnader	-28	-18	-17	-6
Summa	**-411**	**-208**	**-266**	**-119**

Räntekostnader och finansiella kostnader är kostnader som uppstår för koncernens räntebärande lån. I koncernens räntekostnader om 411 miljoner kronor (208) ingår dels direkta räntekostnader om 383 miljoner kronor (190) samt 28 miljoner kronor (18) i periodiserade upplåningskostnader.

NOT 9

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	2023	2022	2023	2022
Valutakursvinster	4	24	0	-
Valutakursförluster	-3	0	0	-
Summa	**1**	**24**	**0**	**-**

Koncernens valutakursvinster- och förluster härrör från fordringar och skulder i utländsk valuta.

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en skattesats om 20,6 procent för Sverige, 20,0 procent för Finland och 22,0 procent för Danmark och Norge. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Avseende fastighetsförvärv som bedömts vara tillgångsförvärv redovisas dock ingen uppskjuten skatt på sådana temporära skillnader som uppkommit före förvärvstillfället. Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

REDOVISAD SKATTEKOSTNAD ELLER SKATTEINTÄKT, MKR	KONCERN 2023	KONCERN 2022	MODERBOLAG 2023	MODERBOLAG 2022
Aktuell skattekostnad:				
Årets skatteintäkt/-skattekostnad	-7	-18	-	-
Skatt till följd av ändrad taxering	0	-5	-	-
Summa aktuell skatt	**-7**	**-23**	**-**	**-**
Uppskjuten skatt:				
Temporära skillnader fastigheter	-6	22	-	-
Värdeförändringar derivat	34	47	-	-
Effekt av underskottsavdrag	0	-2	-	-1
Obeskattade reserver	-26	-4	-	-
Summa uppskjuten skatt	**2**	**-75**	**-**	**-1**
Totalt redovisad skatt	**-5**	**-98**	**-**	**-1**

AVSTÄMNING AV REDOVISAD SKATT UTIFRÅN SKATTEKOSTNADER, MKR	KONCERN 2023	KONCERN 2022	MODERBOLAG 2023	MODERBOLAG 2022
Resultat före skatt	-241	367	-19	42
Avstämning av effektiv skatt				
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	50	-76	4	-9
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-22	-11	-8	-
Skatteeffekt ej bokförda kostnader	0	0	4	8
Skatteffekt ej skattepliktiga intäkter	0	3	0	-
Skattereduktion på inventarier	0	2	-	-
Skatt till följd av ändrad taxering	0	-5	-	-
Temporära skillnader fastigheter	-30	-21	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	0	11	0	-
Effekt av annan skattesats	-4	-1	-	-
Redovisad skatt	**-5**	**-98**	**0**	**-1**
Effektiv skatt, %	-2,1	26,7	0,0	2,4

ank=20240712;20240715001128

FINANSIELLA
RAPPORTER

Forts. not 9 - Skatt

Nedan redovisas de resultatpåverkande poster som påverkat koncernens redovisning av aktuell skatt och för verksamhetsåret 2023.

AVSTÄMNING AV REDOVISAD SKATT UTIFRÅN RESULTATPOSTER SKATTEBERÄKNING, MKR	2023	2022
Förvaltningsresultat	287	287
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar	-330	-220
Ej avdragsgilla kostnader	107	53
Ej skattepliktiga intäkter	0	-15
Övriga skattemässiga justeringar	-25	-19
Skattepliktigt förvaltningsresultat	**39**	**86**
Försäljning fastigheter	-	-
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	**39**	**86**
Ökat/minskat underskott	-5	-
Ändrade taxeringar	-	24
Skattepliktigt resultat	**34**	**110**
20,6 % skatt	**-7**	**-23**

Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Dessa förluster är inte tidsbegränsade och rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom att kvittas mot framtida, skattemässiga vinster. Den uppskjutna skatten har beräknats med skattesatsen 20,6 procent för Sverige, 20,0 procent för Finland och 22,0 procent för Danmark och Norge. Skattemässiga underskottsavdrag i koncernen uppgår till 4 miljoner kronor (12). Skattemässiga underskottsavdrag i koncernen, vilka inte har värderats, uppgår per den 31 december 2022 till 0 miljoner kronor (0). Moderbolagets skattemässiga underskotts-avdrag uppgår till 2 miljoner kronor (2). I rapport över koncernens finansiella ställning nettoredovisas uppskjuten skattefordran och skatteskuld enligt nedanstående uppställning.

MKR	KONCERN 2023	KONCERN 2022	MODERBOLAG 2023	MODERBOLAG 2022
Uppskjuten skattefordran				
Underskottsavdrag				
Ingående redovisat värde	2	3	0	1
Årets förändring	-1	-1	0	-1
Utgående redovisat värde	1	2	0	0
Leasingskuld				
Ingående redovisat värde	52	49	-	-
Årets förändring	1	3	-	-
Utgående redovisat värde	53	52	-	-
Summa uppskjuten skattefordran	**54**	**54**	**0**	**0**
Uppskjuten skatteskuld				
Temporära skillnader på fastigheter				
Ingående redovisat värde	-929	-906	-	-
Årets förändring över resultaträkningen	-6	-22	-	-
Valutakurseffekter	-1	-2	-	-
Utgående redovisat värde	-936	-930	-	-
Temporära skillnader på miljösaneringsreserv				
Ingående redovisat värde	1	1	-	-
Årets förändring över resultaträkningen	-	-	-	-
Utgående redovisat värde	1	1	-	-
Obeskattade reserver				
Ingående redovisat värde	-21	-17	-	-
Årets förändring	-26	-4	-	-
Köp/försäljning	-	-1	-	-
Utgående redovisat värde	-47	-22	-	-
Nyttjanderättstillgångar				
Ingående redovisat värde	-52	-49	-	-
Årets förändring	-1	-3	-	-
Utgående redovisat värde	-53	-52	-	-
Summa uppskjuten skatteskuld	**-1 053**	**-1 055**	**-**	**-**
Uppskjuten skatt, netto redovisat värde	**-999**	**-1 001**	**0**	**0**

De skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter uppgår till 4 935 miljoner kronor (4 676).

ank=20240712;20240715001129

MKR	KONCERN 2023	KONCERN 2022	MODERBOLAG 2023	MODERBOLAG 2022
Ingående anskaffningsvärde	8	8	8	8
Investeringar	2	-	2	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10**	**8**	**10**	**8**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6	-5	-6	-5
Årets avskrivningar	-1	-1	-1	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7**	**-6**	**-7**	**-6**
Utgående redovisat värde	**3**	**2**	**3**	**2**

Immateriella anläggningstillgångar består av balanserade utgifter för hemsida och programvara.

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Förvaltningsfastigheter		
Ingående balans	12 418	11 693
Nya förvärv av fastigheter via förvärv av dotterbolag	-	581
Försäljningar	-	-370
Investeringar i befintliga fastigheter	516	624
Valutakurseffekter	-13	33
Realiserade värdeförändringar	1	16
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	-356	-160
Utgående redovisat värde	**12 566**	**12 418**

Inga finansiella kostnader har aktiverats under 2023 och 2022. Alla Stendörrens fastigheter värderas av extern värderingsman med intervaller om maximalt tolv månader och internvärderas kvartalsvis däremellan.

På balansdagen värderades beståndet av förvaltningsfastigheter till 12 566 miljoner kronor baserat på en kombination av extern- och internvärderingar. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av Newsec Sweden och CBRE. Realiserade och orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter under 2023 uppgick till -355 miljoner kronor (-143). Av den samlade värdeförändringen under perioden avser 1 miljoner kronor (16) realiserade värdeförändringar vid fastighetsförsäljningar. Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drevs under perioden dels av justerade avkastningskrav, förändrade kassaflöden genom indexering, nytecknade och omförhandlade hyresavtal, samt ändrade antaganden om marknadshyror.

Stendörrens marknadsvärderingar (både de externa och interna värderingarna) är utförda som avkastningsvärderingar enligt kassaflödesmodell i linje med IPD Svenskt Fastighetsindex värderingshandledning. Värderingarna grundar sig på kassaflödesanalyser innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioder som varierar för de enskilda värderingsobjekten mellan 5-15 år enligt följande princip:

Förväntat framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt:

+ Hyresinbetalningar
- Betalda driftkostnader
- Underhållskostnader
= Driftnetto
- Investeringar
= Kassaflöde

Antaganden avseende de förväntade framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Marknadsmässiga hyresvillkor
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- Känt och bedömt investeringsbehov i fastigheten (hyresgästanpassningar och större investeringsbehov som inte omfattas av det löpande underhållet)

De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet. Samtliga fastigheter besiktigas fysiskt av värderingsman vid första värderingstillfälle och ombesiktigas vid behov (exempelvis efter om- eller tillbyggnad eller efter större hyresgästanpassningar). Det ska dock aldrig gå mer än 3 år mellan besiktningstillfällena. Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden.

Stendörrens samtliga fastigheter har värderats enligt värderingshierarki 3 inom IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier. Förändringar under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, information från genomförda/planerade transaktioner samt information från de externa värderingsföretagen. Värderingarna har beaktat bästa och maximala användningen av fastigheterna.

Forts. not 11 - Förvaltningsfastigheter

Kassaflödeskalkylerna baseras på antaganden om framtida utveckling enligt nedanstående parametrar:

- Långsiktigt inflationsantagande
- Antagande om marknadshyra för alla uthyrningsbara ytor
- Bedömda driftskostnader utifrån historiska kostnader och tillgänglig statistik för jämförbara objekt
- Bedömda kostnader för hyresgästanpassningar per lokal
- Bedömd vakanstid mellan hyresgäster
- Bedömt lång- och kortsiktigt underhållsbehov
- Bedömning av marknadens avkastningskrav för det specifika objektet

Inflationsantagandet utgår från dagens inflationsnivå för att under kalkylperioden anpassas till Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2 procent i årstakt. Kalkylperioden för respektive värderingsobjekt anpassas till återstående löptid för befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Analysen av framtida driftnetton grundas på gällande hyresavtal samt en analys av den gällande hyresmarknaden. I de fall hyresvillkoren bedöms som marknadsmässiga antas de möjliga att förlänga till oförändrade villkor alternativt förlängas till liknande villkor. I de fall den kontrakterade hyran bedöms avvika från gällande marknadshyra antas den justeras till marknadsmässig nivå vid kontraktsutgång. På motsvarande sätt antas fastighetens uthyrningsgrad över tid anpassas till en bedömd marknadsmässig nivå. Drift- och underhållskostnader baseras dels på en analys av respektive fastighets historiska och budgeterade kostnadsnivå, dels på erfarenheter och statistik avseende liknande fastigheter, bland annat från statistik redovisad av IPD.

En sammanställning av värdepåverkandes parametrar i samtliga fastigheter som använts vid marknadsvärderingen per balansdagen återfinns nedan.

VÄRDERINGSPARAMETRAR PER 2023-12-31	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav	5,3 %	9,0 %	6,2 %
Kalkylränta kassaflöde	6,8 %	11,2 %	8,2 %
Kalkylränta restvärde	7,4 %	11,2 %	8,3 %
Långsiktigt vakansantagande	3,0 %	15,1 %	5,7 %

VÄRDERINGSPARAMETRAR PER 2022-12-31	MIN	MAX	VIKTAT SNITT
Direktavkastningskrav	4,6 %	8,5 %	5,9 %
Kalkylränta kassaflöde	6,2 %	10,9 %	8,0 %
Kalkylränta restvärde	7,0 %	10,9 %	8,0 %
Långsiktigt vakansantagande	2,0 %	29,4 %	6,0 %

Stendörren hade per 31 december 2023 totalt 40 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter om totalt cirka 652 000 kvm huvudsakligen för logistik, lätt industri och bostäder. Möjligheterna i byggrättsportföljen bedöms som goda eftersom byggrätterna är belägna i expansiva kommuner och områden i Storstockholm och Mälardalen såväl som andra utvalda tillväxtorter. Marknadsvärdet av byggrättsportföljen uppgår per rapportdatumet till cirka 1 370 (1 564) miljoner kronor.

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Stendörrens bedömda löpande intjäningsförmåga per 1 januari 2024 skulle en förändring om 5 procent av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 628 miljoner kronor uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt av marknadens direktavkastningskrav med 0,5 procent enheter skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka -1 020 miljoner kronor uppåt och 1 218 miljoner kronor nedåt (alla andra värdepåverkande antaganden antas i känslighetsanalysen vara oförändrade) enligt nedan (belopp i miljoner kronor).

FÖRÄNDRING AV DRIFTNETTO, 2023

FÖRÄNDRING AV DIREKTAVKASTNINGSKRAV	-5,0 %	-2,5 %	0,0 %	2,5 %	5,0 %
-0,50 %	529	873	1 218	1 563	1 907
-0,25 %	-76	252	581	910	1 238
0,00 %	-628	-314	0	314	628
0,25 %	-1 133	-833	-532	-231	70
0,50 %	-1 598	-1 309	-1 020	-732	-443

FÖRÄNDRING AV DRIFTNETTO, 2022

FÖRÄNDRING AV DIREKTAVKASTNINGSKRAV	-5,0 %	-2,5 %	0,0 %	2,5 %	5,0 %
-0,50 %	635	978	1 322	1 665	2 009
-0,25 %	-25	301	627	954	1 280
0,00 %	-621	-310	0	310	621
0,25 %	-1 162	-866	-570	-274	23
0,50 %	-1 656	-1 373	-1 090	-807	-523

ank=20240712:20240715001311

FINANSIELLA
RAPPORTER

KONCERNEN, MKR

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	10	10	17	11
Investeringar	-	-	2	6
Omklassificering	-	0	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10**	**10**	**19**	**17**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8	-7	-8	-7
Årets avskrivningar	-1	-1	-1	-1
Omklassificering	-	0	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-9**	**-8**	**-9**	**-8**
Utgående redovisat värde	**1**	**2**	**10**	**9**

KONCERNEN, MKR

	2023	2022
Hyres- och kundfordringar	25	61
Reserv osäkra hyresfordringar	-17	-44
Utgående redovisat värde	**8**	**17**

Kundfordringarna utvärderas varje kvartal och individuella bedömningar görs av samtliga kundfordringar överstigande 30 dagar. Nedskrivning för kreditförluster är enligt IFRS 9 framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk. Vid konkurser eller andra konstaterade kundförluster bokas fordran som kundförlust. Vid nyuthyrning görs en kreditbedömning av hyresgästen.

KONCERNEN, MKR

	2023	2022
Förfallostruktur hyres och kundfordringar		
Förfallet 0-29 dgr	3	2
Förfallet 30-89 dgr	0	2
Förfallet 90 dgr	22	57
Reserv osäkra hyresfordringar	-17	-44
Summa	**8**	**17**

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	2023	2022	2023	2022
Avräkning skatter och avgifter	5	5	0	0
Mervärdeskattefordran	-	16	1	2
Övriga kortfristiga fordringar	2	2	1	-
Utgående redovisat värde	**7**	**23**	**2**	**2**

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	2023	2022	2023	2022
Förutbetalda försäkringspremier	7	6	1	1
Förutbetalda hyresrabatter	28	24	-	-
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	13	3	2
Utgående redovisat värde	**64**	**43**	**4**	**3**

ank=20240712;20240715001132

Aktiekapitalet i bolaget uppgår till 17 056 959 kronor vid räkenskapsårets utgång, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 25 928 265 aktier av serie B. Vid fullt utnyttjande av samtliga de teckningsoptioner som kan emitteras med anledning av de personal-optionsprogram som redogörs för i not 5 kommer antalet utestående aktier av serie B öka med 302 310 stycken vilket kommer medföra en utspädning av kapitalet med 1,1 procent och av röstetalet med 0,6 procent. Bolagets aktiekapital kommer härigenom att öka med 181 386 kronor.

HÄNDELSE	REGISTRERING BOLAGSVERKET	ANTAL A-AKTIER	ANTAL B-AKTIER	AKTIEKAPITAL KRONOR[1]
Nybildning	15 november 2010	-	83 333	50 000
Nyemissioner B-aktier, 3 tillfällen	Dec 2010 – mars 2014	-	1 207 816	774 689
Kvittningsemission	2014-11-20	2 500 000	14 653 837	11 066 991
Nyemissioner B-aktier, 21 tillfällen	Dec 2014 – april 2015	-	9 175 001	16 571 992
Nyemission B-aktier, aktieteckning p.g.a. teckningsoptioner	15 maj 2018	-	535 655	16 893 385
Nyemission B-aktier, aktieteckning p.g.a. teckningsoptioner	1 juni 2020	-	215 800	17 022 865
Nyemission B-aktier, aktieteckning p.g.a. teckningsoptioner	4 oktober 2021	-	56 824	17 056 959
Summering händelser		**2 500 000**	**25 928 265**	**17 056 959**

1) Kvotvärdet per aktie uppgår per årsskiftet till 0,60 kronor per aktie.

AKTIESLAG	ANTAL AKTIER	RÖSTETAL	TOTALT ANTAL RÖSTER	ANDEL AV RÖSTER	KAPITAL-ANDEL
A-aktier	2 500 000	10	25 000 000	49 %	9 %
B-aktier	25 928 265	1	25 928 265	51 %	91 %
Totalt	**28 428 265**	**11**	**50 928 265**	**100 %**	**100 %**

Aktiekapital motsvaras av moderbolagets aktiekapital. Övrigt tillskjutet kapital avser kapital tillskjutet från ägarna. Intjänade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen.

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

Styrelsen i Stendörren föreslår årsstämman att utdelning ska utgå för räkenskapsåret 2023 med totalt noll kronor per aktie till förmån för återinvestering i projektportföljen.

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE

I MODERBOLAGET STÅR:	
Balanserat resultat	1 330 185 633 kr
Årets resultat	-19 447 753 kr
Summa	**1 310 737 881 kr**

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT VINSTMEDLEN DISPONERAS ENLIGT FÖLJANDE:

Att utdelas till aktieägarna	0 kr
I ny räkning balanseras	1 310 737 881 kr
Summa	**1 310 737 881 kr**

Redovisat resultat per aktie motsvarar vinst efter skatt för koncernen dividerat med det genomsnittliga antalet utestående aktier under året (28 428 265 aktier). Resultat per aktie efter utspädning är beräknad med hänsyn tagen till det maximala antalet teckningsrätter som personaloptionsprogrammet kan komma att ge upphov till (beräknat i enlighet med IAS 33). Det genomsnittliga antalet aktier efter utspädning uppgår till 28 428 265 stycken.

ank=20240712:20240715000133

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	2023	2022	2023	2022
Långfristiga räntebärande skulder				
Obligationslån	1 100	1 300	1 100	1 300
Lån från banker och övriga kreditinstitut	4 756	4 197	-	-
Övriga räntebärande skulder	-	5	2 061	1 292
Periodiserade låneutgifter	-30	-33	-9	-9
Summa räntebärande långfristig upplåning	**5 826**	**5 469**	**3 152**	**2 583**
Kortfristiga räntebärande skulder				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	825	821	-	-
Summa räntebärande kortfristig upplåning	**825**	**821**	**-**	**-**
Summa räntebärande skulder	**6 651**	**6 290**	**3 152**	**2 583**
Kreditfacilitet				
Byggnadskreditiv beviljat belopp	-	-	-	-
Checkräkningskredit beviljat belopp	160	560	-	-

Koncernens räntebärande skulder, som främst är denominerade i svenska kronor, uppgick vid årets utgång till 6 651 miljoner kronor (6 290), varav periodiserade upplåggnings- och låneavgifter uppgår till - 31 miljoner kronor (- 33). Rensat för denna periodisering uppgår de totala räntebärande skulderna till 6 682 miljoner kronor (6 323), motsvarande en belåningsgrad om 50 procent (47). Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 5 582 miljoner kronor (5 018), obligationslån om 1 100 miljoner kronor (1 300) samt säljarreverser om 0 miljoner kronor (5). Räntebärande lån utgör därmed Stendörrens huvudsakliga finansieringskälla. Lån från kreditinstitut utgörs av bilaterala låneavtal med banker som säkerställts av Stendörrens fastighetsägande dotterbolag i form av pantbrev i de ägda fastigheterna. Moderbolaget har vid årets utgång två utestående obligationslån. Det ena obligationslånet (2021-2025) uppgår till 600 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 3,90 procent och Stendörrens andra obligationslån (2023 - 2026), är ett grönt obligationslån och uppgår till 500 miljoner kronor och löper med en ränta om Stibor 90 plus 5,25 procent. Banklånen är tagna i Swedbank, Danske Bank, SEB, Nordea, Sörmlands Sparbank samt Sparbanken i Eriköping. Per 31 december 2023 fanns tillgängliga och outnyttjade kreditramar om totalt 160 miljoner kronor. Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick per samma datum till 825 miljoner kronor (821). Kortfristiga räntebärande skulder utgörs i Stendörrens balansräkning av avtalsenliga amorteringar under den kommande 12-månadersperioden med tillägg för lån som förfaller till återbetalning under motsvarande period. Därför kan de kortfristiga skulderna ses som en måttstock på bolagets likviditetsbehov på kort sikt. Detta likviditetsbehov täcks normalt av det löpande kassaflödet samt i förekommande fall av refinansieringar. Stendörren strävar efter att ha lång kapitalbindning på sina lån för att därmed minimera den kortfristiga refinansieringsrisken. Stendörren hade per 31 december 2023 en genomsnittlig kapitalbindning på de räntebärande skulderna till kreditinstitut om 2,6 år (3,1), enligt tabellen nedan.

Ränte- och kapitalförfall för alla räntebärande skulder fördelar sig över år enligt nedanstående tabell.

	RÄNTEBINDNING/ÅR[1]			KAPITALBINDNING	
FÖRFALLOÅR	MKR	RÄNTA %	ANDEL %	MKR	ANDEL %
2024	2 082		31	715	11
2025	0		0	1 784	27
2026	2 700		40	1 531	23
2027	0		0	2 288	34
2028	0		0	355	5
>2028	1 900		28	9	0
Summa/genomsnitt	**6 682**	**4,1**	**100**	**6 682**	**100**

1) Räntebindningen för 2024 inkluderar alla lån som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

ank=20240712;20240715:0134

FINANSIELLA
RAPPORTER

Forts. not 17 - Räntebärande skulder

MOTPART	TYP	STARTDAG	SLUTFÖRFALL	NOMINELLT VÄRDE MKR	MARKNADSVÄRDE MKR	TAKNIVÅ %	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, ÅR
Nordea	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	300	8,1	2,00	2,68
Danske Bank	Räntetak	2020-10-07	2025-10-07	600	25,8	1,00	1,77[1]
Danske Bank	Räntetak	2020-10-07	2025-10-07	300	12,9	1,00	1,77[1]
Danske Bank	Räntetak	2023-11-10	2025-11-10	600	24,8	1,00	1,86[1]
Danske Bank	Räntetak	2023-11-10	2025-11-10	400	16,6	1,00	1,86[1]
Swedbank	Räntetak	2021-12-14	2026-12-14	1100	30,8	2,00	2,96
Swedbank	Räntetak	2021-12-23	2026-12-23	750	20,6	2,00	2,98
Swedbank	Räntetak	2018-09-28	2024-09-28	250	2,7	2,25	0,75
Swedbank	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	550	14,7	2,00	2,68
Swedbank	Ränteswap	2019-10-07	2024-09-18	800	23,0	-0,09	0,72
Summa				**5 650**	**179,9**	**1,38**	**2,12[2]**

1) Vid förfall ersatts derivatet med ett derivat (se nedan tabell) med senarelagd starttidpunkt till samma nominella belopp.
2) Inklusive derivat med senarelagd starttidpunkt uppgår genomsnittlig återstående löptid till 3,64 år.

MOTPART	TYP	STARTDAG	SLUTFÖRFALL	NOMINELLT VÄRDE MKR	MARKNADSVÄRDE MKR	TAKNIVÅ %	ÅTERSTÅENDE LÖPTID, ÅR
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2030-10-07	600	-10,4	2,45	6,77
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2029-10-07	300	-4,0	2,39	5,77
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2029-11-10	600	-9,1	2,41	5,87
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2030-11-10	400	-8,1	2,49	6,87
Summa				**1 900**	**-31,6**	**2,44**	**6,35**

Den samlade effekten av räntesäkringen ger en referensräntenivå på 1,4 procent på den räntesäkrade delen av de räntebärande skulderna. Vid rapportperiodens utgång var cirka 85 procent av bolagets räntebärande skulder räntesäkrade.

Forts. not 17 - Räntebärande skulder

KONCERNEN, MKR	2022	NOMINELLT KASSA-FLÖDE	FÖR-VÄRV	VERKLIGA VÄRDEFÖR-ÄNDRINGAR	2023
Långfristiga skulder till kreditinstitut	4 197	559	-	-	4 756
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	821	4	-	-	825
Derivat	-268	-	-54	173	-149
Övriga långfristiga räntebärande skulder	1 304	-203	-	-	1 101
Summa räntebärande skulder och derivat	**6 054**	**360**	**-54**	**173**	**6 533**

KONCERNEN, MKR	2021	NOMINELLT KASSA-FLÖDE	FÖR-VÄRV	VERKLIGA VÄRDEFÖR-ÄNDRINGAR	2022
Långfristiga skulder till kreditinstitut	3 584	613	-	-	4 197
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	755	66	-	-	821
Derivat	-45	-	-	-223	-268
Övriga långfristiga räntebärande skulder	1 309	-5	-	-	1 305
Summa räntebärande skulder och derivat	**5 603**	**675**	**-**	**-223**	**6 054**

MODERBOLAGET, MKR	2022	NOMINELLT KASSA-FLÖDE	FÖR-VÄRV	VERKLIGA VÄRDEFÖR-ÄNDRINGAR	2023
Övriga långfristiga räntebärande skulder	2 592	569	-	-	3 161
Summa räntebärande skulder och derivat	**2 592**	**569**	**0**	**0**	**3 161**

MODERBOLAGET, MKR	2021	NOMINELLT KASSA-FLÖDE	FÖR-VÄRV	VERKLIGA VÄRDEFÖR-ÄNDRINGAR	2022
Övriga långfristiga räntebärande skulder	2 189	403	-	-	2 592
Summa räntebärande skulder och derivat	**2 189**	**403**	**-**	**-**	**2 592**

ank=20240712:20240715001136

MKR	FINANSIELLA TILLGÅNGAR REDOVISADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE 2023	2022	FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGA VÄRDEN VIA RESULTATRÄKNINGEN 2023	2022	FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE 2023	2022
Hyresfordringar	8	17	-	-	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	7	23	-	-	-	-
Likvida medel	134	315	-	-	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-	-	-6 651	-6 290
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-	-57	-36
Räntederivat	-	-	148	268	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-124	-64
Övriga skulder	-	-	-	-	-6	-15
Summa	149	355	148	268	-6 838	-6 405

Leverantörsskulder och övriga skulder förfaller mellan 30 dagar och 1 år.

Med hänsyn till att långfristiga skulder löper med rörlig ränta och diskonteringseffekten för kortfristiga fordringar och skulder är marginell så bedöms samtliga redovisade värden motsvara dess verkliga värden. Verkligt värde för finansiella instrument fastställs och kategoriseras på sätt som beskrivs under klassificering, not 1.

Stendörrens verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör Stendörrens enskilt största kostnad. Som en följd av detta är bolaget exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Det är vidare sannolikt att huvuddelen av erforderligt kapital för finansieringen av såväl utvecklingen av befintliga fastigheter som tillkommande förvärv kommer att tillhandahållas av banker, kreditinstitut eller andra långivare. Bolagets finansieringsrisk definieras dels som en kapitalkostnadsrisk och dels som en kapitalbindningsrisk. Kapitalkostnadsrisken avser risken för stigande lånekostnader (lånemarginaler) vilket skulle medföra en negativ påverkan på Stendörrens kassaflöde, resultat och finansiella ställning. Kapitalbindningsrisken syftar på avsaknaden av garantier att långivarna kommer förlänga Stendörrens krediter vid krediternas slutförfall. Det kan ej heller garanteras att alternativa kreditfaciliteter då kommer att stå till förfogande. Koncernens huvudsakliga finansiering består av bilaterala finansieringsavtal med svenska banker och kreditinstitut. I normalfallet löper dessa avtal med åtaganden om att upprätthålla miniminivåer avseende räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Det innebär att kreditgivare kan ges rätt att påkalla återbetalning av lämnade krediter i förtid eller att begära ändrade villkor för det fall dessa särskilda åtaganden ej uppfyllts av låntagaren. Vid räkenskapsårets utgång uppfyller bolaget samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. För att minimera risker att ingångna låneavtal ej förnyas på skäliga villkor strävar Stendörren efter att teckna låneavtal med långa kapitalbindningstider.

Kreditrisk syftar på risken att en motpart mot vilken Stendörren har en fordran inte kan fullgöra sitt betalningsåtagande. Denna risk är i Stendörren reducerad då Koncernen aktivt arbetar med att, där så är möjligt, tillse att Koncernens hyresgäster har egna abonnemang för konsumtion av media. Kreditrisken gentemot hyresgäster diversifieras dessutom med en stor spridning av antalet hyresavtal. Förutom Koncernens största hyresgäst svarar ingen enskild hyresgäst för mer än 2 procent (2) av Koncernens totala årshyror per 31 december 2023. Koncernens likvida medel finns hos svenska större etablerade banker och omfattas av insättningsgaranti från svenska staten. Bedömningen är det inte finns någon kreditrisk i likvida medel.

Forts. not 18 - Finansiella risker

Räntekostnader utgör Stendörrens största enskilda kostnadspost. Baserat på bolagets kapitalstruktur per 31 december 2023 uppgår räntekostnaden till cirka 273 miljoner kronor på årsbasis. Vid denna tidpunkt var stor del av upplåningen från kreditinstitut upptagna med kort räntebindning (3 månader). Detta innebär att den betalbara räntan löpande år låg, men koncernen är därmed exponerad mot en potentiell ränteuppgång. För att minimera denna ränterisk har bolaget ingått derivatavtal med syfte att räntesäkra cirka 85 procent av alla räntebärande lån på långa bindningstider. Koncernens räntekänslighet innebär per 31 december 2023 att en höjning av räntebasen med 1 procentenhet medför en räntekostnadsökning (före skatt) om 10 miljoner kronor. Räntekänsligheten påverkas dels av att alla lån med IBOR-bas löper med ett golv där IBOR i låneavtalet aldrig tillåts gå under noll och dels av ovan nämnda räntesäkring. Se känslighetsanalysen nedan för mer information. En sammanställning av räntederivaten återfinns i tabellen i not 17.

FÖRÄNDRING, STIBOR	(+) UTFALL MKR	(-) UTFALL MKR
+/- 1,00 %	-10	10
+/- 2,00 %	-20	20
+/- 3,00 %	-30	58

Känslighetsanalysen gör inget anspråk på att vara exakt utan är endast indikativ och syftar till att visa bolagets bedömning av storlekerna i nämnda sammanhang.

Nedanstående tabell visar summan av alla räntor, amorteringar och lösen av lån om alla lån skulle löpa till förfall (antaget att räntan är konstant under hela analysperioden).

ÅR	LÅNEFÖRFALL MKR[1]	ÅRLIG AMORTERING TILL FÖRFALL MKR[1]	RÄNTEKOSTNAD/ÅR MKR	TOTAL LIKVIDITETSEFFEKT TILL FÖRFALL MKR
2024	593	122	256	971
2025	1 707	76	187	1 971
2026	1 472	59	155	1 686
2027	2 270	18	59	2 347
2028	351	4	10	365
>2029	9	0	2	11
SUMMA	**6 403**	**279**	**669**	**7 351**

1) Utgör sammantaget den räntebärande skulden.

	FINANSIELLA TILLGÅNGAR REDOVISADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE		FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE	
MODERBOLAGET, MKR	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Fordringar hos koncernföretag	3 484	3 490	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	2	2	-	-
Likvida medel	30	21	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-1 091	-1 291
Leverantörsskulder	-	-	-3	-3
Skulder till koncernföretag	-	-	-2 061	-1 470
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-1	-2
Summa	**3 516**	**3 513**	**-3 156**	**-2 766**

Leverantörsskulder och övriga skulder förfaller mellan 30 dagar och 1 år.

ank=20240712;20240715001138

MKR	KONCERN 2023	KONCERN 2022	MODERBOLAG 2023	MODERBOLAG 2022
Ingående redovisat värde	4	4	-	-
Avsättning miljösaneringsreserv	-	-	-	-
Utgående redovisat värde	**4**	**4**	**-**	**-**

Avser uppskattade saneringskostnader av mark på fastigheten Kalvö 1:24.

MKR	KONCERN 2023	KONCERN 2022	MODERBOLAG 2023	MODERBOLAG 2022
Upplupna lönerelaterade kostnader	10	9	10	9
Upplupna räntor	23	23	7	11
Förutbetalda hyresintäkter	176	156	-	-
Övriga poster	32	44	10	13
Utgående redovisat värde	**241**	**232**	**27**	**33**

MODERBOLAG, MKR	2023	2022
Ingående redovisat värde	964	929
Tillskott	53	11
Förvärv	-	25
Avyttring	-	-
Nedskrivningar	-38	-1
Utgående redovisat värde	**979**	**964**

Kreditrisken för utlåning från moderbolaget till dotterföretag bedöms låg med hänsyn till de underliggande värden som finns i respektive dotterföretag i form av fastigheter.

Alla dotterföretagen i underkoncernen ägs till 100 %.

MKR	ORG.NUMMER	SÄTE	ANTAL AKTIER/ ANDELAR	ÄGD ANDEL %	BOKFÖRT VÄRDE 2023	BOKFÖRT VÄRDE 2022	ANTAL INDIREKT ÄGDA DOTTERFÖRETAG 2023	ANTAL INDIREKT ÄGDA DOTTERFÖRETAG 2022
Byggnads AB Dörrstenen	559145-5182	Stockholm	1 000	100	5	5	-	-
Fastighets AB Grönsta 2:65	559277-6180	Stockholm	50 000	100	25	25	-	-
Fastighets AB Kvartsgatan 11	556790-8347	Stockholm	1 000	100	5	5	-	-
Stendörren Option AB	556989-1434	Stockholm	50 000	100	0	0	-	-
Stendörren Stockholm 1 AB	556942-1679	Stockholm	50 000	100	754	754	61	65
Stendörren Stockholm 2 AB	556409-2434	Stockholm	10 000	100	57	57	9	9
Stendörren Stockholm 3 AB	559320-6112	Stockholm	25 000	100	0	0	15	21
Stendörren Stockholm 4 AB	556972-6630	Stockholm	50 000	100	46	46	9	9
Stendörren Stockholm 5 AB	556993-3012	Stockholm	50 000	100	35	24	10	10
Stendörren Stockholm 6 AB	556993-3020	Stockholm	50 000	100	7	5	3	3
Stendörren Stockholm 7 AB	556993-3038	Stockholm	50 000	100	0	27	12	12
Stendörren Stockholm 8 AB	559338-6005	Stockholm	25 000	100	40	13	9	9
Stendörren Stockholm 9 AB	559338-6336	Stockholm	25 000	100	5	1	5	5
Stendörren Stockholm 10 AB	559383-4053	Stockholm	25 000	100	0	2	4	4
Summa					**979**	**964**	**137**	**147**

ank=20240712;20240715000139

NOT 34

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	2023	2022	2023	2022
Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder				
Fastighetsinteckningar	5 892	5 785	-	-
Pantsatta aktier i dotterföretag	5 402	5 485	890	884
Summa	**11 294**	**11 270**	**890**	**884**

NOT 35

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	2023	2022	2023	2022
Borgensförbindelser avseende dotterföretags krediter	0	0	5 582	5 018
Summa	**0**	**0**	**5 582**	**5 018**

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	2023	2022	2023	2022
Kassaflöden				
Erhållna räntor	112	9	0	-
Erlagda räntor	-382	-181	-98	-55
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	2	3	2	3
Upplupen ej betald ränta	-1	16	-	-
Valutakursvinster	-1	-24	-	-
Summa	**0**	**-5**	**2**	**3**

Inga rörelseförvärv har gjorts utan förvärv av aktier i dotterbolag har klassificerats som tillgångsförvärv och nettolikviden bestod av följande poster:

KONCERN, MKR	2023	2022
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	-	580
Rörelsefordringar	-	5
Likvida medel	-	1
Långfristiga skulder	-	-1
Kortfristiga rörelseskulder	-	-70
Summa nettotillgångar	**-**	**515**
Lösen lån, swap och nya lån, netto	-	-67
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	-	1
Påverkan på likvida medel	**-**	**-581**

ank=20240712;20240715:00140

MKR	FÖRSÄLJNING AV VAROR OCH TJÄNSTER TILL NÄRSTÅENDE 2023	2022	INKÖP AV VAROR OCH TJÄNSTER HOS NÄRSTÅENDE 2023	2022
Moderbolaget				
Närståenderelation				
Koncernföretag	123	125	-	-
Summa	**123**	**125**	**-**	**-**

MKR	FORDRINGAR HOS NÄRSTÅENDE 2023	2022	SKULDER TILL NÄRSTÅENDE 2023	2022
Moderbolaget				
Närståenderelation				
Koncernföretag	3 484	3 490	2 061	1 470
Summa	**3 484**	**3 490**	**2 061**	**1 470**

MKR	RÄNTOR FRÅN NÄRSTÅENDE 2023	2022	RÄNTOR TILL NÄRSTÅENDE 2023	2022
Moderbolaget				
Närståenderelation				
Koncernföretag	287	159	155	54
Summa	**287**	**159**	**155**	**54**

Ovanstående transaktioner har skett med närstående bolag. Beträffande styrelsen, verkställande direktör och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och avtal som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal angående avgångsvederlag, se not 5.

- Ratinginstitutet Nordic Credit Rating (NCR) publicerade i januari 2024 en uppdatering av sin rating av Stendörren. Precis som föregående år var ratingen BB-, men nu höjdes utsikter från stabil till positiv.
- I mars 2024 sålde Stendörren industri- och lagerfastigheten Botkyrka Varvet 1 till Trafikverket mot ett vederlag om 202 miljoner kronor. Fastigheten har en total uthyrbar area om cirka 14 825 kvadratmeter och kommer att berörås av Trafikverkets vägplan Tvärförbindelse Södertörn. Det överenskomna fastighetsvärdet i affären var i nivå med den senaste värderingen.

ank=20240712;20240715001 41

FINANSIELLA
RAPPORTER

Till årsstämmans förfogande står moderbolagets fria egna kapital.
Styrelsen föreslår att noll kronor per aktie utdelas och att
fritt eget kapital i sin helhet balanseras i ny räkning.

KRONOR	
Balanserat fritt eget kapital	1 330 185 633
Årets resultat	-19 447 753
Fritt eget kapital till årsstämmans förfogande	1 310 737 881
Föreslås	
Till aktieägarna utdelas	0
Balanseras i ny räkning	1 310 737 881

ank=20240712:20240715091142

FASTIGHETSBETECKNING	KOMMUN	TOTAL AREA EXKL. MARK	BYGGRÄTT BTA
Almnäs 5-23 (4411)	Södertälje	19 124	30 172
Almnäs 5-24 (4412)	Södertälje	13 633	27 476
Armaturen 5 (4131)	Kungsör	9 492	3 000
Ateljén 1 (4961)	Västerås	3 523	0
Avedöreholmen 51 (5196)	Köpenhamn	2 046	0
Bergklacken 5 & 6 (4311)	Stockholm (Traneberg)	11 492	0
Biologen 10 (4361)	Botkyrka	4 077	2 000
Björnerudveien 24 (5202)	Oslo	4 799	0
Blixtlampan 1 (3461)	Stockholm (Högdalen)	5 887	0
Blixtljuset 14 (4381)	Stockholm (Högdalen)	932	0
Blästerugnen 2 (4841)	Västerås	1 894	0
Bolmängen 1 (4111)	Flen	7 743	0
Boländerna 35-4 (4471)	Uppsala	1 685	0
Boländerna 35-5 (4472)	Uppsala	994	0
Bränberget 2 (3451)	Stockholm (Bromma)	2 464	0
Båglampan 25 (4591)	Stockholm (Johannesfred)	0	4 300
Båglampan 35 (4031)	Stockholm (Johannesfred)	8 088	0
Bällsta 5-133 (4351)	Vallentuna	1 954	0
Centrum 26-7 (4051)	Enköping	5 412	0
Danmarks-Säby 14-2 (4511)	Uppsala	1 251	0
Degeln 1 (4901)	Västerås	6 530	0
Diamantslipen 2 (3491)	Stockholm (Västberga)	1 405	0
Elementet 1 (4691)	Stockholm (Bromma)	9 419	0
Fallhammaren 1 (4861)	Västerås	4 390	0
Farum Gydevej 62 (5334)	Köpenhamn	1 473	0
Färverland 7 (5335)	Köpenhamn	2 694	0
Filmremsan 1 (3462)	Stockholm (Högdalen)	3 807	0
Filmremsan 2 (3463)	Stockholm (Högdalen)	3 846	0
Filmremsan 9 (3464)	Flygeleven 2 (4261)	7 652	0
Flygeleven 2 (4261)	Stockholm (Skarpnäck)	10 738	0
Fotocellen 2 (3471)	Stockholm (Högdalen)	4 418	0
Fotocellen 5 (3465)	Stockholm (Högdalen)	3 150	0
Fysikern 1 (4561)	Botkyrka	2 930	750
Gjutjärnet 7 (4821)	Västerås	2 617	0
Glädjen 1-56 (4801)	Upplands Väsby	1 645	0
Grimsta 60-2 (3631)	Upplands Väsby	2 955	0
Gräddö 2 (4181)	Stockholm (Larsboda)	8 244	0
Gräddö 4 (4182)	Stockholm (Larsboda)	5 672	0
Grönsta 2-55 (3781)	Eskilstuna	19 528	5 000
Grönsta 2-65 (5351)	Eskilstuna	4 999	0
Hangaren 1 (3481)	Täby	3 245	0
Helasvingen 33 (5201)	Oslo	2 973	0
Hjulsmeden 1 (4881)	Västerås	2 350	0
Hovmästaren 2 (511)	Västerås	8 629	0
Husbyborg 12-5 (4501)	Uppsala	1 223	0
Husbyborg 12-6 (4502)	Uppsala	1 236	0
Husbyborg 15-1 (4981)	Uppsala	4 438	1 000
Hällsätra 1 (3791)	Stockholm (Sätra)	9 384	0
Jakobsberg 18-30 (6201)	Järfälla	1 296	0
Jursta 3-8 (4661)	Upplands-Bro	6 300	1 900
Kalvsvik 16-17 (4621)	Haninge	3 804	0
Kalvsvik 16-23 (5001)	Haninge	3 484	0
Kalvö 1-24 (4541)	Nynäshamn	13 000	5 000
Kirstinehöj 12 (5212)	Köpenhamn	1 716	0
Kirstinehöj 3 (5195)	Köpenhamn	4 772	0
Kokillen 1 (4921)	Västerås	3 020	0

ank=20240712:20240715001143

FINANSIELLA RAPPORTER

FASTIGHETSBETECKNING	KOMMUN	TOTAL AREA EXKL. MARK	BYGGRÄTT BTA	FASTIGHETSBETECKNING	KOMMUN	TOTAL AREA EXKL. MARK	BYGGRÄTT BTA
Korsråven 1 (4161)	Stockholm (Spånga)	6 077	0	Rönnevangsalle 8 (5197)	Köpenhamn	3 089	0
Kärra 72-37 (5221)	Göteborg (Tagene)	2 875	2 000	Sandvadsvej 7 (5194)	Köpenhamn	3 000	0
Lagersberg 1-6 (5121)	Eskilstuna	6 298	0	Sankt Ilian 23-4 (4052)	Enköping	1 720	0
Librobäck 18-1 (4581)	Uppsala	2 300	0	Servitrisen 3 (5181)	Västerås	4 302	0
Librobäck 21-3 (4991)	Uppsala	4 394	1 500	Sicklaön 107-3 (4241)	Nacka	14 526	0
Linjalen 63 (4341)	Täby	2 338	0	Sjöhjälten 2 (4021)	Sollentuna	3 747	0
Ljusbågen 7 (5101)	Eskilstuna	7 925	0	Skonerten 2 (5151)	Västerås	4 689	0
Lufthammaren 1 (4931)	Västerås	7 896	0	Skrubba 1-2 (4221)	Stockholm (Tyresö)	2 078	0
Luna 1 (4011)	Huddinge	6 723	0	Skyttbrink 15 (5061)	Botkyrka	6 452	0
Magneten 12 (4711)	Stockholm (Bromma)	6 864	0	Skälby 2-2 (3681)	Upplands Väsby	5 306	0
Magneten 18 (4731)	Stockholm (Bromma)	12 030	0	Sotaren 1 (4251)	Täby	10 147	0
Magneten 30 (4751)	Stockholm (Bromma)	8 293	0	Stenskärven 4 (4171)	Stockholm (Vinsta)	8 628	0
Magneten 33 (4681)	Stockholm (Bromma)	7 072	0	Stenskärven 5 (4172)	Stockholm (Vinsta)	2 369	0
Mörtö 7 (4641)	Stockholm (Bromma)	2 692	0	Stenvreten 5-68 (4371)	Enköping	1 803	0
Nygård 2-14 (3711)	Upplands-Bro	130 912	195 000	Stenvreten 6-1 (4061)	Enköping	14 451	0
Nygård 2-17 (4531)	Upplands-Bro	0	120 000	Stenvreten 7-51 (4071)	Enköping	1 500	0
Nygård 2-19 (4631)	Upplands-Bro	0	75 000	Stenvreten 7-60 (4791)	Enköping	4 357	0
Olhamra 1-60 (4291)	Vallentuna	2 050	0	Stenvreten 7-70 (3761)	Enköping	1 815	0
Passaren 1 (4331)	Täby	3 606	0	Stenvreten 7-74 (4971)	Enköping	1 764	2 000
Paul Bergsøes Vej 8 (5198)	Köpenhamn	2 664	0	Stenvreten 7-94 (4041)	Enköping	1 080	0
Pedersholmparken 10 & 13 (5191 & 5192)	Köpenhamn	9 411	0	Stenvreten 8-37 (4054)	Enköping	9 508	0
Pilbågen 1 (4433)	Södertälje	2 482	0	Stillbilden 6 (3466)	Stockholm (Högdalen)	3 761	0
Pyymosantie 4 (5331)	Helsingsfors	2 849	0	Strängnäs 2-34 (4091)	Strängnäs	4 289	0
Rapsbaggen 3 (3751)	Västerås	7 739	0	Svalehøjvej 17 (5336)	Köpenhamn	5 325	3 300
Romberga 23-17 (4571)	Enköping	0	2 700	Sågaren 2 (4141)	Flen	1 096	0
Romberga 23-52 (5031)	Enköping	3 048	0	Säby 4-1 (3611)	Järfälla	1 791	750
Roskildevej 157A (5193)	Köpenhamn	0	5 864	Söderbymalm 7-35 (4651)	Haninge	4 107	0
Rymdhunden 1 (5021)	Södertälje	5 214	0	Talja 1-36 (3771)	Flen	13 281	55 000

ank=20240712:20240715001144

SEKARSTELLA
KAPPORTER

FASTIGHETSBETECKNING	KOMMUN	TOTAL AREA EXKL. MARK	BYGGRÄTT BTA
Tegelbruket 1 (4421)	Botkyrka	20 381	80 000
Tillitie 10 (5332)	Helsingsfors	1 760	0
Tillitie 8 (5333)	Helsingsfors	1 917	0
Traversen 14 (4522)	Sollentuna	372	0
Traversen 15 (4521)	Sollentuna	1 772	2 100
Tunaängen 10 (4431)	Södertälje	2 046	0
Tunaängen 6 (4432)	Södertälje	291	0
Vakten 15 (4671)	Eskilstuna	6 492	0
Varvet 1 (4231)	Botkyrka	14 803	3 700
Vattnet 6 (5141)	Borås	3 700	1 000
Vattnet 7 (5131)	Borås	6 340	1 300
Veddesta 2-53 (3521)	Järfälla	11 287	2 000
Veddesta 2-54 (4281)	Järfälla	1 382	0
Viby 19-13 (3651)	Upplands-Bro	2 700	0
Viby 19-27 (4271)	Upplands-Bro	2 886	0
Viby 19-28 (4272)	Upplands-Bro	2 889	0
Viby 19-30 (4121)	Upplands-Bro	2 200	2 500
Viby 19-66 (3501)	Upplands-Bro	5 870	5 250
Vindkraften 2 (3221)	Stockholm (Tyresö)	6 715	0
Vitgrönet 12 (4771)	Stockholm (Spånga)	13 837	0
Ånghammaren 2 (4941)	Västerås	14 229	0
Årsta 72-4 (4451)	Uppsala	2 020	0
Årsta 72-5 (4461)	Uppsala	1 304	0
Öja 1-65 (4112)	Flen	7 813	0
Örnäs 1-14 (4551)	Upplands-Bro	4 840	0
Östhamra 4-33 (3467)	Knivsta	5 000	0

1) Samvarderas med Traversen 15

ank=20240712;20240715001145

FINANSIELLA RAPPORTER

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt av utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 29 april 2024

Andreas Philipson	Carl Mörk	Helena Levander	Henrik Orrbeck	Seth Lieberman	Nisha Raghavan	Erik Ranje
Styrelsens ordförande	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*	*Verkställande direktör*

Johan Pharmanson	Carl-Johan Kjellman
Auktoriserad revisor	*Auktoriserad revisor*

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 29 april 2024.

BDO Mälardalen AB

ank=20240712;20240715:00146

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt av utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 29 april 2024

Andreas Philipson	Carl Mörk	Helena Levander	Henrik Orrbeck	Seth Lieberman	Nisha Raghavan	Erik Ranje
Styrelsens ordförande	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*	*Verkställande direktör*

Johan Pharmanson	Carl-Johan Kjellman
Auktoriserad revisor	*Auktoriserad revisor*

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 29 april 2024.

BDO Mälardalen AB

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt av utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 29 april 2024

Andreas Philipson	Carl Mörk	Helena Levander	Henrik Orrbeck	Seth Lieberman	Nisha Raghavan	Erik Ranje
Styrelsens ordförande	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*	*Verkställande direktör*

Johan Pharmanson	Carl-Johan Kjellman
Auktoriserad revisor	*Auktoriserad revisor*

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 29 april 2024.

BDO Mälardalen AB

ank=20240712:20240715:00148

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt av utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 29 april 2024

Andreas Philipson	Carl Mörk	Helena Levander	Henrik Orrbeck	Seth Lieberman	Nisha Raghavan	Erik Ranje
Styrelsens ordförande	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*	*Verkställande direktör*

Johan Pharmanson	Carl-Johan Kjellman
Auktoriserad revisor	*Auktoriserad revisor*

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 29 april 2024.

BDO Mälardalen AB

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt av utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 29 april 2024

Andreas Phillipson	Carl Mörk	Helena Levander	Henrik Orrbeck	Seth Lieberman	Nisha Raghavan	Erik Ranje
Styrelsens ordförande	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*	*Verkställande direktör*

Johan Pharmanson
Auktoriserad revisor

Carl-Johan Kjellman
Auktoriserad revisor

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 29 april 2024.

BDO Mälardalen AB

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Undertecknade försäkrar att koncernredovisningen och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt av utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 29 april 2024

Andreas Philipson	Carl Mörk	Helena Levander	Henrik Orrbeck	Seth Lieberman	Nisha Raghavan	Erik Renje
Styrelsens ordförande	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*	*Verkställande direktör*

Johan Pharmanson	Carl-Johan Kjellman
Auktoriserad revisor	*Auktoriserad revisor*

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 29 april 2024.

BDO Mälardalen AB

ank=20240712:20240715001S1

FINANSIELLA
RAPPORTER

Till bolagsstämman i Stendörren Fastigheter AB (publ) Org.nr. 556825-4741

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stendörren Fastigheter AB (publ) för år 2023 med undantag för bolagstyrningsrapporten på sidorna 88-103. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 78-143 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten som återfinns på sidorna 88-103. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2023 till 12 566 Mkr och värdeförändringarna under perioden till -355 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 95% av de totala tillgångarna per den 31 december 2023. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 11 Förvaltningsfastigheter, not 1 Redovisningsprinciper samt not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar. Vi har identifierat detta som ett område av särskild betydelse i vår revision med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter.

ank=20240712;20240715001152

[illegible]

[illegible]

Våra granskningsåtgärder inkluderade men var inte begränsade till följande:

Inledningsvis utvärderade och granskade vi bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i de upprättade värderingarna. Vi har utvärderat bolagets och de externa värderarnas kompetens. Vi har gjort en jämförelse mot känd marknadsinformation. Vi har för ett urval av fastigheter granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastning, vakansgrad, hyresintäkter och driftskostnader samt även kontrollberäknat värderingsmodellen. Vår granskning har delvis genomförts med hjälp av värderingsspecialist. Vårt urval har främst omfattat de värdemässigt största fastigheterna i portföljen, fastigheter med pågående projekt eller framtida exploateringsmöjligheter i form av byggrätter samt de fastigheter där det varit störst variation i värde jämfört med föregående år. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

[illegible]

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-77 och 149-150. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

[illegible]

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

[illegible]

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

ank=20240712;20240715001153

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommunicerats med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om den frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR REVISORNS GRANSKNING AV FÖRVALTNING OCH FÖRSLAG TILL DISPOSITIONER AV BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning för Stendörren Fastigheter AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsen och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

ank=20240712:20240715001S4

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

REVISORNS GRANSKNING AV ESEF-RAPPORTEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Stendörren Fastigheter AB (publ) för år 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Vi har utfört granskningen enligt FAR:s rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning, inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra

ank=20240712;20240715001155

ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2023 på sidorna 88-103 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande. En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

BDO Mälardalen AB utsågs till Stendörren Fastigheter AB (publ):s revisor av bolagsstämman den 23 maj 2023 och har varit bolagets revisor sedan 2022.

Stockholm den 29 april 2024

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson
Auktoriserad revisor

Carl-Johan Kjellman
Auktoriserad revisor

Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA) har gett ut riktlinjer avseende användandet av alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures, APM) som omfattar företag vars värdepapper är noterade på en reglerad marknad. Riktlinjerna är framtagna i syfte att öka transparensen och jämförbarheten i de nyckeltal (APM) som ofta presenteras i prospekt och obligatorisk information som lämnas av noterade företag. Stendörren publicerar på sin hemsida, under "Investor Relations", närmare definitioner och förklaringar av sina nyckeltal i enlighet med dessa riktlinjer samt en avstämningstabell avseende de APM som används.

Redovisat eget kapital exklusive hybridkapital justerat med avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt beräknad till 5,9 procent skattesats och återläggning av räntederivat.

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

Årshyra nytecknade hyresavtal minskat med årshyra uppsagda hyresavtal för avflytt och årshyra konkurs.

Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid periodens utgång.

Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

Finansnetto är skillnaden mellan ränteintäkter och räntekostnader samt leasingkostnader.

Resultat efter skatt och ränta på hybridobligationen dividerat med genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning.

Periodens resultat i genomsnitt de senaste 12 månaderna dividerat med genomsnittligt eget kapital under samma period.

Genomsnittlig ränta på räntebärande skuld.

Ett viktat snitt av återstående räntebindning på räntebärande skulder med hänsyn tagen till ingångna derivatavtal.

Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

Viktat genomsnitt av fastigheternas återstående kontrakterade hyresperiod, uttryckt i antal år.

Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansnetto i förhållande till finansnetto under den senaste rullande 12-månadersperioden.

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde.

Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

Eget kapital i relation till totala tillgångar exklusive leasingskuld enligt IFRS 16.

Fastigheternas driftnetto i genomsnitt över de senaste 12 månaderna dividerat med fastigheternas verkliga värde i genomsnitt över samma period.

Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med betald skatt i relation till genomsnittligt antal aktier före utspädning.

Fastigheternas driftnetto ökat med fastigheternas värdeförändring under de senaste 12 månaderna dividerat med fastigheternas genomsnittliga värde under samma period.

Totala intäkter för fastigheterna minskat med fastighetemas driftskostnader.

Redovisat eget kapital exklusive hybridkapital med återläggning av derivatskuld (+/-) samt uppskjuten skatt.

Fastigheternas driftnetto dividerat med totala intäkter under samma period.

ank=20240712;20240715001157

PLUS INFORMATION

HÄNDELSE	DATUM
Delårsrapport jan - mar 2024	3 maj 2024
Årsstämma 2024	23 maj 2024
Delårsrapport jan - jun 2024	19 juli 2024
Delårsrapport jan - sep 2024	25 oktober 2024
Bokslutskommuniké 2024	18 februari 2025

Styrelsen har kallat bolagets aktieägare till årsstämma torsdagen den 23 maj 2024. Styrelsen föreslår att ingen aktieutdelningen betalas till aktieägarna för räkenskapsåret 2023 och att det tillgängliga kapitalet återinvesteras.

För mer information, vänligen kontakta:

Erik Ranje, VD
erik.ranje@stendorren.se, 08-518 331 00

Per-Henrik Karlsson, Ekonomidirektör
per-henrik.karlsson@stendorren.se, 08-518 331 00

ank=20240712-20240715t80158

BDO

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stendörren Fastigheter AB (publ)
Org.nr. 556825-4741

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stendörren Fastigheter AB (publ) för år 2023 med undantag för bolagstyrningsrapporten på sidorna 88 -103. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 78 -143 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten som återfinns på sidorna 88-103. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden
Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter
Verkligt värde för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2023 till 12 566 Mkr och värdeförändringarna under perioden till 355 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 95 % av de totala tillgångarna per den 31 december 2023. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 11 Förvaltningsfastigheter, not 1 Redovisningsprinciper samt not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar. Vi har identifierat detta som ett område av särskild betydelse i vår revision med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området
Våra granskningsåtgärder inkluderade men var inte begränsade till följande:

Inledningsvis utvärderade och granskade vi bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i de upprättade värderingarna. Vi har utvärderat bolagets och de externa värderarnas kompetens. Vi har gjort en jämförelse mot känd marknadsinformation. Vi har för ett urval av fastigheter granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastning, vakansgrad, hyresintäkter och driftskostnader samt även kontrollberäknat värderingsmodellen. Vår granskning har delvis genomförts med hjälp av värderingsspecialist. Vårt urval har främst omfattat de värdemässigt största fastigheterna i portföljen, fastigheter med pågående projekt eller framtida exploateringsmöjligheter i form av byggrätter samt de fastigheter där det varit störst variation i värde jämfört med föregående år. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-77 och 149-150. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är

ank=20240712:20240715:00159

högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommunicerats med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om den frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning för Stendörren Fastigheter AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Stendörren Fastigheter AB (publ) för år 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet
Vi har utfört granskningen enligt FAR:s rekommendation RevR 18 *Revisorns granskning av Esef-rapporten*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar
Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

ank=20240712-20240715001600

högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommunicerats med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om den frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning för Stendörren Fastigheter AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Stendörren Fastigheter AB (publ) för år 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet
Vi har utfört granskningen enligt FAR:s rekommendation RevR 18 *Revisorns granskning av Esef-rapporten*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar
Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

ank=20240712:20240715001611

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning, inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2023 på sidorna 88-103 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande. En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

BDO Mälardalen AB utsågs till Stendörren Fastigheter AB (publ):s revisor av bolagsstämman den 23 maj 2023 och har varit bolagets revisor sedan 2022.

Stockholm den 29 april 2024

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson
Auktoriserad revisor

Carl-Johan Kjellman
Auktoriserad revisor

ank=20240712:20240715001620

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Stendörren Fastigheter AB (publ), org nr 556825-4741.

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 på sidorna 48-75 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 29 april 2024

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson
Auktoriserad revisor

Carl-Johan Kjellman
Auktoriserad revisor

ank=20240712-20240715001163

Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagsstämman i Stendörren Fastigheter AB (publ), org.nr 556825-4741

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2023 på sidorna 88-103 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 29 april 2024

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson
Auktoriserad revisor

Carl-Johan Kjellman
Auktoriserad revisor

ank=20240715:0164

Revisorsyttrande enligt 8 kap. 54 § aktiebolagslagen (2005:551) om huruvida årsstämmans riktlinjer om ersättningar till ledande befattningshavare har följts

Till bolagsstämman i Stendörren Fastigheter AB (publ), org.nr 556825-4741

Vi har granskat om styrelsen och verkställande direktören för Stendörren Fastigheter AB (publ) under år 2023 har följt de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som fastställts på årsstämman den 24 maj 2022 samt på årsstämman den 23 maj 2023.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att riktlinjerna följs och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att tillse att riktlinjerna följs.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att lämna ett yttrande, grundat på vår granskning, till årsstämman om huruvida riktlinjerna har följts. Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 8 Granskning av ersättningar till ledande befattningshavare i aktiemarknadsbolag. Denna rekommendation kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför granskningen för att uppnå rimlig säkerhet att årsstämmans riktlinjer i allt väsentligt följts. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Stendörren Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen har omfattat bolagets organisation för och dokumentation av ersättningsfrågor för ledande befattningshavare, de nya beslut om ersättningar som fattats samt ett urval av de utbetalningar som gjorts under räkenskapsåret till de ledande befattningshavarna. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska genomföras, bland annat genom att bedöma risken för att riktlinjerna inte i allt väsentligt följts. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevant för riktlinjernas efterlevnad i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll.

Vi anser att vår granskning ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan.

Uttalande

Vi anser att styrelsen och den verkställande direktören för Stendörren Fastigheter AB (publ) under 2023 följt de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som fastställdes på årsstämman den 24 maj 2022 respektive årsstämman den 23 maj 2023.

Stockholm den 29 april 2024

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson
Auktoriserad revisor

Carl-Johan Kjellman
Auktoriserad revisor