

25



Bilden visar
den nyligen färdigställda
byggnaden Båglampan 25
i Stockholm

1

INTRODUKTION

Det här är Stendörren	3
Året i korthet	4
Vd har ordet	5
Stendörren som investering	7
Marknad och trender	8

2

VERKSAMHETEN

Affärsidé och strategi	11
Mål och utfall	13
Förvaltningsmodell	14
Fastighetsportfölj	15
Lokaliteter och hyresgäster	16
Projekt	17
Förvärv och avyttringar	20
Finansiering	21

3

HÅLLBARHETSRAPPORT

Stendörrens hållbarhetsarbete	24
Miljömässig hållbarhet	31
Social hållbarhet	34
Ansvarsfullt företagande	36
GRI-index	37
Hållbarhetsnoter	39
Revisorns rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsrapporten	42

4

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	44
Risker och riskhantering	46
Koncernens och moderbolagets räkenskaper	48
Förslag till vinstdisposition	73
Årsredovisningens undertecknande	74
Revisionsberättelse	75

5

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport	79
Styrelse	86
Ledningsgrupp	88
Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten	90

6

ÖVRIG INFORMATION

Aktie och ägare	92
Fastighetsbestånd	94
Flerårsöversikt och nyckeltal	97
Definitioner	98
Finansiell kalender och årsstämma	99

STENDÖRREN FÖRVALTAR, FÖRÄDLAR OCH FÖRVÄRVAR LOKALER SOM GÖR SKILLNAD



Stendörren fokuserar på att förvalta, förädla och förvärva fastigheter för lager, logistik och lätt industri i tillväxtregioner, främst i Storstockholm och Mälardalen. Affärsidén är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde. Det åstadkommer bolaget genom värdeskapande förvärv, genom att tillvarata den positiva hyrestillväxten som följer av urbaniseringen av storstadsregioner samt genom utveckling av befintliga tillgångar, inklusive bolagets omfattande och unika byggrättsportfölj. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

Genom att förvalta, förädla och förvärva fastigheter i utvalda 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 arbetar där – samtidigt som det skapar en hög, riskjusterad avkastning för Stendörrens aktieägare.

UTHYRINGSBAR YTA

922 000 KVM

MARKNADSVÄRDE/FASTIGHETSVÄRDE

15 927 MKR

DRIFTNETTO

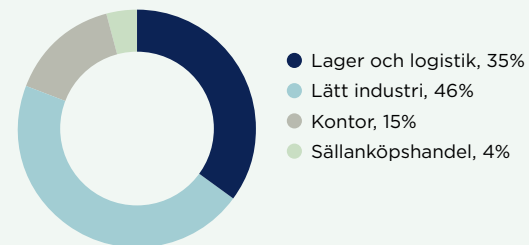
841 MKR

UTSLÄPPSINTENSITET (SCOPE 1 OCH 2)

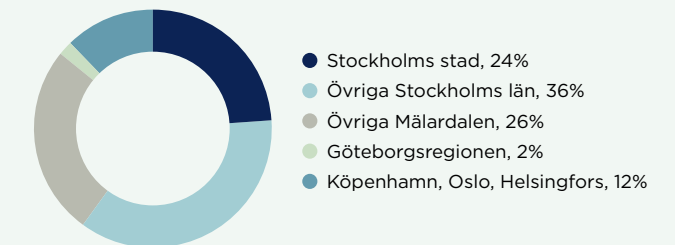
2,3 KG CO₂/KVM

En minskning med 42% sedan 2018

Fördelning av fastighetstyp baserat på driftnetto



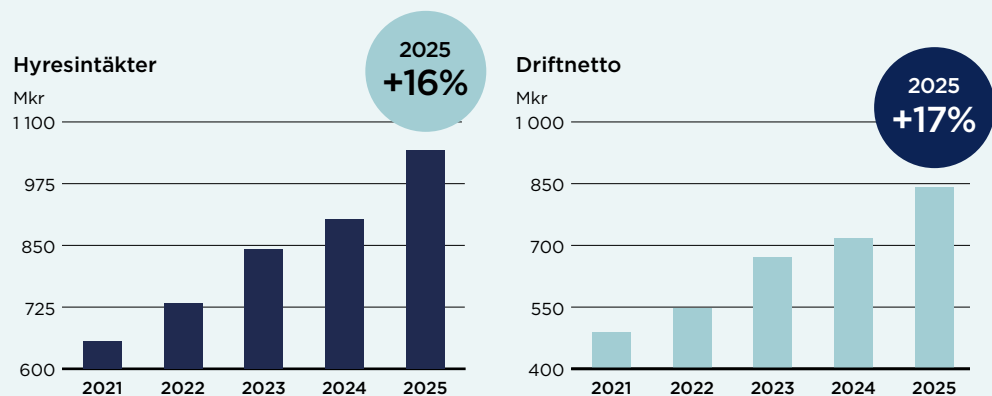
Geografisk fördelning baserat på driftnetto



ÅRET I KORTHET

FINANSIELL UTVECKLING

Stendörren hade under 2025 fortsatt hög aktivitet i både förvaltning, projekt och förvärv, med ökade hyresintäkter och ett stärkt driftnetto. För helåret uppgick hyresintäkterna till 1 042 miljoner kronor (902) och driftnettot till 841 miljoner kronor (718), drivet av genomförda förvärv, färdigställda projekt samt en stabil uthyrningsgrad.



Nyckeltal	2025	2024	2023
Hyresintäkter, Mkr	1 042	902	843
Driftnetto, Mkr	841	718	672
Förvaltningsresultat ¹⁾ , Mkr	342	309	286
Marknadsvärde, Mkr	15 927	14 311	12 566
Uthyrningsbar yta, tusental kvm	922	857	824
Hyresduration, år	4,2	4,4	4,3
Belåningsgrad, %	53	52	50
Soliditet, %	36	37	37
Energiintensitet, kWh/kvm	74	79	85
Utsläppsintensitet (Scope 3) ²⁾ , kg CO ₂ /kvm	255	251	389

¹⁾ Före valutakursförändringar.

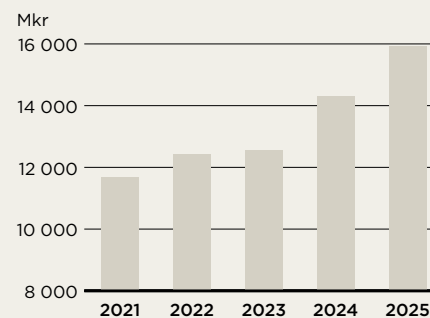
²⁾ Nybyggnation.

För definition av nyckeltal, se sidan 98.

FÖRVÄRVSINTENSIVT ÅR

Förvärv var fortsatt en central del av verksamheten. Under året genomfördes flera förvärv i Sverige, Finland och Danmark, med ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 1,2 miljarder kronor (1,2), vilket ytterligare stärkte och breddade vår geografiska närvaro i nordiska tillväxtregioner.

Marknadsvärde fastighetsbestånd

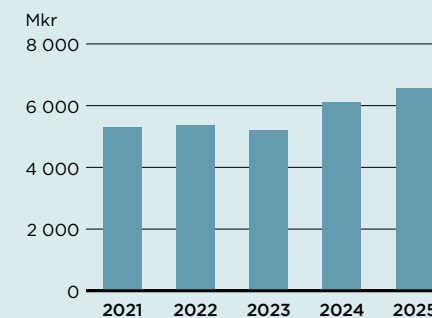


15,9 Mdkr

SOLID BALANSRÄKNING

Refinansiering och optimering av skuldportföljen var ett centralt fokusområde under året. Genom genomförda refinansieringar och återköp av skuld har, allt annat lika, räntekostnaderna minskat med cirka 36 miljoner kronor på årsbasis. Därutöver genomfördes en riktad nyemission om cirka 300 miljoner kronor samt emissioner av gröna obligationer om totalt cirka 900 miljoner kronor, vilket stärkt bolagets finansiella position.

Långsiktigt substansvärde



6,7 Mdkr



GREENHUB BRO

I början av 2025 nåddes en viktig milstolpe i projektverksamheten genom färdigställandet och uthyrningen av den första byggnaden i GreenHub Bro. Vid årets slut uppgick de pågående projekten till cirka 46 700 kvadratmeter (40 800), vilket speglar bolagets ökade fokus på värdeskapande projektutveckling inom logistik, lager och lätt industri.

I samband med utvecklingen av nya fastigheter har Stendörren under året arbetat med innovativa material för att förbättra klimatprestandan vid byggnation och nyetableringar. Klimatförbättrade material, biologisk mångfald och ekosystemtjänster har varit tydligt integrerade delar av projektet. I linje med bolagets strategi har processer och åtgärder implementerats för att säkerställa god dagvattenhantering, minska risker samt bevara och stärka lokal biodiversitet baserat på platsspecifika analyser.

KRAFTIG ÖKNING AV FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE SAMT KRITISK MASSA I KÖPENHAMN OCH HELSINGFORS

Året 2025 präglades av fortsatt geopolitisk turbulens och svag konjunktur. Trots detta kan jag stolt rapportera en ökning av förvaltningsresultatet per aktie med 24,4 procent¹⁾. Resultatutvecklingen har i huvudsak drivits av fastighetsförvärv och färdigställda fastighetsprojekt för cirka 1,4 miljarder kronor, till en genomsnittlig avkastning om 7,0 procent²⁾. Genom flera av dessa förvärv har vi strategiskt stärkt vår närvaro i några av våra nya marknader, där vi uppnått kritisk massa i Köpenhamn under 2025 och i Helsingfors i början av 2026. Vidare har vi aktivt utnyttjat de sänkta finansieringskostnaderna på kapitalmarknaderna genom förtida refinansieringar, vilket bidragit till den starka utvecklingen.

” Vi har under det andra halvåret arbetat intensivt med att sänka våra finansieringskostnader och har refinansierat och omförhandlat mer än 90 procent av vår låneportfölj.

Erik Ranje
Vd Stendörren



Hög förvärvstakt och kritisk massa i Köpenhamn och Helsingfors

Under året har vi genomfört 12 förvärv om 1,2 miljarder kronor till en direktavkastning om 6,9 procent. Genom flera av dessa förvärv har vi stärkt vår närvaro i våra nya marknader, både i Köpenhamn och Helsingfors. I Köpenhamn har vi under året uppnått kritisk massa ur ett förvaltningsperspektiv. Strax efter årets slut genomförde vi ett strategiskt förvärv av 14 moderna fastigheter i Helsingfors till ett fastighetsvärde på 1,3 miljarder kronor med ett årligt driftnetto om 96 miljoner kronor. Förvärvet ökar det årliga förvaltningsresultatet per aktie med hela 13 procent. Förvärvet innebär att vi även når kritisk massa i Helsingfors, vilket stärker vår operativa effektivitet samt geografiska och kundmässiga diversifiering.

Stark framdrift inom projektutveckling

Vi har under 2025 färdigställt fyra projekt om totalt 9 500 kvadratmeter till en uthyrningsgrad om 84 procent. Investeringarna i dessa projekt uppgick till 241 miljoner kronor (206 miljoner kronor exklusive ianspråktaget byggrättsvärde) och har färdigställts på en avkastning om 6,9 procent (8,1 procent exklusive ianspråktaget byggrättsvärde). Det implicita värdet för de ianspråktaga byggrätterna vid projektens genomförande var cirka 2,0 gånger högre än de bokförda värdena, vilket bekräftar det ekonomiska värdet i vår byggrättsportfölj.

Projekten visar även på det strategiska värdet av att löpande utveckla bolagets betydande byggrättsportfölj till attraktiva förvaltningsfastigheter, där vi kan möta efterfrågan från både befintliga och nya hyresgäster med moderna och ändamålsenliga lokaler i marknader med begränsad tillgång på byggbar mark.

Vidare har vi startat ett flertal projekt under 2025 och i början av 2026, vilket har adderat till vår portfölj

¹⁾ Exklusive engångskostnader hänförliga till förtida refinansieringar.

²⁾ Exklusive värdet på ianspråktaga byggrätter i de aktuella projekten.

pågående projekt om drygt 46 700 kvadratmeter, varav 27 300 kvadratmeter är i pågående produktion. De pågående samt nyligen avslutade projekt som ännu inte hunnit generera fulla helårsintäkter förväntas bidra med ett årligt driftnetto om cirka 67 miljoner kronor, i takt med uthyrning och färdigställande. Därutöver har vi en omfattande portfölj med kommande projekt som är i tidigare skeden. Vår målsättning är att långsiktigt bygga cirka 25 000–50 000 kvadratmeter per år.

Inom våra största utvecklingsområden har vi under året tagit viktiga steg, bland annat genom färdigställandet och uthyrningen av den första byggnaden i GreenHub Bro samt byggstarten i Stockholm Syd. Dessa områden utgör centrala delar av vår långsiktiga projektportfölj, med betydande kvarvarande bygggrätter och goda möjligheter till etappvis utveckling av logistik- och industrifastigheter i strategiska lägen.

Stabil uthyrning i en avvaktande marknad

Förvaltningsverksamheten har varit stabil trots en svag konjunktur, med en uthyrningsgrad om 94 procent. Nettouthyrningen var marginellt negativ, vilket speglar det fortsatt avvaktande marknadsläget. Vi har periodvis under det senaste dryga året vid flera tillfällen tyckt oss skönja en ökad efterfrågan på hyresmarknaden men där optimismen sedan brutits på grund av den geopolitiska och ekonomiska osäkerheten. Denna osäkerhet har även präglat inledningen på 2026.

Lägre finansieringskostnader och kapacitet för fortsatt tillväxt

Vi har under det andra halvåret arbetat intensivt med att sänka våra finansieringskostnader och har refinansierat och omförhandlat mer än 90 procent av vår låneportfölj. Detta har möjliggjorts av det väsentligt förbättrade finansieringsklimatet på kapitalmarknaderna sedan mitten av 2025. Sammantaget har dessa åtgärder, allt annat lika, minskat våra räntekostnader med cirka 36 miljoner kronor på årsbasis, vilket stärker vår långsiktiga intjäningsförmåga och ökar vårt finansiella handlingsutrymme. Under året har vi även genomfört en riktad nyemission av stamaktier om cirka 300 miljoner kronor, vilket ytterligare har stärkt vår finansiella ställning.

Den förbättrade finansieringsstrukturen, tillsammans med tillförd likviditet och vårt löpande kassaflöde innebär att vi är väl rustade för att finansiera vår fortsatta tillväxt under 2026, både vad gäller förvärv och fastighetsutveckling.

Under det fjärde kvartalet nåddes vi av det glädjande beskedet att Stendörren inkluderas i EPRA-index. EPRA, i samarbete med FTSE och Nareit, är leverantör av det ledande globala indexet för börsnoterade fastigheter, och består av cirka 500 fastighetsbolag. Genom inkluderingen breddas bolagets potentiella internationella investerarbas, vilket bedöms som strategiskt viktigt på sikt.

Reviderade finansiella mål med tydligare fokus

I september beslutade styrelsen att revidera bolagets finansiella mål för att tydligare spegla vårt fokus på tillväxt i förvaltningsresultatet. Det tidigare målet om tillväxt i långsiktigt substansvärde ersattes med målet att bolaget långsiktigt ska uppnå en årlig ökning av förvaltningsresultat per aktie om minst 15 procent. Anledningen till detta var att målet om tillväxt i långsiktigt substansvärde, i hög grad påverkas av externa faktorer, genom effekter på värdeförändringar i fastighetsbeståndet, och var dessutom delvis överlappande med målet om en avkastning på eget kapital över 12 procent. Det nya målet är mer verksamhetsnära och ger en tydligare bild av vår förmåga att skapa långsiktigt värde genom kassaflödets-tillväxt, och speglar hur vår förvaltningsmodell och våra investeringar bidrar till en uthållig resultatutveckling. Övriga finansiella mål kvarstår oförändrade.

Hållbarhet i framkant

Under året har vi fortsatt att utveckla vår projektportfölj med höga hållbarhetsambitioner, där certifieringen av vår nyligen färdigställda och fullt uthyrda logistikfastighet om 9 700 kvadratmeter i Enköping, Stenvreten 8:37, utgör ett tydligt exempel. Fastigheten är Sveriges första logistikbyggnad certifierad enligt BREEAM-SE v6.0 med betyget Outstanding och representerar därmed en ny standard för hållbart byggande inom segmentet.

Projektet har dessutom certifierats med tilläggs-certifieringen NollCO₂, vilket understryker vårt fokus på



Vår affär kombinerar en hög tillväxttakt med en stabil och kassaflödesgenererande förvaltningsverksamhet, baserad på ett högavkastande fastighetssegment, långa hyresavtal och en diversifierad hyresgästbas.

Erik Ranje

Vd Stendörren

att successivt minska klimatpåverkan i såväl nyproduktion som förvaltning. Sammantaget stärker detta vår position som en långsiktig och hållbar fastighetsutvecklare, samtidigt som det möter en växande efterfrågan från hyresgäster och investerare på energieffektiva och klimatoptimerade fastigheter.

Långsiktigt värdeskapande tillväxt

Vår affär präglas av stabil tillväxt i våra kassaflöden. Stabiliteten följer av att vi är aktiva i ett högavkastande fastighetssegment med långa hyresavtal samt att vi har en diversifierad hyresgästbas. Tillväxten drivs av kontinuerligt stigande hyror då vi är verksamma i marknader med ekonomisk tillväxt, värdeskapande förvärv samt utveckling av vår omfattande bygggrättsportfölj.

Möjligheterna att genomföra strategiska och finansiellt attraktiva förvärv är fortsatt goda, och vi har en betydande pipeline av potentiella affärer under utvärdering. Inom projektutveckling kommer vi färdigställa ett antal projekt under 2026 och ser goda förutsättningar

att initiera nya projekt. Efterfrågan i våra utvecklingsprojekt är god, och vi kan därmed successivt omsätta vår bygggrättsportfölj till kassaflödesgenererande tillgångar. Med en stark finansiell position och en effektiv förvaltningsplattform har vi goda förutsättningar att ta tillvara de tillväxtmöjligheter som finns.

Avslutningsvis vill jag passa på att tacka våra medarbetare för deras engagemang, våra hyresgäster för förtroendet och våra finansärer för det långsiktiga stödet.

Stockholm i april 2026

Erik Ranje

Vd Stendörren

STENDÖRREN SOM INVESTERING



UTHÅLLIG HYRESTILLVÄXT

- Tillväxtregioner
 - Strukturellt växande regioner och attraktiva urbana mikrolägen.
- Hyresökningar i urbana lägen
 - Ökad efterfrågan och stabilt eller minskande utbud.
- E-handelsdriven strukturell tillväxt.

HÅLLBAR TILLVÄXT GENOM SELEKTIVA INVESTERINGAR

- 627 000 kvm byggrätter i relation till cirka 922 000 kvm befintligt bestånd (motsvarande cirka +70 procent).
- Värdeskapande förvärvsmodell med selektiva förvärv av enskilda objekt, gärna off market, med potential för högre direktavkastning.

STABILA KASSAFLÖDEN

- Tillgångsslag med hög direktavkastning.
- Långa hyresavtal.
- Diversifierad hyresgästbas.

STABIL FINANSIELL POSITION

- Bankfinansiering från ledande nordiska banker.
- Kapitalmarknadsbaserad finansiering som komplement.

MARKNAD OCH TRENDER

Svensk fastighetsmarknad och dess trender

Fastighetsmarknaden fortsatte att återhämta sig under 2025 med en transaktionsvolym om 164 miljarder kronor, vilket är närmare 25 miljarder högre än 2024 och drygt 60 miljarder högre än 2023. Totalt genomfördes 438 transaktioner om över 40 miljoner kronor, och aktiviteten pekar mot en ökad riskaptit och ett förbättrat investeringssentiment. Trots detta ligger volymerna fortsatt under toppåren 2021–2022.

Andelen utländskt kapital uppgick till 32 procent, vilket var nära en fördubbling jämfört med 2024. Intresset för Sverige drivs av en uppfattning om marknaden som stabil i ett osäkert omvärldsläge, särskilt inom logistik som attraherar ett växande antal internationella investerare.

Geografiskt är Stockholmsregionen fortsatt dominerande med 37 procent av transaktionsvolymen, ned

från cirka 45 procent för två år sedan. Regionstäderna stärkte sin position och stod för 30 procent, medan Göteborg ökade till 13 procent, vilket markerar en förskjutning mot starka regionala nav. Övriga Sverige stod för 15 procent, medan Malmö noterade en femprocentig andel. Utvecklingen pekar mot en bredare geografisk riskfördelning och ett ökat intresse för marknader utanför Stockholm.

Bostadssegmentet var fortsatt störst med 28 procent, men har tappat något jämfört med föregående år. Lager-, logistik- och lättindustrifastigheter ökade till 22 procent och har utmärkt sig som ett av årets starkaste segment. Segmentet drivs av strukturella behov, stark efterfrågan i strategiska lägen och sjunkande avkastningskrav till strax under 5 procent. Kontorsfastigheter noterade sin lägsta andel sedan 2022, med 15 procent av totalen.

Översikt Stendörrens primära geografier

Transaktionsvolymen för lager-, logistik- och lättindustrifastigheter i Sverige steg till 36 miljarder kronor, upp från 25 miljarder året innan. Uppgången drevs delvis av ökad aktivitet från utländska investerare, vars kapitalandel steg från 19 procent 2024 till 28 procent 2025. Regionstäderna dominerade marknaden med 45 procent av segmentet, följt av övriga Sverige med 20 procent och Göteborg med 18 procent. Stockholm stod för 11 procent och Malmö för 6 procent, en tydlig ökning från 2 procent föregående år.

Direktavkastningskraven för logistikfastigheter sjönk med 25 baspunkter i både Stockholm och Göteborg till 4,75 procent. I Mälardalen och Borås minskade avkastningskraven med 15 respektive 10 baspunkter till 6,35 procent och 6,40 procent.

För industri- och lagerfastigheter steg hyrorna svagt under 2025. På samtliga delmarknader ökade hyrorna.

Direktavkastningskraven i segmentet sjönk med 15 baspunkter i Stockholm, Göteborg och Borås till 6,10 procent, 6,40 procent respektive 7,10 procent. I Mälardalen sjönk kravet med 20 baspunkter till 6,50 procent.

I Danmark uppgick transaktionsvolymen för lager-, logistik- och lättindustrifastigheter till 10,5 miljarder DKK (11,5 miljarder DKK, 2024). Det motsvarade 15 procent av den totala transaktionsvolymen, och sammanlagt 44 affärer till ett värde över 35 miljoner DKK genomfördes inom segmentet. I Köpenhamn sjönk avkastningskravet för logistikfastigheter i primeläge från 5,10 till 4,85 procent, trots oförändrade marknadshyror.

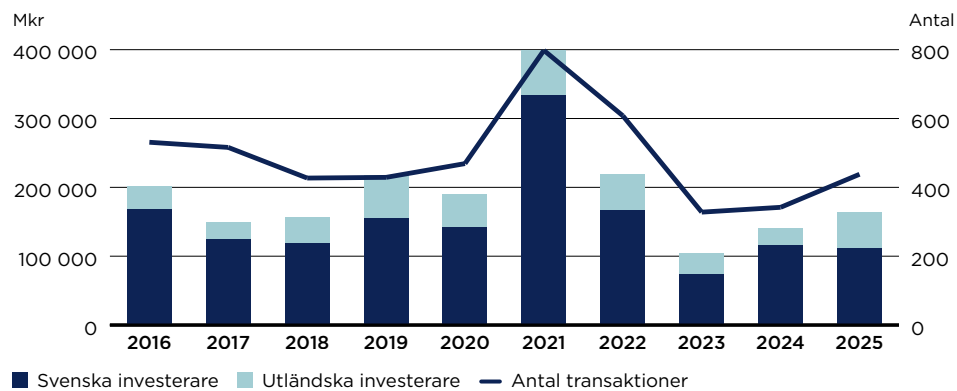
Även i Norge sjönk transaktionsvolymen för lager-, logistik- och lättindustrifastigheter till 12,4 miljarder NOK, en minskning med 18 procent. Yielderna ligger kvar på samma nivå medan, hyresnivåerna stigit relativt kraftigt och är fortsatt de högsta i Norden. En yield-kompression förväntas under 2026 i takt med ökad marknadsstabilitet.

I Finland uppgick transaktionsvolymen för lager-, logistik- och lättindustrifastigheter till 411 miljoner EUR, en minskning med 34 procent jämfört med 2024. Trots ett svagare år transaktionsmässigt noterades komprimerades yielderna i primeläge Helsingfors från 5,4 procent till 5,30 procent. Hyresnivån i området ökade marginellt.

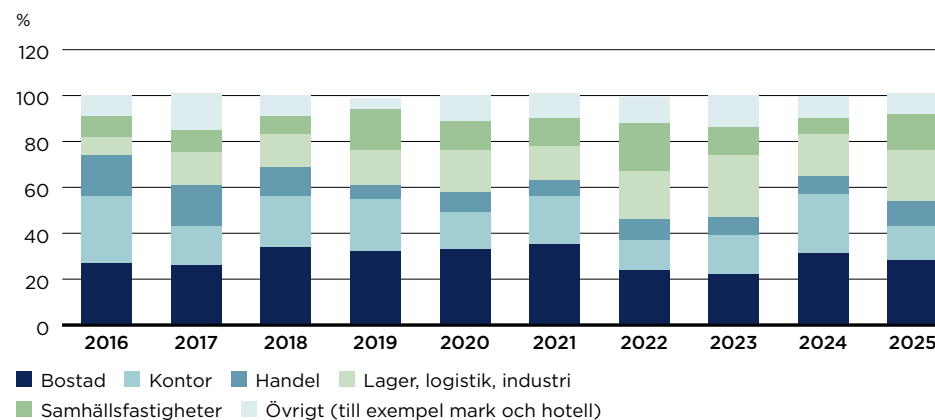
Faktorer som driver efterfrågan i segmentet

Utöver den generella marknadsutvecklingen på fastighetsmarknaden påverkas lager-, logistik- och lättindustri-segmentet av flera långsiktiga faktorer som stärker efterfrågan på lokaler i strategiska lägen.

Transaktionsvolym i Sverige



Andel av transaktionsvolymen i Sverige, segmentsfördelning



Ökade investeringar i försvaret

En tydlig geopolitisk drivkraft är Sveriges inträde i NATO och de ökade försvarssatsningar som nu genomförs i Europa. 5 procent av BNP till försvaret innebär betydande investeringar i såväl materiellager som transportinfrastruktur, och resultatet är ökade logistikflöden och ett växande behov av lagerhållning. I ett segment där utbudet fortsatt är begränsat bidrar detta till en positiv hyresutveckling. Stendörren bedöms ha en stark position i denna utveckling, där Fortifikationsverket är bolagets största hyresgäst och portföljen omfattar fastigheter i både regementsorter och logistikhubbar.

E-handels behov av lagerkapacitet

E-handeln fortsätter samtidigt att vara en strukturell drivkraft för segmentet. I takt med att konsumtionen återhämtar sig och hushållens köpkraft stärks ökar handelsvolymerna, vilket driver behovet av mer lagerkapacitet. Kraven på kortare leveranstider gör att e-handelsaktörer i högre grad prioriterar lager nära slutkunden. Sammantaget bidrar detta till att efter-

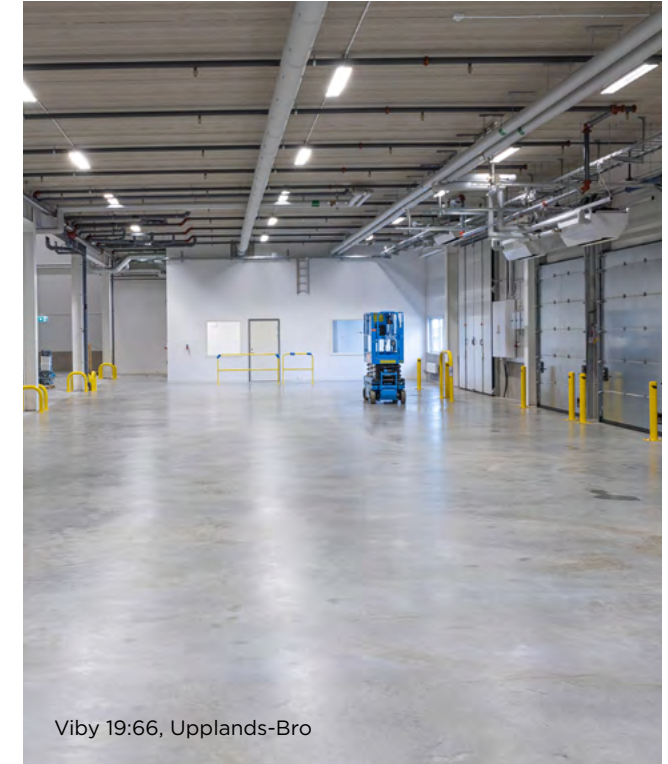
frågan på moderna lagerlösningar ökar, samtidigt som tidigare överskott av spekulationsbyggda lokaler gradvis absorberas. Med strategiskt belägna lagerlokaler är Stendörren väl positionerat för att möta en marknad där aktiviteten inom logistiksegmentet åter ökar.

Flexibla lokaler i stadsnära lägen

Urbanisering och förtätning i storstadsregioner påverkar samtidigt utbudssidan. När tidigare verksamhetsområden i stadsnära lägen omvandlas till bostäder minskar tillgången på mark för logistik, lager och lätt industri. Markbristen driver upp hyresnivåerna i kvarvarande lägen nära stads kärnor och förstärker konkurrensen om ytor som möjliggör effektiv så kallad "last mile-distribution". Trenden bidrar även till ett ökat intresse för flexibla lokaler som kan integreras i blandade stadsdelar. Stendörrens låga vakansgrad i citynära lagerlokaler, i kombination med en betydande markbank och fokus på regionstäder och strategiska noder, skapar goda förutsättningar att möta efterfrågan även i en marknad med begränsat utbud.

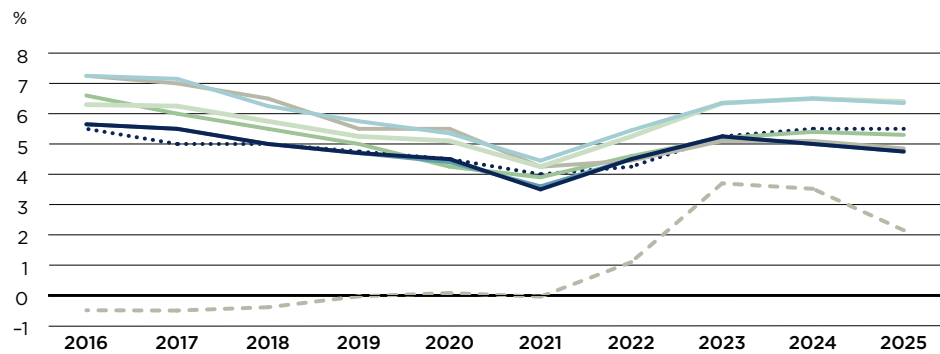
Ökad efterfrågan på energieffektiva lokaler

Hållbarhet är fortsatt en avgörande trend och påverkar både nyproduktion och förvaltning. Skärpta EU-krav på energieffektivitet och klimatneutralitet driver utvecklingen mot mer resurseffektiva byggnader, samtidigt som miljöcertifieringar som BREEAM i allt högre grad etableras som standard. Efterfrågan på klimatsmarta lager ökar, vilket innebär att både nybyggnation och modernisering av äldre fastigheter blir centralt för branschens utveckling. Stendörren har sedan 2018 tagit tydliga steg i denna riktning, läs mer om vår hållbarhetsresa på sidan 30.



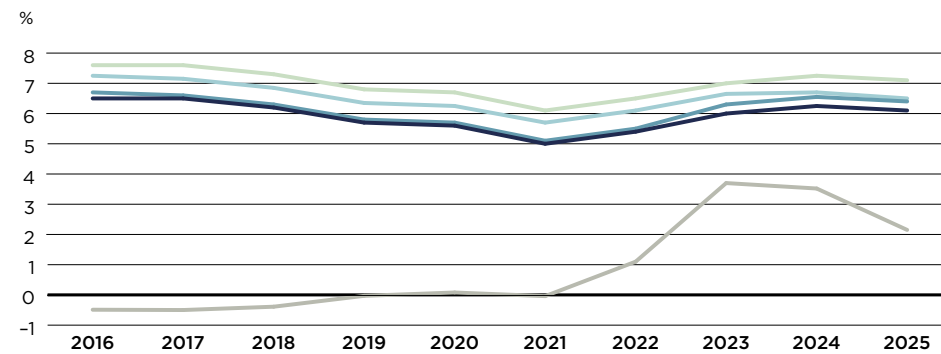
Viby 19:66, Upplands-Bro

Utveckling direktavkastningskrav, Logistik



— Stockholm prime — Göteborg prime — Övriga Mälardalen — Borås
— Köpenhamn prime — Helsingfors prime — ••• Oslo prime — - - - STIBOR 3M

Utveckling direktavkastningskrav, Industri och lager



— Stockholm prime — Göteborg prime — Övriga Mälardalen — Borås — STIBOR 3M

2

VERKSAMHETEN

Affärsidé och strategi	11
Mål och utfall	13
Förvaltningsmodell	14
Fastighetsportfölj	15
Lokaltyper och hyresgäster	16
Projekt	17
Förvärv och avyttringar	20
Finansiering	21

AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGI

Stendörren investerar i fastigheter för lager, logistik- och lätt industri i tillväxtregioner, främst i Storstockholm och Mälardalen. Genom att förvalta, förädla 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 arbetar där – samtidigt som det skapar en hög, riskjusterad avkastning för Stendörrens aktieägare.

AFFÄRSIDÉ

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag inom logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Affärsidén är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde. Det åstadkommer bolaget genom värdeskapande förvärv, genom att tillvarata den positiva hyrestillväxten som följer av urbaniseringen av storstadsregioner samt genom utveckling av befintliga tillgångar, inklusive bolagets omfattande och unika byggrättspportfölj.

MÅL

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

FINANSIELLA MÅL

Stendörren har fyra långsiktiga finansiella mål:

Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie

>15%

Avkastning på eget kapital

>12%

Räntetäckningsgrad

>2,0x

Soliditet

35%

(ska aldrig understiga 20%)

Strategi

Stendörrens strategi bygger på långsiktig värdeskapande tillväxt genom hållbar och kundnära förvaltning, återinvestering för tillväxt och ett aktivt hållbarhetsarbete.

Kundfokus och portföljstrategi

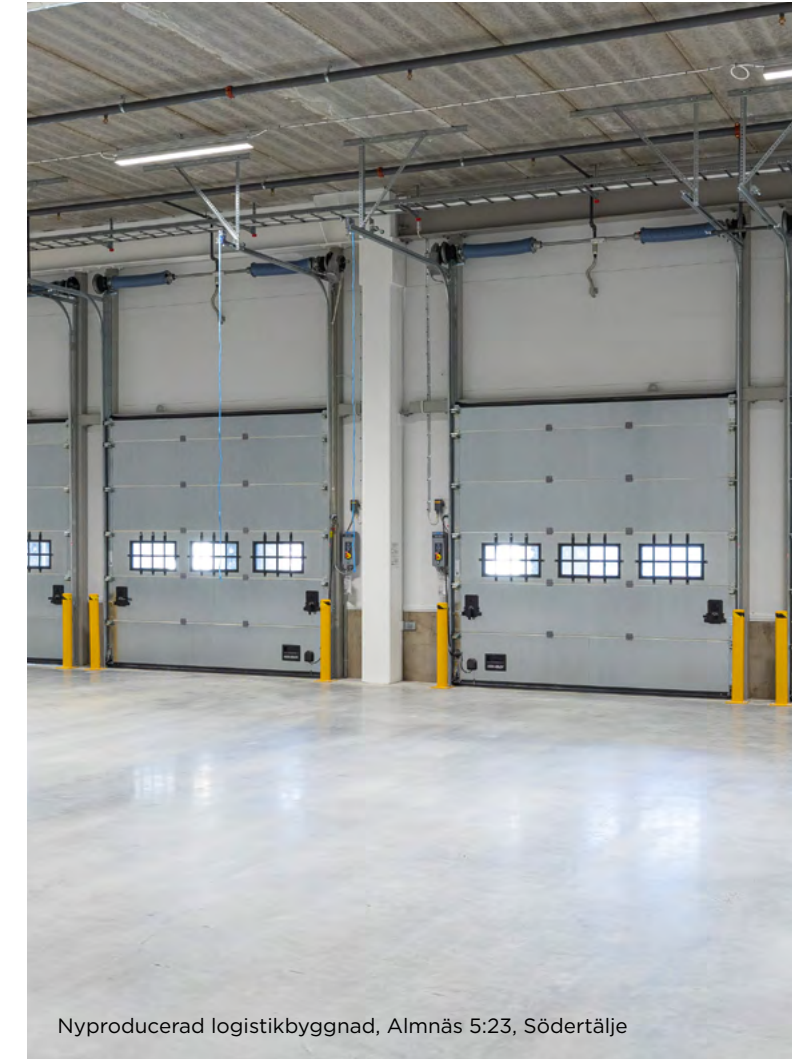
Stendörren utvecklar, förvaltar och förvärvar fastigheter som stödjer hyresgästernas verksamheter. Portföljen kombinerar stabila förvaltningsfastigheter med fastigheter som har utvecklingspotential, vilket bidrar till robusta kassaflöden, finansiell styrka och flexibilitet att anpassa sig till förändrade marknadsförhållanden.

Återinvestering för tillväxt

För att maximera den långsiktiga totalavkastningen återinvesterar Stendörren vinsten i verksamheten. Tillväxten drivs av investeringar i det befintliga beståndet, strategiska förvärv och nytillkommande projekt. Utdelningen bedöms därför vara låg eller utebli under kommande år.

Aktivt hållbarhetsarbete

Hållbarhet är en integrerad del av värdeskapandet. Genom energieffektiv drift, certifierade byggnader, klimatförbättrande åtgärder och gröna finansieringslösningar utvecklas fastigheter med lägre miljöpåverkan och hög konkurrenskraft. Arbetet skapar värde för kunder, samhälle och aktieägare.



Nyproducerad logistikbyggnad, Almnäs 5:23, Södertälje

HÅLLBART VÄRDESKAPANDE

Stendörrens affärsmodell visar hur bolaget skapar värde genom förvaltning, utveckling och förvärv. Detta arbetssätt driver både ekonomiskt värde och bidrar till ett mer hållbart samhälle.

VÅR AFFÄRSMODELL SKAPAR VÄRDE

FÖR VÅRA KUNDER

Genom att erbjuda attraktiva, moderna och funktionella lokaler som möjliggör tillväxt och utveckling för deras verksamheter. Som en närvarande och långsiktig fastighetsägare strävar Stendörren efter nöjda kunder och nära kundrelationer.

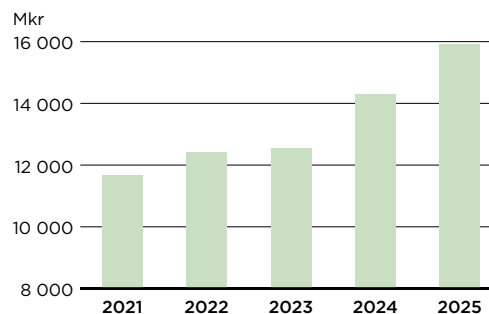
FÖR OMRÅDENA VI VERKAR I

Genom att vara en engagerad och ansvarsfull part i stadsutvecklingen. Stendörren utvecklar lokaler och miljöer som stärker verksamheter och närområden och bidrar till levande, trygga och hållbara stadsdelar.

FÖR VÅRA ÄGARE

Genom en välbalanserad portfölj, en stark finansiell bas och en effektiv, hållbar förvaltning som tillsammans skapar långsiktig värdetillväxt och god totalavkastning.

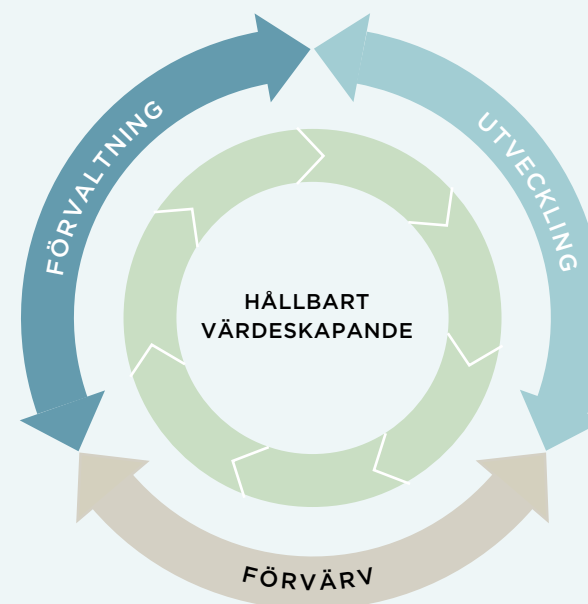
Marknadsvärde fastighetsbestånd



Genom att kombinera effektiv förvaltning, aktiv utveckling och selektiva förvärv skapar Stendörren tillväxt och bidrar till ett mer hållbart samhälle.

FÖRVALTNING

- Bygga långsiktiga kundrelationer genom effektiv och proaktiv förvaltning i egen regi.
- Tydlig avtalsstrategi som säkerställer stabila kassaflöden och möjlig hyrestillväxt.
- Fokus på hållbar förvaltning: minska vakanser, genomföra hyresgäst Anpassningar och hyreshöjningar samt driva energieffektivisering och klimatarbete.



UTVECKLING

- Bedriva hållbar nyproduktion på mark med befintliga byggrätter.
- Aktivt detaljplanearbete för att skapa nya byggrätter eller bredda användningsområden.
- Utveckla befintliga fastigheter för högre kvalitet, funktionalitet och hållbarhet.
- Säkerställa att projekt bidrar till moderna, energieffektiva lokaler och beaktar klimatrelaterade risker.

FÖRVÄRV

- Kontinuerligt utvärdera marknader med god tillväxtpotential.
- Förvärva fastigheter inom lager, logistik och lätt industri som möter avkastningskrav och klimatkriterier.
- Prioritera etablerade tillväxtregioner där Stendörren ännu inte uppnått kritisk massa.
- Välja flexibla fastigheter med utvecklingspotential.

MÅL OCH UTFALL

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

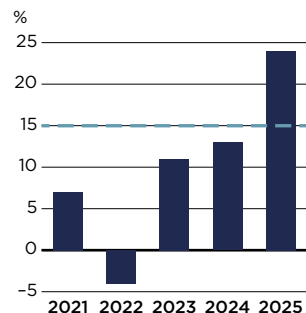
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie

Mål: >15%
Utfall: 24%

(8% inkluderat engångsposter)

Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie ska långsiktigt uppgå till lägst 15 procent.

Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie



Kommentar

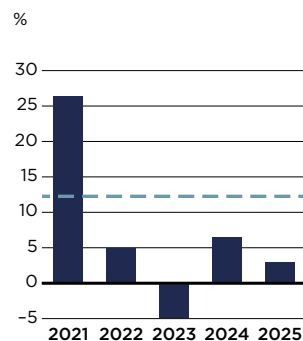
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie uppgick vid periodens utgång (de senaste 12 månaderna) till 24 procent och 8 procent om inkluderat engångsposter om cirka 48 miljoner kronor hänförliga till förtida refinansieringar under andra halvan av 2025.

Avkastning på eget kapital

Mål: >12%
Utfall: 3%

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

Avkastning på eget kapital



Kommentar

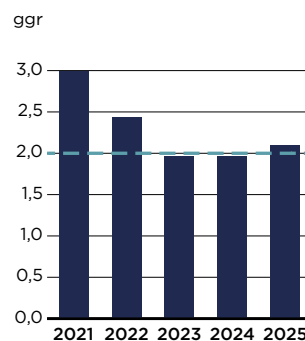
Avkastningen på eget kapital (beräknat på 12 månaders genomsnitt) uppgick vid periodens slut till 3 procent.

Räntetäckningsgrad

Mål: 2,0x
Utfall: 2,1x

Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.

Räntetäckningsgrad



Kommentar

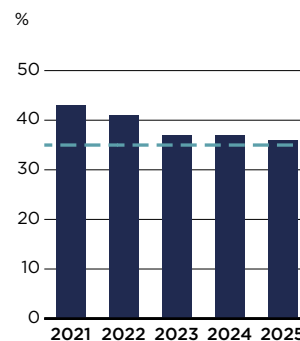
Räntetäckningsgraden uppgick till 2,1 gånger och 1,8 gånger om inkluderat engångsposter om cirka 48 miljoner kronor hänförliga till förtida refinansieringar under andra halvan av 2025.

Soliditet

Mål: 35%
Utfall: 36%

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

Soliditet



Kommentar

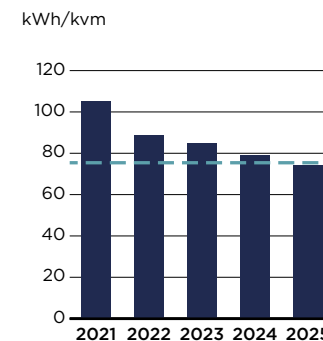
Soliditeten uppgick vid periodens slut till 36 procent. Angiven soliditet är beräknad exklusive den leasingskuld som tillämpningen av IFRS 16 medför. Om denna skuldpost medräknas påverkas soliditeten negativt med cirka 0,6 procentenheter.

Energiintensitet

Mål till 2030: -30,0%
Utfall: -31,0%

Energiförbrukningen per kvadratmeter ska minska med 30 procent till år 2030 jämfört med basåret 2020.

Energiintensitet



Kommentar

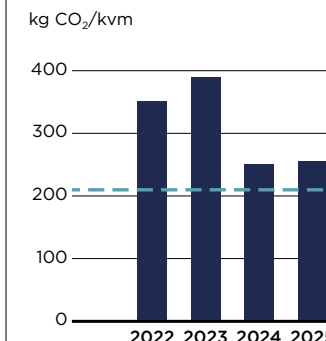
Energiintensiteten minskade med 5,6 procent i förhållande till samma period föregående år. Jämförelsetal utgår från "like-to-like" samt normalårskorrigerering.

Utsläppsintensitet (Scope 3)¹⁾

Mål till 2030: -40,0%
Utfall: -27,0%

CO₂-utsläpp per nybyggd kvadratmeter ska minska med 40 procent till år 2030 jämfört med basåret 2022.

Utsläppsintensitet



Kommentar

Scope 3 redovisas på årsbasis. Bolaget utgår från Boverkets standard för klimatdeklaration. Stendörren inkluderar även byggdel 7 och 8 i redovisad utsläppsintensitet. Beräkning och metod följer Greenhouse Gas Protocol. Scope 3 redovisas från 2022 då Stendörren utökade sin rapportering.

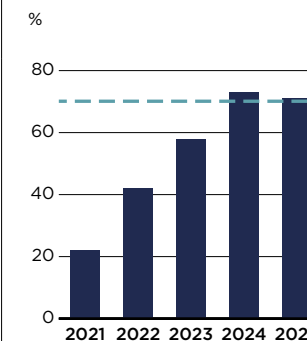
¹⁾ Nybyggnation

Certifiering

Mål till 2025: 70,0%
Utfall: 71,0%

Andel certifierad uthyrbar area inom bolagets fastighetsbestånd ska uppgå till 70 procent år 2025.

Andel certifierad uthyrbar area



Kommentar

Målet om att 70 procent av uthyrbar area skall vara certifierad per 31 december 2025 uppnåddes redan 31 december 2024. Redovisad siffra har korrigerats till följd av nyförvärvade fastigheter och därmed utökad uthyrbar area.

FÖRVALTNINGSMODELL

Stendörren är ett expansivt fastighetsbolag inom logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Affärsidén är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde. Det åstadkommer bolaget genom värdeskapande förvärv, genom att tillvarata den positiva hyrestillväxten som följer av urbaniseringen av storstadsregioner samt genom utveckling av befintliga tillgångar, inklusive bolagets omfattande och unika byggrättsportfölj.

Förvaltning i egen regi

Stendörren sköter både ekonomisk och teknisk förvaltning i egen regi, vilket ger kontroll över drift, underhåll och kundkontakt. Den lokala närvaron i beståndet skapar korta beslutsvägar, hög servicegrad och en stabil grund för långsiktiga kundrelationer.

Långsiktig och aktiv förvaltning

Arbetet bygger på nära kunddialog, effektiv drift och kontinuerliga förbättringar. Genom systematiskt underhåll och modernisering utvecklas fastigheterna löpande, vilket stärker både kundnöjdhet och lönsamhet.

Vid utgången av 2025 ägde Stendörren 179 fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 922 000 kvadratmeter. Portföljens marknadsvärde uppgick till 15,9 miljarder kronor (14,3). Hyresintäkterna ökade med 16 procent till 1 042 miljoner kronor (902), och driftnettot steg med 17 procent till 841 miljoner kronor (718). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 procent.

Värdeskapandet drivs av att förvaltning, investeringar och projektutveckling styrs av samma principer: långsiktighet, kostnadseffektivitet och hållbarhet. Detta säkerställer en balanserad tillväxt i både kassaflöde, värdeförändring och substansvärde.

Långsiktiga avtal och kundrelationer

Stendörren tecknar långa avtal med kreditvärdiga kunder för att skapa stabila kassaflöden och långsiktig substansvärdetillväxt. Avtalsstrukturen är välbalanserad med jämn förfalloprofil, och hyresnivåer och kontraktslängder anpassas löpande efter marknadsläge och kundbehov.

Under 2025 omförhandlades eller förlängdes hyresavtal motsvarande ett årshyresvärde om cirka 29 miljoner kronor, ofta i kombination med investeringar eller anpassningar. Dessa omförhandlingar gav i snitt 14 procents hyreshöjning. Vid flera omförhandlingar har även delar av drift- och underhållskostnaderna förts över till hyresgästerna, vilket stärker driftnettot och ger mer förutsägbara kassaflöden. I marknader med snabb hyresutveckling används ibland kortare avtal för att möjliggöra snabbare anpassning till rådande marknadshyror.

Proaktiv uthyrning och riskhantering

Stendörren arbetar proaktivt för att minimera hyresförluster och vakanser genom tät uppföljning av kundernas utveckling och kontraktstruktur. Den kontinuerliga dialogen gör att risker kan identifieras och hanteras tidigt.

Bolaget har en diversifierad hyresgästbas, vilket minskar riskexponeringen och bidrar till stabila kassaflöden. Förvaltningen använder både kallhyresavtal och så kallade triple net-avtal för att skapa effektiv drift och låg operativ risk.

Stendörren utvecklar löpande sina processer för att förbättra effektivitet, klimatpåverkan och ekonomisk styrning. Arbetet präglas av ansvarstagande, hög affärsetik och ett tydligt kundfokus.

Hyresförlusterna uppgick till cirka 5,8 miljoner kronor under 2025, en låg nivå sett till beståndets storlek. Proaktiv riskhantering och tidig dialog med hyresgästerna bidrog till stabil uthyrningsgrad och god kreditvärdighet i kundbasen.



FASTIGHETSPORTFÖLJ

Stendörrens marknader

Stockholm och Mälardalen

Stendörren investerar långsiktigt i fastigheter för lager, logistik och lätt industri, främst i Storstockholm och Mälardalen. Regionen erbjuder strategiska lägen med korta transportavstånd, vilket skapar goda förutsättningar för effektiv distribution till stora delar av Sverige.

Göteborgsregionen

Stendörren har en växande närvaro i Göteborg och Borås, där logistik- och industrisegmenten fortsatt visar stark efterfrågan. Trots konjunkturrell avmattning har marknaden uppvisat stabilitet och ett växande intresse för moderna logistikfastigheter.

Oslo, Köpenhamn och Helsingfors

Stendörren har fastigheter i de nordiska huvudstäderna Oslo, Köpenhamn och Helsingfors. Marknaderna erbjuder strukturell tillväxt i logistik- och industrisegmentet, drivet av regional produktion, e-handel och försörjningssäkerhet.

Tillväxtregioner med stark efterfrågan

Under 2025 fortsatte Stendörren att växa genom strategiska förvärv i bolagets prioriterade marknader. Totalt tillkom cirka 71 050 kvadratmeter uthyrningsbar yta genom 19 fastigheter lokaliserade till 4 marknader, vilket bidrog till ett mer komplett fastighetsbestånd och ökad närvaro i regioner med god infrastruktur.

Investeringskriterier

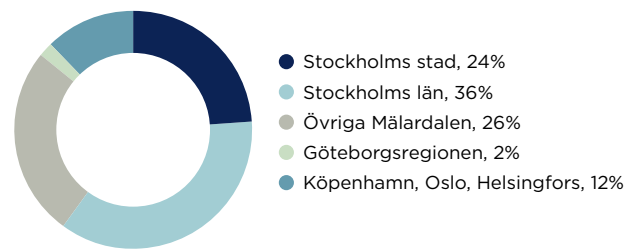
Stendörren investerar i:

- Enskilda fastigheter eller fastighetsportföljer.
- Fastigheter för lager, logistik och lätt industri som över tid bedöms kunna leva upp till bolagets avkastningskrav med beaktande av klimat- och omställningsrisker.
- Fastigheter i logistik- och lätt industriområden inom tillväxtregioner där Stendörren redan är etablerat, med särskilt fokus på marknader där bolaget ännu inte nått kritisk massa.
- Fastigheter som är flexibla i sitt användningsområde.
- Bebyggda eller obebyggda fastigheter med utvecklingspotential.

Värdeförändring och omklassificering

	Förvaltningsfastigheter	Byggrätter	Summa
Ingående värde per 2025-01-01	12 853	1 458	14 311
Investeringar	300	187	487
Omklassificering projekt till förvaltningsfastighet	88	-80	8
Omvärdering	95	-61	35
Valutaeffekter	-83	0	-83
Förvärv	1 235	0	1 235
Avyttringar	-65	0	-65
Utgående värde per 2025-12-31	14 423	1 504	15 927

Geografisk fördelning baserat på driftnetto



LOKALTYPEN OCH HYRESGÄSTER

Stendörrens lokaltyp

Stendörrens fastighetsbestånd består av lager-, logistik- och lättindustrifastigheter. I storstadsregionerna råder fortsatt brist på mark för nyproduktion, vilket driver hyresnivåerna. I områden där nybyggnation är möjlig erbjuder Stendörren moderna och kostnadseffektiva lokaler som möter efterfrågan på effektiva logistikflöden.

Den nordiska marknaden följer samma trend, med ökad efterfrågan på hållbara, energieffektiva och flexibla lokaler. Lager, logistik och lätt industri står för cirka 81 procent av uthyrningsbar yta, medan kontor utgör 15 procent.

Stendörrens hyresgäster

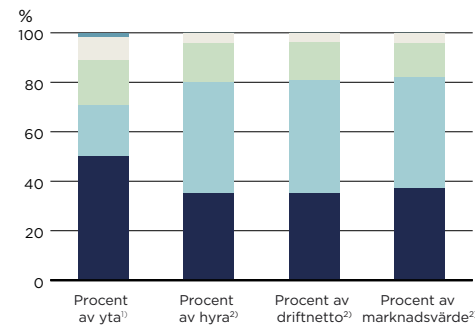
Stendörren har en diversifierad och långsiktig hyresgästbas med cirka 1 200 avtal vid årets slut. Hyresgästerna representerar branscher som logistik, handel, tillverkning och tjänster, vilket bidrar till stabilitet över konjunkturcykler.

Vid utgången av 2025 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden (WAULT) till 4,2 år, vilket ger en stabil intäktsbas och minskar risken för större hyresbortfall. Efterfrågan på moderna och energieffektiva lokaler är fortsatt hög, särskilt inom segmentet lager och logistik. Genom nära dialog och anpassningar av lokaler stöttar Stendörren hyresgästernas utveckling och skapar långsiktiga relationer med hög kundnöjdhet.

Portföljens risk- och branschfördelning

Cirka 62 procent av fastigheterna har minst två hyresgäster, vilket minskar risken för större vakanser. De tio största hyresgästerna står för 18 procent av årshyran och består huvudsakligen av offentliga aktörer och etablerade industriföretag.

Fastighetsbeståndet per kategori



- Övrigt
- Sällanköpshandel
- Kontor
- Lätt industri
- Lager och logistik

¹⁾ Baserat på typ av användning av yta

²⁾ Baserat på typ av fastighet

Stendörrens tio största hyresgäster

- Fortifikationsverket, 7%
- Åtta.45 Tryckeri AB, 2%
- Carla AB, 2%
- Advania Sverige AB, 1%
- Stockholm Vatten AB, 1%
- The Magnum Ice Cream Company HoldCo, 1%
- Mountain Top, 1%
- Södertälje Industriservice AB, 1%
- Aalto Group Oy, 1%
- Onitio Sverige AB, 1%
- Övrigt, 82%



I GreenHub Bro (Upplands-Bro) erbjuder Stendörren moderna lokaler för lager, lätt industri och industriell service.

PROJEKT

Genom kontinuerlig utveckling av fastighetsbeståndet kan Stendörren möta kundernas behov av ändamålsenliga lokaler. Genom att utveckla, höja kvaliteten och modernisera skapas förutsättningar för bibehållna och långvariga kundrelationer. Detta genererar stigande kassaflöden och värdetillväxt.

Nyproduktion

Stendörren arbetar aktivt med att tillvarata befintliga byggrätter genom nyproduktion och skapa nya byggrätter. I beståndet finns i dag både byggrätter inom gällande detaljplaner och potential för framtida byggrätter som kan tillkomma genom detaljplanearbeten. Utvecklingen av byggrätter drivs utifrån marknadens efterfrågan.

Fastighetsförädling

Bolaget arbetar för att möta hyresgästernas förändrade behov 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 noggranna analyser 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 förvärv.

Investeringar sker ofta i samband med nyteckning av hyresavtal, både för nya kunder och för befintliga kunder med förändrade behov. Stendörren har under året startat och färdigställt flera projekt inom den löpande för-

valtningen i syfte att förädla fastigheterna och anpassa lokaler efter specifika önskemål från nya kunder.

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

Kontinuerligt utvecklingsarbete

När storstadsregioner växer förändras även markanvändningen i många områden där Stendörren har sitt fastighetsbestånd. Urbaniseringen leder till att det i flera traditionella lager- och industriområden uppstår 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 framtagandet av nya detaljplaner för tillskapande av bostadsbyggrätter.

Under 2025 har Stendörren fortsatt arbetet med att både utveckla befintliga byggrätter och skapa nya genom ett aktivt detaljplanearbete. Målet är att successivt bebygga och utveckla dessa fastigheter för att skapa attraktiva, hållbara och moderna byggnader.

Per den 31 december 2025 hade Stendörren totalt 39 fastigheter som helt eller delvis bestod av byggrätter. De outnyttjade byggrätterna uppgår till cirka 627 000 kvadratmeter och är huvudsakligen avsedda för logistik och lätt industri. 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 samt i andra utvalda tillväxtorter. Takten i nya byggstartar påverkas bland annat av efterfrågan utifrån det aktuella marknadsläget, men även av byggpriser.



Nyproducerad byggnad för lätt industri, Båglampan 25, Stockholm

Färdigställda projekt under rapportperioden

Kommun	Fastighet	Typ av projekt	Slutdatum	Storlek, kvm ¹⁾	Investering, Mkr ²⁾	Uthyrningsgrad, %
Upplands-Bro	Viby 19:30	Ny lätt industri	Mars 2025	1 200	36	100%
Upplands-Bro	Nygård 2:17 (GreenHub)	Ny lätt industri	April 2025	2 300	51	100%
Södertälje	Almnäs 5:23	Ny lätt industri	Juni 2025	2 300	50	33%
Stockholm	Båglampan 25	Ny lätt industri	Oktober 2025	3 700	103	100%
Totalt färdigställda projekt				9 500	241	84%

¹⁾ BTA (bruttoarea, nyproduktion, tillbyggnad), LOA (lokalarea, hyresgäst Anpassning, ombyggnad).

²⁾ Inkluderar kostnader för finansiering samt bokfört värde mark vid nyproduktion.

Pågående samt nyligen avslutade projekt som ännu inte hunnit generera fulla intäkter under rapportperioden förväntas, i takt med uthyrning, färdigställande och inflyttning, kunna addera cirka 67 miljoner kronor i driftnetto. Av detta belopp avser cirka 3 miljoner kronor nyligen färdigställda eller inom ett år färdigställda projekt för vilka hyresavtal föreligger, cirka 46 miljoner kronor avser projekt inom lätt industri och urban logistik som byggs eller avses byggas för framtida uthyrning och cirka 18 miljoner kronor avser projekt inom logistik som förutsätter uthyrning före byggstart. Därutöver har bolaget en omfattande portfölj av kommande projekt som befinner sig i ett tidigare skede.

Under 2025 har Stendörren påbörjat flera nya byggnationer. Vid årets utgång omfattade pågående projekt för nyproduktion av logistik-, lager- och lättindustrifastigheter sammanlagt 46 700 kvadratmeter. Under året färdigställdes fyra nya byggnader med en sammanlagd yta om 9 500 kvadratmeter. Av de färdigställda projekten utgörs samtliga av nybyggnad av lätt industri.

Geografisk fördelning av byggrätter, kvm BTA



- Upplands-Bro, 63%
- Södertälje, 9%
- Övriga Storstockholm, 16%
- Övriga Mälardalen, 11%
- Övrigt, 2%



Nyproducerad byggnad för lätt industri, Nygård 2:17 (GreenHub), Upplands-Bro

Pågående projekt per 2025-12-31

Kommun	Fastighet	Typ av projekt	Nuvarande fas	Tidigast möjliga slutdatum ¹⁾	Storlek, kvm ²⁾	Indikativ investering ³⁾ , Mkr	Bedömd återstående investering, Mkr	Bedömt årligt driftnetto, Mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholm	Vindkraften 2	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q1 2026	1 900	36	20	2,9	100%
Upplands-Bro	Viby 19:66	Ny logistik	Pågående byggnation	Q2 2026	5 300	114	29	7,1	0%
Upplands-Bro	Nygård 2:17 (GreenHub)	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q2 2026	3 200	76	24	5,3	0%
Södertälje	Almnäs 5:23	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q2 2026	2 100	61	28	4,7	0%
Stockholm	Fotocellen 5	Ny logistik	Pågående byggnation	Q3 2026	3 800	79	39	6,2	0%
Södertälje	Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q1 2027	4 500	87	63	6,5	0%
Södertälje	Almnäs 5:24	Ny lätt industri	Pågående byggnation	Q2 2027	6 500	126	91	9,4	0%
Södertälje	Almnäs 5:23	Ny logistik	Projektering ⁴⁾	Q2 2027	17 000	270	188	17,9	0%
Järfälla	Veddesta 2:53	Ny lätt industri	Projektering ⁴⁾	Q2 2027	2 400	53	42	4,1	0%
Totalt pågående projekt					46 700	902	524	64,1	

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

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

³⁾ Inkluderar kostnader för finansiering samt bokfört värde mark vid nyproduktion.

⁴⁾ Bygglov har erhållits.

Bostadsutveckling

Den pågående samhällsutvecklingen, tillväxten och den ökande befolkningen i Stockholmsregionen skapar en långsiktig efterfrågan på bostäder. För att möta bostadsbehovet behöver Stockholm med kranskommuner förtäta bebyggelsen och i allt större utsträckning planlägga exempelvis industrimark för bostadsändamål. På ett fåtal fastigheter inom Stendörrens befintliga bestånd arbetar bolaget långsiktigt med att ta fram nya detaljplaner för bostäder i sådana lägen.

Byggrätter för bostäder kan skapas på obebyggd mark, i anslutning till befintliga byggnader eller genom konvertering av befintliga byggnader. I Botkyrka har Stendörren en detaljplan som medger utveckling av cirka 800 bostäder och omkring 10 000 kvadratmeter kommersiella lokaler.

Stendörren bedriver även ett pågående arbete med nya detaljplaner för bostäder i Sollentuna, Traversen 14 och 15. Därtill undersöker bolaget förutsättningarna för att driva detaljplanarbeten på fler platser i Stockholmsregionen. Ett exempel är den södra delen av GreenHub i Upplands-Bro, som har utsikt över sjön Mälaren.

Kommande projekt per 2025-12-31

Kommun	Huvudsaklig framtida användning	Bedömd byggrätt (BTA m ²) ¹⁾	Status detaljplan	Bedömd tidigast möjliga byggstart ²⁾
Upplands-Bro	Lätt industri	379 000	Inom detaljplan	2026-2027
Flen	Logistik	55 000	Inom detaljplan	2026-2027
Södertälje	Logistik	29 100	Inom detaljplan	2026-2027
Frederikssund	Lätt industri	5 800	Inom detaljplan	2026-2027
Eskilstuna	Logistik	5 000	Inom detaljplan	2026-2027
Botkyrka	Lätt industri	3 700	Inom detaljplan	2026-2027
Enköping	Lätt industri	2 700	Inom detaljplan	2026-2027
Enköping	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2026-2027
Västerås	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2026-2027
Göteborg	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2026-2027
Botkyrka	Lätt industri	2 000	Inom detaljplan	2026-2027
Nynäshamn	Lätt industri	1 800	Inom detaljplan	2026-2027
Upplands-Bro	Lätt industri	1 300	Inom detaljplan	2026-2027
Uppsala	Lätt industri	1 000	Inom detaljplan	2026-2027
Botkyrka	Bostäder	80 000	Inom detaljplan	2026-2027
Sollentuna	Bostäder	7 000	Planändring pågår	2026-2027

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

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 faktiskt byggstart beror på tidpunkt för uthyrning.



Stenvreten 8:37, Enköping

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Under 2025 genomförde Stendörren totalt 19 fastighetsförvärv fördelade på 12 separata affärer. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgick till cirka 71 050 kvadratmeter, med en genomsnittlig direktavkastning om knappt 7 procent. Det totala överenskomna fastighetsvärdet för dessa förvärv uppgick till cirka 1 170 miljoner kronor.

I enlighet med bolagets strategi har Stendörren prioriterat förvärv i utvalda tillväxtregioner såsom Stockholm, Uppsala och Västerås, samt fortsatt expandera i bolagets utländska marknader. Stendörren utvärderar kontinuerligt nya affärsmöjligheter inom samtliga marknader där verksamhet bedrivs. Målsättningen är att successivt uppnå en kritisk volym i respektive marknad,

vilket möjliggör en effektiv och lokal egen förvaltning samt uthyrningsverksamhet.

Dessa investeringar understryker Stendörrens ambition att vara en långsiktig ägare inom logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner och säkerställer fortsatt värdeskapande. Förvärven under året har dessutom haft en positiv inverkan på bolagets nyckeltal, exempelvis förvaltningsresultat per aktie, vilket ytterligare understryker den strategiska betydelsen av genomförda affärer för bolagets finansiella utveckling.

Under 2025 genomförde Stendörren en fastighetsförsäljning av fastigheten Pilbågen 1 i Södertälje kommun vilken förvärvades av Trafikverket.

Förvärv 2025

Kommun	Fastighet	Uthyrbar area, kvm	Överenskommet fastighetsvärde, Mkr	Fastighetstyp	Datum
Uppsala	Fyrislund 11:4		47	Lätt industri	2025-12-12
Täby, Upplands-Väsby	Vik 1:70 & 1:77, Passaren 2, Dragstiftet 3	4 200	97	Lätt industri	2025-12-11
Uppsala	Danmarks-Kumla 12:1, Årsta 37:1	12 100	255	Lager, lätt industri	2025-12-17
Järvenpää	Yrittäjänkatu 4	5 500		Lätt industri	2025-12-18
Helsingfors	Malminkartanontie 1	6 800	134	Lager, butik	2025-11-25
Hvidovre, Vanda	Kanalholmen 20, Martinkyläntie 52	10 500	92	Lätt industri	2025-02-14, 2026-02-17
Herlev, Hvidovre, Taastrup	Vesterlundvej 5, Valseholmen 5, Mårkærvej 5, Rugvænget 35	19 200	253	Lätt industri	2025-04-11, 2025-05-01
Esbo	Kilonkartanontie 3	3 600	70	Lager	2025-07-04
Västerås	Friledningen 6 & 10	4 300	80	Lätt industri	2025-07-01
Västerås	Strömbrytaren 1	2 700	56	Lätt industri	2025-06-18
Totalt		71 050	1 170		

Avyttringar 2025

Kommun	Fastighet	Uthyrbar area, kvm	Överenskommet fastighetsvärde, Mkr	Fastighetstyp	Datum
Södertälje	Pilbågen 1	2 500	57	Lätt industri	2025-01-31
Totalt		2 500	57		



Bilden visar den nyligen förvärvade fastigheten Louhostie 5 i Helsingforsregionen.

FINANSIERING

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) samt externa faktorer såsom förändrade marknadsförutsättningar, konjunktur och makroekonomi.

Stendörrens största utgiftspost i resultaträkningen utgörs av ränta på lånat kapital medan ett av bolagets 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 på sidorna 46–47 har styrelsen antagit en finanspolicy med vissa intervall för tillåten spridning av kapitalbindningstider och räntexponering.

Stendörrens finansiering

Stendörrens totala tillgångar uppgick den 31 december 2025 till 16 721 miljoner kronor (14 975). 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 39 procent (41) respektive 61 procent (59) 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 bola-

gets 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 2025 framgår av tabellen nedan.

Stendörren har vidare finansiella åtaganden (kovenanter) 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 rapportperiodens utgång till 8 938 miljoner kronor (7 791), motsvarande en belåningsgrad om 53 procent (52). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 7 287 miljoner kronor (6 531) och tre gröna obligationslån om totalt 1 700 miljoner kronor (1 300). Låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper uppgick till -48 miljoner kronor (-40). Den kortfristiga delen av de räntebärande

skulderna uppgick till 301 miljoner kronor (153) 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 fem olika banker.

Obligationslån

Bolaget hade vid balansdagens utgång tre utestående obligationslån, samtliga gröna. Ett obligationslån uppgick på balansdagen till 800 miljoner kronor, med förfall 2027-12-12, och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,90 procent. Det andra obligationslånet uppgår till 500 miljoner kronor, med förfall 2028-09-30, och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,60 procent. Det tredje obligationslånet uppgår till 400 miljoner kronor, förfaller 2029-06-04, och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,35 procent.

Kapitalbindning

Per 31 december 2025 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 3,4 år (3,2) och för totala räntebärande skulder 3,2 år (3,1).

Räntebindning

Stendörren räntesäkrar sig mot en uppgång i referensräntan genom en portfölj av räntetak och swappar med ett sammanlagt nominellt värde uppgående till 5 701 miljoner kronor. Vid rapport periodens utgång var cirka 63 procent (59) av bolagets räntebärande skulder räntesäkrade till en högsta referensräntenivå om 2,2 procent (1,6) på den räntesäkrade delen av de räntebärande skulderna. Stendörren har även forwardstartade räntetak och swappar vilket förlänger derivatportföljens genomsnittliga löptid, för mer detaljer se tabell nedan. Inklusive den osäkrade delen av relevant lbor och den säkrade delen via swap och räntetak, var den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder 2,9 år (2,2).

Förfallostruktur räntebärande skuld, per 31 december 2025

Mkr	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	>2032	Summa	Andel av totalt, %
Swedbank	0	0	0	2 858	0	0	0	0	2 858	32
Danske Bank	153	52	70	468	343	0	0	0	1 085	12
Nordea	0	0	442	858	0	0	0	0	1 300	14
Sörmlands Sparbank	0	0	269	0	0	0	0	0	269	3
SEB	0	199	1 575	0	0	0	0	0	1 774	20
Obligation	0	800	500	400	0	0	0	0	1 700	19
Summa	153	1 051	2 856	4 584	343	0	0	0	8 987	100
Andel av total, %	2	12	32	51	4	0	0	0	100	

Övriga skulder

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december 2025 till 1 143 miljoner kronor (1 061) och avser 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 402 miljoner kronor (383).

Rörelsekapital

Det är bolagets bedömning att det tillgängliga kassaflödet från den löpande verksamheten i kombination med de vid årsskiftet utnyttjade 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 2025 fanns tillgänglig likviditet om totalt cirka 985 miljoner kronor, i form av likvida medel och tillgängliga kreditlinor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditlinorna.

Bilden visar den nyligen förvärvade fastigheten Kiitoradantie 3 i Helsingforsregionen.



Räntederivat, aktiva

Motpart	Typ	Startdag	Slutförfall	Nominellt värde, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Taknivå, %	Återstående löptid, år
Nordea	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	300	0,1	2,00%	0,67
Swedbank	Räntetak	2021-12-14	2026-12-14	1 100	0,7	2,00%	0,95 ²⁾
SEB	Räntetak	2021-12-23	2026-12-23	750	0,5	2,00%	0,98 ²⁾
Swedbank	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	550	0,2	2,00%	0,67 ²⁾
Summa				2 700	1,4	2,00%	0,82
Swedbank	Ränteswap	2025-02-12	2030-02-12	500	0,8	2,36%	4,12
Nordea	Ränteswap	2025-02-12	2030-02-12	300	0,2	2,37%	4,12
SEB	Ränteswap	2025-02-13	2030-02-13	200	0,2	2,38%	4,12
SEB	Ränteswap	2025-01-13	2027-12-17	101	-0,3	4,06%	1,96
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2030-10-07	600	1,6	2,45%	4,77
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2029-10-07	300	0,2	2,39%	3,77
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2030-11-10	400	-0,2	2,49%	4,86
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2029-11-10	600	-1,1	2,41%	3,86
Summa				3 001	1,3	2,47%	4,19

¹⁾ Inklusive derivat med senarelagd starttidpunkt uppgår genomsnittlig återstående löptid till 4,3 år.

²⁾ Vid förfall ersätts derivatet med ett derivat (se tabellen till höger) med senarelagd starttidpunkt till samma nominella belopp.

Räntederivat med senarelagd starttidpunkt

Motpart	Typ	Startdag	Slutförfall	Nominellt värde, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Swapränta, %	Återstående löptid, år
Nordea	Räntetak	2026-09-03	2031-09-03	425	8,6	2,75%	5,68
Nordea	Ränteswap	2026-09-03	2031-09-03	425	0,6	2,61%	5,68
Swedbank	Räntetak	2026-12-14	2030-12-14	550	9,4	2,75%	4,96
Swedbank	Ränteswap	2026-12-14	2030-12-14	550	3,9	2,44%	4,96
SEB	Räntetak	2026-12-23	2031-12-23	75	1,9	2,75%	5,98
SEB	Ränteswap	2026-12-23	2031-12-23	75	0,3	2,64%	5,98
Summa				2 100	24,6	2,64%	5,32

Den samlade effekten av räntesäkringingen ger en högsta referensräntenivå om 2,2 procent på den räntesäkrade delen av de räntebärande skulderna. Vid årets utgång var cirka 63 procent av bolagets räntebärande skulder räntesäkrade.

3

HÅLLBARHETSRAPPORT

Stendörrens hållbarhetsarbete	24
Miljömässig hållbarhet	31
Social hållbarhet	34
Ansvarsfullt företagande	36
GRI-index	37
Hållbarhetsnoter	40
Revisorns rapport över översiktlig granskning av koncernhållbarhetsredovisningen	42

STENDÖRRENS HÅLLBARHETSARBETE

Om denna hållbarhetsredovisning

Stendörrens hållbarhetsredovisning är upprättad i enlighet med GRI Universal Standards 2021. En detaljerad översikt över respektive upplysningskrav återfinns i GRI-indexet på sidorna 37–38. Hållbarhetsredovisningen har även upprättats i enlighet med bestämmelserna i 6 kap. 12 § i den äldre lydelsen av årsredovisningslagen.

Beskrivningen av bolagets affärsmodell finns på sidan 12.

Hållbarhetsredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga helägda dotterbolag. Den omfattar inte verksamheter som kontrolleras av enskilda hyresgäster eller leverantörer. Hela hållbarhetsredovisningen är översiktligt granskad av BDO och deras uttalande finns på sidan 42. En årlig riskanalys av Stendörrens mest väsentliga hållbarhetsfrågor genomförs inom ramen för bolagets ordinarie riskutvärdering. Information om identifierade hållbarhetsrelaterade risker och hur dessa hanteras presenteras på sidan 47, medan processen för intern kontroll och riskhantering beskrivs på sidorna 83–84. Syftet med hållbarhetsredovisningen är att ge en samlad bild av Stendörrens hållbarhetsarbete, inklusive resultatet av genomförda åtgärder och aktiviteter under året samt de prioriteringar som ligger till grund för det fortsatta arbetet.

Ramverk och standarder

Stendörren tillämpar följande internationella ramverk och standarder i sin hållbarhetsredovisning:

Greenhouse Gas Protocol (GHGP): en global standard för att mäta och rapportera växthusgasutsläpp.

Global Reporting Initiative (GRI): ett internationellt ramverk för hållbarhetsrapportering.

Task Force on Climate related Disclosure (TCFD): ett ramverk för rapportering av klimatrelaterade finansiella risker.

Science Based Target initiative (SBTi): ett internationellt ramverk för att sätta hållbarhetsmål som ligger i linje med Parisavtalets mål om maximalt 1,5 graders uppvärmning.

Lagar och regler

Lagar och regler som Stendörren måste följa:

- Aktiebolagslagen
- Årsredovisningslagen
- Miljöbalken
- Arbetsmiljölagen
- Boverkets byggregler
- Övriga tillämpliga lagar och regler

Stendörrens hållbarhetsarbete

Stendörrens långsiktiga miljömål är att uppnå nettollutsläpp av koldioxid i hela värdekedjan till år 2040. Bolaget strävar efter att successivt höja ambitionsnivån och kontinuerligt förbättra rutiner och processer i syfte att optimera resultat och effekt av hållbarhetsarbetet. Detta görs genom att hållbarhet integreras i bolagets alla verksamhetsområden.

Stendörren arbetar för att tillgodose hyresgästernas lokalbehov, samtidigt som miljö, klimat och biologisk mångfald beaktas. För Stendörren betyder det framför allt att utbyggnad av fastigheter behöver ske inom de planetära gränserna och att befintliga byggnader anpassas till ett förändrande klimat. Stendörrens största klimatpåverkan uppstår uppströms i värdekedjan, därför är det avgörande att utöver den egna verksamheten fokusera på resurseffektivitet i värdekedjan – vid förvaltning, renovering och nyproduktion.

Året som gått

- Energieffektiviseringsarbetet har fortloppet med goda resultat i enlighet med bolagets energistrategi.
- Fortsatt arbete med klimatinventering av bolagets högriskfastigheter.
- Åtgärder och rutiner har upprättats för att hantera klimatrisker vid de identifierade högriskfastigheterna.
- Inventering av avfallshantering har genomförts för att upprätta systematiska rutiner i syfte att minska avfallet.
- Inom projektutvecklingen har arbetet med att minska klimatavtryck vid upprättande av nya fastigheter fortloppet.
- Bolaget har medverkat i pilotprojekt för att minska CO₂-utsläpp genom att inkludera nya progressiva material med mycket hög klimatprestanda.
- Påbörjat egna pilotprojekt inom ekosystemtjänster i syfte att bidra till biologisk mångfald.
- Kontinuerlig dialog med medarbetare har förts, både individuellt och kollektivt, i syfte att ytterligare stärka engagemang och främja personlig utveckling.
- Bolaget har samarbetat med externa organisationer för att skapa möjligheter för personer som står långt från arbetsmarknaden.

HÅLLBARHETSSTYRNING

Hållbarhetsarbetet är integrerat i Stendörrens årliga affärsplanering och utgör en central del av verksamheten, med en tydlig ansvarsfördelning och delegationsordning. Hållbarhetschefen ingår i bolagets ledningsgrupp, där arbetet under året bland annat har fokuserat på att omsätta de höjda hållbarhetsambitionerna i praktiken. Ledningsgruppen ansvarar även för att identifiera och hantera hållbarhetsrelaterade risker inom bolaget.

Stendörrens policyer

Bolagets policyer ses över och revideras årligen. Alla nyanställda på Stendörren får en introduktion till bolagets policyer och handböcker som en del av onboarding-processen. Samtliga medarbetare bekräftar årligen att de tagit del av och förstått innehållet i gällande policyer. Vid väsentliga förändringar av policyer eller andra styrande dokument genomförs riktade utbildningsinsatser för att säkerställa att alla medarbetare hålls uppdaterade.

POLICYER INOM RESPEKTIVE FOKUSOMRÅDE

Resurseffektivitet

- Hållbarhetsstrategi
- Färdplanen
- Gröna kartan
- Uppförandekod för leverantörer
- Stendörrens strategi för cirkulära processer
- Anvisningar klimatberäkningar

Framtidssäkring

- Hållbarhetsstrategi
- Färdplanen
- Energistrategi
- Klimatriskstrategi
- Omställningsplan
- Stendörrens strategi för ekosystemtjänster

Attraktiv arbetsgivare

- Personalhandbok
- Policy för jämställdhet, mångfald och likabehandling
- Chefshandbok
- Program för välmående och hälsa

Socialt ansvar

- Hållbarhetsstrategi
- Policy för jämställdhet, mångfald och likabehandling

Operationell excellens

- Uppförandekod
- Uppförandekod för leverantörer
- Inköbspolicy

Stendörrens uppförandekoder

Stendörrens uppförandekoder för medarbetare och leverantörer, tillsammans med hållbarhetsstrategin, utgör de centrala styrdokumenterna i bolagets hållbarhetsarbete. Dessa dokument utgår från internationella konventioner, normer, lagstiftning och FN:s Global Compacts tio principer för hållbar utveckling. Uppförandekoderna sätter riktlinjer för Stendörrens arbete inom mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljöansvar och antikorrupktion.

Stendörrens interna ledningssystem för hållbarhetsarbetet

Stendörrens ledningssystem för hållbarhet fungerar som ett styrande ramverk som vägleder medarbetarnas arbete i linje med bolagets hållbarhetsmål. Systemet består av följande huvudkomponenter:

Färdplanen för nettonoll koldioxidutsläpp till 2040 – Färdplan som anger nödvändiga aktiviteter och åtgärder, med tidplaner, för att uppnå målet om nettonoll CO₂-utsläpp.

Omställningsplan – Plan som beskriver hur bolaget anpassar sin verksamhet till förändrade omvärldsförutsättningar, såsom klimatförändring, nya regelverk och teknologiska skiften, för att säkerställa långsiktig konkurrenskraft.

Energistrategi – Rutiner, aktiviteter och åtgärder inklusive checklista för energieffektivisering.

Klimatriskstrategi – Inventeringsmall, rutiner och aktiviteter inklusive checklista för klimatriskhantering.

Strategi för cirkulära processer – Strategi för hur respektive del av organisation ska övergå till cirkulära processer.

Gröna Kartan – Verktyg med åtgärder för att säkerställa att processer genomförs enligt färdplanen.

Anvisningar klimatberäkningar – Anvisningar internt och externt för korrekt och jämförbar redovisning av CO₂-utsläpp.

Strategi för ekosystemtjänster – anvisningar om hur bolaget ska jobba för ökad biodiversitet och anpassad dagvattenhantering.

Frivilliga medlemsorganisationer

Stendörren är medlem i följande frivilliga medlemsorganisationer:

Klimatarena Stockholm – Ett gemensamt initiativ av Region Stockholm och Länsstyrelsen 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.

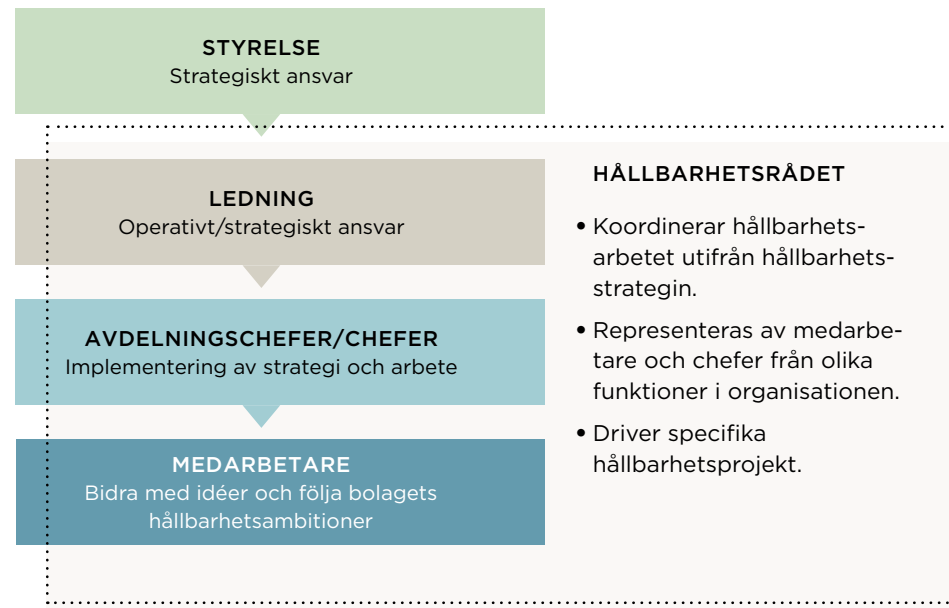
Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) – En internationell organisation som mäter och utvärderar hållbarhetsarbete inom fastighets- och infrastruktur-bolag ur ett investerarperspektiv.

ETT AKTIVT HÅLLBARHETSÅRÅD

Stendörrens hållbarhetsråd består av representanter från olika delar av verksamheten och leds av bolagets hållbarhetschef. Rådet har i uppdrag att samordna och driva hållbarhetsarbetet i enlighet med den antagna strategin. Genom månatliga möten följer rådet upp utvecklingen av pågående initiativ. Under 2025 drev hållbarhetsrådet bland annat följande initiativ:

- Kontinuerliga medarbetarundersökningar
- Lönekartläggning för rättvist löneutfall
- Grön- och hållbarhetslänkad finansiering
- Miljöcertifiering av fastigheter
- Energieffektivisering
- Utvärdering och implementering av digitala verktyg samt AI för energioptimering
- Solcellsutbyggnad
- Ökad klimatprestanda vid upprättande av nya byggnader
- Övergång till cirkulära processer för om- och nybyggnadsprojekt
- Implementering av systematiskt arbetsmiljöarbete
- Ökat fokus på åtgärder som bidrar till cirkulära processer

Styrningsmodell



INTRESSENTENGAGEMANG OCH VÄSENTLIGHETSANALYS

Stendörren för en kontinuerlig dialog med sina intressenter genom möten, enkäter och andra forum för återkoppling. Därutöver genomförs fördjupade intressentdialoger.

Intressentgrupp	Förväntningar	Kontaktytor	Stendörrens fokus
Ägare och styrelse	<ul style="list-style-type: none"> Tydliggöra och följa upp hållbarhetsstrategin utifrån Stendörrens affärsstrategi. Transparent redovisning. Säker och trygg värdekedja. Regelefterlevnad. 	<ul style="list-style-type: none"> Styrelsemöten 6–8 gånger per år. Årliga strategimöten. Möten med ägarrepresentanter. Kontakt med vd, CFO och hållbarhetschef. 	<ul style="list-style-type: none"> Arbeta aktivt med klimat- och omställningsrisker. Följa upp och utveckla hållbarhetsstrategi och mål.
Medarbetare inklusive ledningsgrupp	<ul style="list-style-type: none"> Uppföljning av mål och hållbarhetsstrategi. Fokus på de mål och aktiviteter som bidrar mest till hållbar utveckling. God företagskultur och professionell utveckling. 	<ul style="list-style-type: none"> Avdelningsmöten veckovis. Informationsmöten månadsvis. Konferenser med olika teman. Frukostar och informella möten med kollegor. 	<ul style="list-style-type: none"> Regelbunden eNPS-mätning. Följa upp medarbetarsamtal. Utbildning inom relevanta områden.
Finansiärer och långgivare	<ul style="list-style-type: none"> Långsiktig och stabil ekonomisk förvaltning. Transparent redovisning. Energi och CO₂-utsläpp. Hantering och kontroll av klimatrisker. 	<ul style="list-style-type: none"> Investerarpresentationer. Kvartalsrapportering. Kontakt med vd, CFO och hållbarhetschef. 	<ul style="list-style-type: none"> Uppföljning av gröna och hållbarhetslänkade lån. Öka transparens i hållbarhetsrapportering.
Hyresgäster och hyresgästombud	<ul style="list-style-type: none"> Goda relationer, service och arbetsmiljö. Lokaler som möter behov. Låg energiförbrukning och hållbara energikällor. Kontroll över klimatrisker. 	<ul style="list-style-type: none"> Kundmöten. Förhandlingar. Dialog via upparbetade personliga kontakter. Anonyma enkäter. 	<ul style="list-style-type: none"> Öka samverkan. Gröna bilagor vid hyresavtal. Resurseffektivisering.
Leverantörer och samarbetspartners	<ul style="list-style-type: none"> Engagemang och samverkan för hållbara materialval. Energi och CO₂-utsläpp. Goda relationer och arbetsmiljö. 	<ul style="list-style-type: none"> Dialog vid upphandling av ramavtal och entreprenad-upphandling. Regelbundna revisioner. Kontraktsmöten. Platsbesök. 	<ul style="list-style-type: none"> Kravställning vid upphandling. Bakgrundskontroller och uppföljning av hur uppförandekoden efterlevs. Ökat engagemang och samverkan med samarbetspartners.
Kommun	<ul style="list-style-type: none"> Transparent redovisning och regelefterlevnad. Aktiviteter som bidrar till en hållbar utveckling. Minskade utsläpp. Hållbara energikällor. 	<ul style="list-style-type: none"> Nära dialog vid processer rörande detaljplaner och bygglov. 	<ul style="list-style-type: none"> Tydlig och öppen kommunikation. Bidra till hållbar utveckling i de kommuner där Stendörren har fastigheter eller byggrätter.

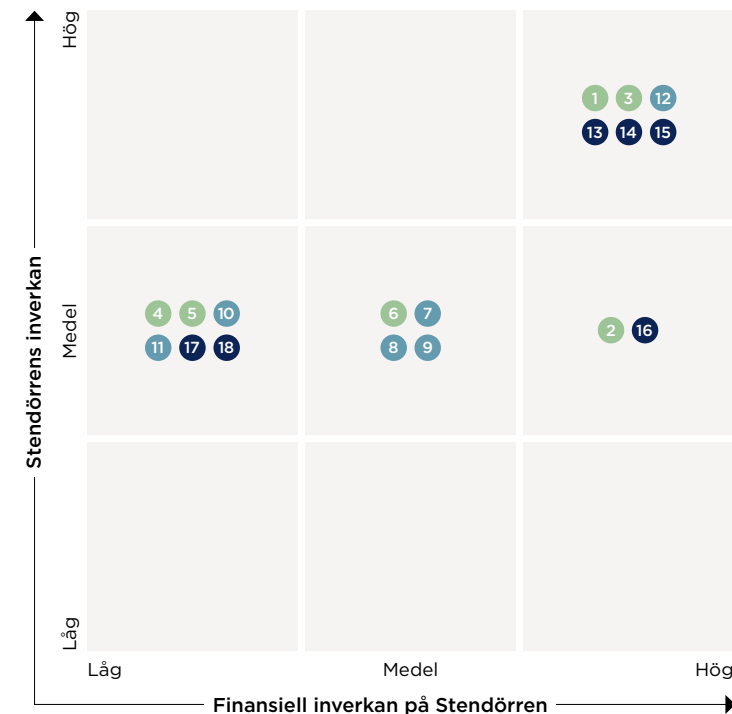
Under hösten 2024 genomfördes en dubbel väsentlighetsanalys. Den baserades på en riktad intressentdialog med syfte att identifiera både den inverkan som Stendörren har på omvärlden och de hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter som kan påverka Stendörrens finansiella ställning.

Stendörrens ledning har analyserat och strukturerat de mest väsentliga frågorna utifrån påverkan, omfattning, sannolikhet och möjlighet till åtgärd.

Resultatet av väsentlighetsanalysen visas i matrisen nedan. Under processen har även ett

antal tematiska områden identifierats som särskilt väsentliga för Stendörren. Dessa områden är värdekedjan, cirkulära processer och avfall. De väsentliga områdena integreras i den befintliga strategin samt de fem fokusområden som bolaget tidigare har beslutat om. Resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen som gjordes 2024 bedöms fortfarande vara relevant och de frågor som identifierades som mest väsentliga ligger fortfarande till grund för bolagets hållbarhetsarbete.

Väsentlighetsmatris



Miljö

- 1 Klimatavtryck
- 2 Klimatrisk
- 3 Energianvändning i fastigheter
- 4 Biologisk mångfald
- 5 Miljöcertifiering av fastigheter
- 6 Grön finansiering

Socialt

- 7 Arbetsmiljö
- 8 Välmående och hälsa
- 9 Jämställdhet
- 10 Mänskliga rättigheter
- 11 Trygghet
- 12 Företagskultur

Styrning

- 13 Bolagsstyrning
- 14 Anti-korruption
- 15 Leverantörsgrensning
- 16 Attraktiva affärspartners
- 17 Kommunikation
- 18 Digitalisering

STENDÖRRENS HÅLLBARHETSSTRATEGI

Syftet med Stendörrens hållbarhetsstrategi är att bidra till en hållbar utveckling, både inom den egna verksamheten och i samhället i stort. Strategin omfattar fem prioriterade fokusområden där Stendörren har störst möjlighet att påverka och driva positiva förändringar inom miljömässiga, sociala och styrningsrelaterade frågor.

Under 2025 uppnåddes målet om 70 procent certifierad uthyrbar area, samtidigt som bolaget även nådde energimålet om att minska energiförbrukningen med 30 procent till 2030. Mot bakgrund av detta har Stendörren uppdaterat och förtydligat sin hållbarhetsstrategi samt adderat mer ambitiösa mål inom fokusområdena resurseffektivitet och framtidssäkring. Som en del av omställningsplanen har en energistrategi utvecklats för att stödja bolagets anpassning till ett förändrat klimat. Stendörren har även en strategi för cirkulära processer för att främja ökad andel återbruk, minska mängden avfall samt minska användningen av jungfruligt material. Samtliga strategier ingår i bolagets färdplan mot nettonoll koldioxidutsläpp till år 2040.

Stendörrens hållbarhetsstrategi omfattar även en klimatriskstrategi som syftar till att anpassa fastighetsbeståndet till potentiella klimatförändringar genom att identifiera, begränsa och förebygga risker i bolagets fastigheter och projekt.

Hållbarhetsstrategin bygger på FN:s mål för hållbar utveckling (Agenda 2030). Stendörren stödjer FN:s globala mål och har identifierat tio mål, där företaget har en direkt påverkan, vilka är följande:



Stenvreten 8:37, Enköping

Mål 2040

Stendörrens övergripande mål är att uppnå nettonoll koldioxidutsläpp i hela värdekedjan till år 2040.

STENDÖRRENS FEM FOKUSOMRÅDEN

Stendörrens fokusområden utgår från områdena: miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning. Dessa fokusområden anpassas regelbundet för att bidra till både kort- och långsiktiga mål. Inom varje område har bolaget formulerat konkreta ambitioner och mål. Stendörren sätter i första hand kvantifierbara mål som går att genomföra och följa upp. Inom vissa områden kan det dock vara svårt att fastställa kvantitativa mål, även om de är viktiga att arbeta med. I sådana fall har bolaget som princip att etablera rutiner och arbeta systematiskt med frågorna. Uppföljning sker då genom en narrativ återkoppling.

Målen inom våra fokusområden har uppdaterats för att spegla de framsteg som gjorts under 2025, där vi nådde flera av våra mål i förtid. Vi tar nu nästa steg och höjer ambitionsnivån inom de områden där vi kan skapa störst långsiktigt värde för både bolaget och samhället.



RESURSEFFEKTIVITET

Ambition

Uppdaterad

- Minska energiintensiteten till max 50 kWh/kvm senast 2040.
- Samtliga fastigheter max 90 kWh/kvm senast 2030.
- 100% av nybyggnadsprojekt och större renoveringar ska miljöcertifieras.
- Möjliggöra ökad återvinning av hyresgästers avfall.
- Minska andelen byggavfall som går till deponi till högst 1% senast 2030.
- 100% fossilfri energi senast 2030 (köpt av Stendörren).
- Minska koldioxidavtrycket i nybyggnadsprojekt med minst 40% kgCO₂/kvm BTA senast 2030 (basår 2022).

Ny



FRAMTIDSSÄKRING

Ambition

- Inkludera relevanta TCFD-indikatorer och rapportera enligt TCFD.
- Samtliga fastigheter med hög risk ska riskinventeras och förses med relevanta handlingsplaner.
- Minst 50% EPC-B eller bättre senast 2030.
- Mål om nettonoll koldioxidutsläpp i linje med Science Based Targets initiative (SBTi).

Uppdaterad



ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Ambition

- Aktivt arbeta, med årlig uppföljning och återkoppling, gällande jämställdhet och icke-diskriminering.
- Sträva efter jämlikhet och mångfald bland alla yrkeskategorier med mål om en 40/60 könsfördelning för ledande befattningshavare.
- Uppnå minst 40 eNPS-poäng i de årliga medarbetarenkäterna.
- Samtliga medarbetare ska utbildas i uppförandekoden.



SOCIALT ANSVAR

Ambition

- Skapa arbetsmöjligheter för personer långt ifrån arbetsmarknaden.

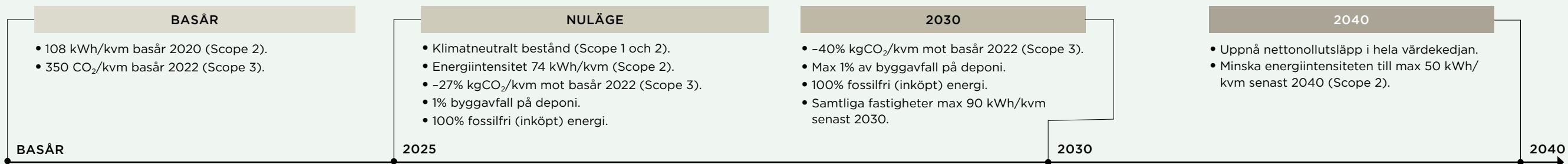


OPERATIONELL EXCELLENS

Ambition

- Leverantörer till bolagets förvaltning samt utvecklingsverksamhet ska underteckna och efterleva Stendörrens uppförandekod.
- Samtliga fordon ska vara fossilbränsleoberoende.

STENDÖRRENS KLIMATFÄRDPLAN



ÅTGÄRDER OCH AKTIVITETER (2025-2030)

Fastighetsförvärv

Energimätning ska tas med i teknisk due diligence. ●●

Värdering av investering för att energieffektivisering (uppnå EPC A eller B) ska inkluderas i teknisk due diligence. ●●

Utvärdera köldmedia och energileverantörer. ●●

Följa Stendörrens klimatriskstrategi.

Projektutveckling

Kravställa minst energiklass B. ●●

Krav på effektiva tekniska installationer (enligt gröna kartan). ●●

Utreda möjliga energikällor, till exempel sol och geotermisk. ●●●

Följa gröna kartan. ●●●

Följa successiva gränsvärden i nyproduktion enligt klimatkrav: minska CO₂-utsläpp. ●●●

Följa Stendörrens strategi för cirkulära processer. ●●●

Följa Stendörrens ekosystemtjänststrategi. ●●●

Förvaltning (ROT¹⁾)

Alltid se över möjligheterna till energieffektivisering vid ROT-projekt som genomförs av andra skäl. ●●

Utvärdera energileverantörer. ●●

Investera i förnybara energikällor (sol och geotermisk). ●●

Följa gröna kartan (vid ROT >10 Mkr). ●●

Följa Stendörrens strategi för cirkulära processer vid ombyggnation, ROT och hyresgästanpassning. ●●

Följa Stendörrens ekosystemtjänststrategi. ●●

¹⁾ Renovering, ombyggnad och tillbyggnad

Förvaltning (drift)

Energieffektivisering av alla energislag, löpande avstämnings- och optimering enligt Stendörrens energistrategi. ●●

Utvärdera energileverantörer. Investera i förnybara energikällor (sol, geotermisk). ●●

Förbättra återvinningsmöjligheter. ●●

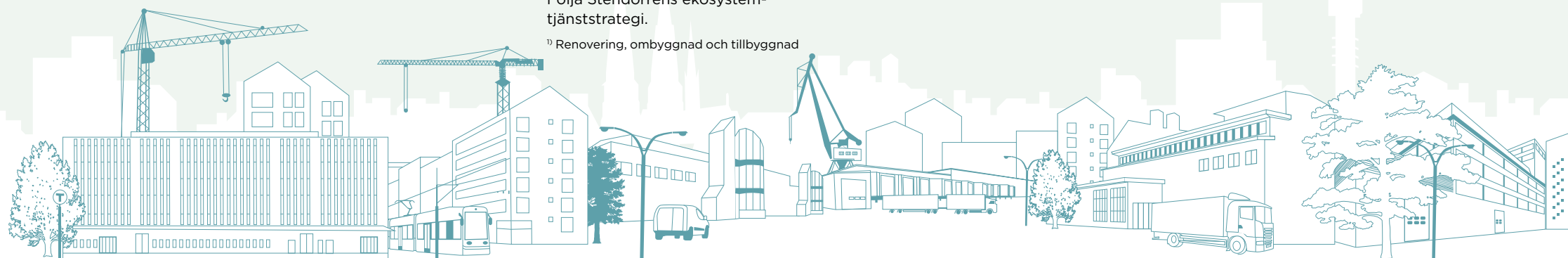
Insamling av hyresgästdata (avfall, energi etc.). ●●

Utföra Klimatriskinventering samt följa klimatriskrutin enligt Stendörrens klimatriskstrategi. ●●

ÅTGÄRDER OCH AKTIVITETER (2030-2040)

- Använda alternativa byggmaterial.
- Ytterligare optimering och styrning av fastigheter, delvis genom AI.
- Teknisk utveckling.
- Samverkan i och mellan branscher som står i beroendeställning till varandra.
- Kommersialisering av återbruk.

- Scope 1
- Scope 2
- Scope 3



Vill du veta mer?
Läs vår
Klimatfärdplan

RESURSEFFEKTIVITET



Ambition

- Minska energiintensiteten till max 50 kWh/kvm senast 2040.
- Samtliga fastigheter max 90 kWh/kvm senast 2030.
- 100% av nybyggnadsprojekt och större renoveringar ska miljöcertifieras.
- Möjliggöra ökad återvinning av hyresgästers avfall.
- Minska andelen byggavfall som går till deponi till högst 1% senast 2030.
- 100% fossilfri energi senast 2030 (köpt av Stendörren).
- Minska koldioxidavtrycket i nybyggnadsprojekt med minst 40% kgCO₂/kvm BTA senast 2030 (basår 2022).

Resurseffektivitet är ett av de områden där Stendörren har störst möjlighet att minska sitt klimatavtryck. Det görs genom att begränsa koldioxidutsläpp vid ny- och ombyggnation samt genom att effektivisera energianvändningen i det befintliga fastighetsbeståndet.

Energianvändning i befintligt bestånd

Stendörren hade som mål att minska sin energiintensitet med 30 procent till 2030, med 2020 som basår. Målet uppnåddes redan under 2025, då energiintensiteten uppgick till 74,3 kWh/kvm (78,7), motsvarande en minskning om cirka 31 procent jämfört med basåret 2020. Mot bakgrund av detta har Stendörren höjt ambitionen och fastställt nya mål för energiintensiteten: att uppnå en nivå om 50 kWh/kvm senast 2040 samt att samtliga fastigheter ska understiga 90 kWh/kvm senast 2030.

All el som köps in till Stendörrens fastigheter är fossilfri och under året har bolaget fortsatt sitt arbete med energieffektivisering i enlighet med energistrategin. Framför allt har bolaget lyckats minska elförbrukningen genom effektivare installationer som har hög värmeåtervinning. Dessutom har vissa fastigheter deltagit i ett pilotprojekt som utforskar möjligheterna till ytterligare optimering med hjälp av AI och sensorstyrning.

Under 2025 fortsatte arbetet med att installera bergvärme, solceller samt anpassa och optimera drifttiderna i fastigheterna. Under året nådde bolaget en installerad soleffekt om drygt 1 814kWp (1 300). Förvaltningen följer löpande upp de energibesparande åtgärderna genom månadsvisa uppföljningar för varje fastighet, med fokus på att kontinuerligt minska energiförbrukningen.

Certifiering av befintliga fastigheter

Stendörren har valt att certifiera sina befintliga fastigheter enligt BREEAM In-Use. Under året blev Stenvreten 8:37 den första fastigheten i Sverige inom segmentet industri- och lagerbyggnader att uppnå betyget Out-

standing. Vid årets slut var 71 procent av den totala uthyrbara ytan certifierad (73). Bolaget hade som mål att certifiera minst 70 procent av ytan till och med 2025 – vilket uppnåddes under året. Framöver kommer certifiering att genomföras endast när det finns särskilda skäl.

Projektutveckling

Inom projektutvecklingen har klimatkalkyler integrerats i samtliga nybyggnadsprojekt för att tillföra värdefulla insikter redan i ett tidigt skede, när möjligheten att påverka klimatavtrycket är som störst. Genom klimatkalkylerna kan val av material och konstruktion optimeras för att minska koldioxidutsläppen i varje enskilt projekt. Stendörren har som mål att till 2030 minska koldioxidutsläpp per kvadratmeter (BTA) med 40 procent, med 2022 som basår. Under året avslutades två projekt med en sammanlagd yta på drygt 14 000 kvadratmeter, där en utsläppsminskning på cirka 27 procent uppnåddes jämfört med basåret. I byggprojekten har Stendörren fortsatt att möjliggöra lokal hantering av mark- och stenmassa, vilket har minskat transportbehovet och effektiviserat resursanvändningen på plats. Dessutom har pilotprojekt för att öka och förbättra ekosystemtjänster, inklusive biologisk mångfald, påbörjats under året.

Certifiering i nybyggnation

Stendörren miljöcertifierar samtliga nybyggnadsprojekt enligt certifieringssystemet BREEAM SE. Bolagets ambition är att som lägst uppnå nivån "Very Good", men i flera projekt siktar man ännu högre mot "Excellent". Under året färdigställdes två projekt med certifieringsnivån "Very Good".

MINSKNING AV ENERGI-
INTENSITETEN (KWH/KVM)¹⁾

31%

Mål: 30% minskning från basår 2020 till år 2030

MILJÖCERTIFIERAD AREA²⁾

71%

Mål: 70% certifierad area till år 2025

BYGGAVFALL TILL DEPONI

1%

Mål: <1% till år 2030

ANDEL FOSSILFRI ENERGI

100%

Mål: 100% till år 2030

MINSKNING AV KOLDIOXIDAVTRYCK
VID NYBYGGNATION CO₂/KVM

27%

Mål: 40% minskning från basår 2022 till 2030

¹⁾ Per 31 december 2025 jämfört med basår 2020.

²⁾ Av totalt bestånd per 31 december 2025.

Inom fokusområdet har vi en direkt påverkan på:



Avfall

Under 2025 har Stendörren uppdaterat sin metod för datainsamling i syfte att ge en mer rättvisande och detaljerad bild av avfallsdata. Med stöd av extern expertis har bolaget erhållit exakt avfallsdata avseende både fraktioner och mängder. Under året uppgick andelen byggavfall som deponerades till 1 (2) procent. För att stärka arbetet med avfallshanteringen arbetar Stendörren med att implementera gröna hyresavtal, vilka syftar till att möjliggöra bättre tillgång till avfallsdata.

Koldioxidavtryck

Klimatpåverkan inom den egna organisationen, Scope 1, är marginell eftersom bolaget inte längre har några egna värmepannor i fastigheterna och majoriteten av servicefordonen är fossilfria. De indirekta utsläppen, Scope 2, utgörs främst av energianvändningen i fastigheterna och påverkas av både effektiviteten i energiförbrukningen och valet av energislag för respektive byggnad.

Den största andelen utsläpp kommer från verksamhet utanför den egna organisationen, inom Scope 3. Dessa utsläpp kan Stendörren påverka genom val av byggprojekt och byggmaterial samt genom att sätta ambitiösa mål för avfallshandling. Bolaget kan även ställa krav på användning av fossilfria bränslen i fordon och maskiner

som används i byggprojekten. Utsläpp kopplade till hyresgästernas användning av lokaler kan till viss del begränsas genom att uppmuntra till inköp av fossilfri eller förnybar el, främja effektiv avfallshandling samt underlätta klimatsmarta pendlingsalternativ.

En sammanställning av Stendörrens totala växthusgasutsläpp för perioden 2020–2025 återfinns i tabellen på sidorna 39–41.

Totala utsläpp

Under året minskade utsläppen i Scope 1 till 8 ton (25), drivet av lägre utsläpp från bolagets fordon samt att inga läckage av köldmedia förekom under perioden.

Utsläppen i Scope 2 ökade något till 975 ton (952), vilket kan tillskrivas försämrade emissionsfaktorer från fjärrvärmeleverantörerna. Detta trots lägre energiförbrukning i fastighetsbeståndet.

De totala utsläppen i Scope 3 minskade till 5 137 ton (8 104). Minskningen förklaras med bättre klimatprestanda på inbyggda byggprodukter, återbruk vid hyreshästanpassningar men också till viss del färre avslutade projekt under året. Antalet pendlingsresor med fossildrivna fordon har minskat, då en betydande andel av dessa resor nu sker med elbilar. Dock ökar utsläppen till följd av en ökad kontorsnärvaro och ett högre antal med-

arbetare. Majoriteten av Scope 3-utsläppen härrör från materialanvändning i ny- och ombyggnadsprojekt. Detta är ett resultat av ökad efterfrågan på bolagets fastigheter, vilket under året lett till att fler byggprojekt befunnit sig i den produktionsintensiva fasen.

Utsläppsintensitet

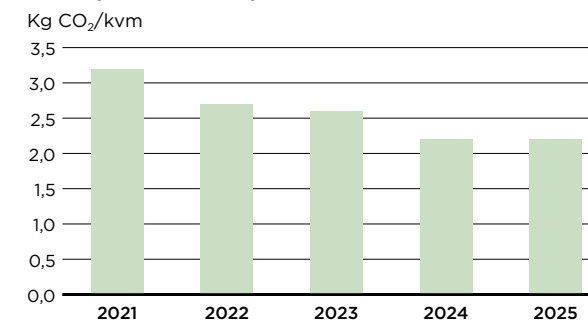
Inom Scope 1 och 2, som omfattar det förvaltade fastighetsbeståndet, har energiförbrukningen minskat och utsläppen reducerats till 2,3 kg CO₂/kvm uthyrbar area (LOA).

Inom Scope 3 ligger utsläppen vid nybyggnation något högre än under föregående år, 255 kg CO₂/kvm (251) (BTA). Detta beror på att bolaget under 2024 slutförde ett pilotprojekt – Stenvreten 8:37 som hade en hög hållbarhetsprestanda vilket resulterade i ett mycket lågt klimatavtryck per kvadratmeter.

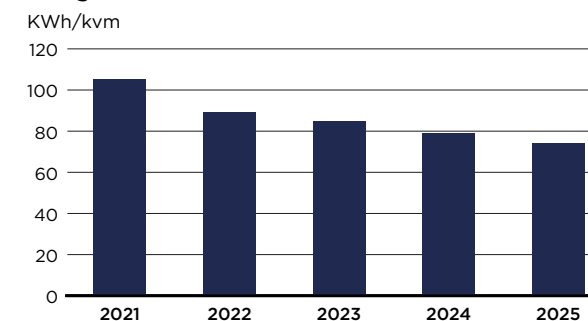
För ombyggnationer och hyresgästanpassningar minskade utsläppen till 27 (35) kg CO₂/kvm (LOA). Under 2025 har beräkningsmetoden uppdaterats för att ge en mer korrekt och rättvisande bild av bolagets systematiska arbete med att öka andelen återbrukat material i ombyggnationer.

Dock baseras fortfarande majoriteten av CO₂-kalkylen för dessa projekt på schablonvärden.

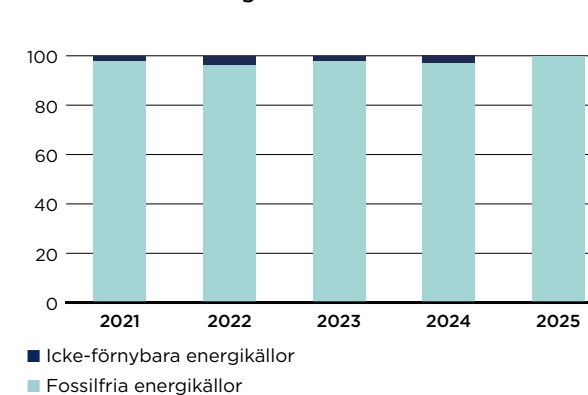
Klimatpåverkan (Scope 1 och 2)



Energiintensitet



Andel fossilfria energikällor i verksamheten



FOKUSOMRÅDEN

Resurseffektivitet – utfall

KPI	2025	2024	2023
Energi			
Andel inköpt fossilfri energi, %	100	97	98
Total energianvändning, MWh	32 667	34 437	40 858
- varav från förnybara källor, MWh	22 105	33 531	39 903
- varav från icke-förnybara källor, MWh	10 562	906	955
Uppvärmning från fjärrvärme, MWh	22 932	24 090	28 703
Uppvärmning från el			
Värmepumpar, direktverkande el etc, MWh	1 167	965	1 021
Uppvärmning från eldningsolja, MWh	0	0	0
Energiintensitet, kWh/kvm	74	79	85
Fastighetsel (exkl el till uppvärmning), MWh	8 522	9 333	11 078
Kyla från fjärrkyla, MWh	47	49	56

KPI	2025	2024	2023
Intensiteter¹⁾			
kWh/kvm	74	79	85
kg CO ₂ /kvm	2,3	2,2	2,6
Certifiering			
Antal miljöcertifierade fastigheter	92	94	68
Andel miljöcertifierad uthyrningsbar yta, %	71	73	58
Antal certifierade ny- och ombyggnationer ²⁾	4	3	1

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. Totalt 100 procent av nybyggnation som avslutas under 2025, inväntar godkänt certifikat.

FRAMTIDSSÄKRING



Ambition

- Inkludera relevanta TCFD-indikatorer och rapportera enligt TCFD.
- Samtliga fastigheter med hög risk ska riskinventeras och förses med relevanta handlingsplaner.
- Minst 50% EPC-B eller bättre senast 2030.
- Mål om nettonoll koldioxidutsläpp i linje med Science Based Targets initiative (SBTi).

I linje med Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) rekommendationer har bolaget kategoriserat sina klimatrelaterade finansiella risker i två huvudgrupper – fysiska risker och omställningsrisker. Stendörren har genomfört analyser av det svenska fastighetsbeståndet och har tagit fram en strategi för att hantera och begränsa de identifierade riskerna.

Fysiska risker avser de risker som uppstår till följd av klimatförändringar, såsom ökad nederbörd, högre temperaturer eller stigande havsnivåer. Omställningsrisker omfattar politiska, regulatoriska, marknadsmässiga och tekniska risker som kan uppstå i samband med övergången till ett samhälle med lägre koldioxidutsläpp.

Under de senaste åren har Stendörren genomfört en omfattande klimatriskanalys av hela det svenska fastighetsbeståndet, i syfte att identifiera vilka fastigheter som är mest utsatta för klimatförändringar. Analysen visade att cirka 21 procent av beståndets värde är exponerat för högre klimatrelaterade risker.

Fysiska risker

I den analys som Stendörren genomförde under 2022 och 2023, utgick bolaget från FN:s klimatpanel IPCC:s fyra utsläppsscenarioer; RCP8,5 (värsta scenario, fortsatt ökade utsläpp), RCP6 (fortsatt ökade utsläpp fram till 2060), RCP4,5 (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 22 fastigheter en möjlig fysisk klimatrisk. Av dessa har en djupare genomgång och inventering påbörjats under 2024 för att kunna hantera risker i respektive fastighet. Under 2025 har riktade



Båglampan 25, Bromma

åtgärder genomförts för att begränsa konsekvenser av de identifierade riskerna.

Riskerna är framför allt kopplade till hydrologi och kylgraddagar. Analysen av bolagets svenska fastigheter utgår från underlag sammanställt av SMHI, byggnadernas konstruktion, energiprestanda, geografiska läge och byggår. Fastigheter i Norge, Danmark och 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 genomfört en analys av tillgängliga energidata för sitt fastighetsbestånd. Granskningen identifierade 16 fastigheter som, genom genomförda och planerade åtgärder, successivt minskar sina utsläpp och därmed är i linje med bolagets mål om nettonoll koldioxidutsläpp till år 2040.

Stendörren utgår i sitt arbete från ett scenario med en global temperaturökning om 1,5 grader, vilket sätter ramarna för hur bolaget hanterar sina omställningsrisker. En central del i detta arbete är att byta till uppvärmningslösningar som bergvärme och fjärrvärme med högre andel förnybar energi. Anpassningsarbetet för att minska konsekvenserna av omställningen har inletts och pågår löpande.

För fastigheterna i övriga Norden pågår en successiv kartläggning, och de integreras stegvis i Stendörrens övergripande omställningsarbete.

Inom fokusområdet har vi en direkt påverkan på:



ATTRAKTIV ARBETSGIVARE



Ambition

- Aktivt arbeta, med årlig uppföljning och återkoppling, gällande jämställdhet och icke-diskriminering.
- Sträva efter jämlikhet och mångfald bland alla yrkeskategorier med mål om en 40/60 könsfördelning för ledande befattningshavare.
- Uppnå minst 40 eNPS-poäng i de årliga medarbetarenkäterna.
- Samtliga medarbetare ska utbildas i uppförandekoden.

Stendörrens medarbetare utgör grunden för bolagets framgång och långsiktiga värdeskapande. Genom hög kompetens, starkt engagemang och ett gemensamt ansvarstagande bidrar medarbetarna till utvecklingen av en hållbar verksamhet som skapar värde för kunder, investerare och samhälle.

Välmående och hälsa

Stendörren arbetar aktivt med att stärka företagskulturen och vidareutveckla bolaget. Medarbetarnas utveckling, välmående och hälsa är ett högt prioriterat område. Under det gångna året har bolaget fokuserat på att stärka kompetensen och förbättra kommunikationen mellan ledande befattningshavare och medarbetare, för att öka förståelsen för individuella behov och utvecklingsmöjligheter.

Stendörren värnar både om medarbetarnas professionella utveckling inom företaget och om balansen mellan arbete och fritid. Nyckelpersoner inom bolaget har fortsatt att driva och leda olika initiativ som främjar trivsel och stärker sammanhållningen i teamen, med syftet att skapa en inkluderande och engagerande arbetsmiljö.

Under året arrangerades en gemensam konferens med temat "Stresshantering samt AI som verktyg", där teamstärkande aktiviteter stod i fokus.

Under de senaste åren har Stendörrens insatser resulterat i en tydlig förbättring i bolagets halvårsvisa eNPS-mätningar (Employee Net Promoter Score). Vid den första mätningen under 2025 minskade eNPS-värdet till 42 (58), medan mätningen under hösten 2025 visade ett betydligt högre resultat om 56 (42).

Arbetsrelaterad sjukfrånvaro under 2025, både korttids- och långtidssjukfrånvaro, var i genomsnitt 0 dagar per medarbetare (0). Dessutom rapporterades inga arbetsrelaterade olyckor eller färdolyckor under året.

KPI	2025			2024			2023		
	Kvinnor	Män	Total	Kvinnor	Män	Total	Kvinnor	Män	Total
Könsfördelning chefsbefattningar ¹⁾	7	6	13	7	6	13	7	6	13
Antal nyanställda under året	3	5	8	9	3	12	4	8	12
Arbetsrelaterade skador och sjukdomar, antal frånvarodagar ²⁾	0	0	0	0	0	0	2,1	0	0,8
Mångfald antal anställda									
<30 år	4	6	10	4	5	9	5	3	8
31-50 år	15	12	27	14	15	29	8	20	28
>50 år	7	10	17	7	6	13	7	7	14
Totalt antal anställda			54			51			50
KPI			2025			2024			2023
Personalomsättning, %			9,5			18			33
eNPS-värde (employee Net Promoter Score)			56			42			58
Antal utbildningstimmar per år ³⁾			662			418			263
Andel anställda som får regelbunden utvärdering och uppföljning av sin prestation och karriärutveckling, %			100			100			100

¹⁾ Baserat på chefer med personalansvar eller chef som är del av ledningsgruppen.

²⁾ Snittantal frånvarodagar baserat på totalt antal anställda per december 2025.

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

Jämställdhet och mångfald

Andelen kvinnor i ledande befattningar uppgick under 2025 till 54 procent, vilket är oförändrat jämfört med 2024. Stendörren arbetar aktivt för att främja inkludering, likabehandling och respekt mellan medarbetare. Detta görs bland annat genom medarbetarsamtal och workshops.

Vid misstanke om särbehandling finns tydliga rutiner: händelser rapporteras till närmaste chef eller till HR-chef och följs upp tillsammans med berörda parter. Stendörren tillhandahåller även en anonym visselblåstjänst som är tillgänglig för samtliga medarbetare.

För att säkerställa en rättvis lönesättning genomförs årligen en lönekartläggning. Den syftar till att säkerställa att lönesättning sker utifrån roll, ansvar och erfarenhet samt att olika roller värderas konsekvent och transparent i förhållande till varandra.

KVINNLIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

54%

Mål: 40/60 könsfördelning

ENPS-POÄNG

56

Mål: 40 poäng

Inom fokusområdet har vi en direkt påverkan på:



SOCIALT ANSVAR



Ambition

- Skapa arbetsmöjligheter för personer långt ifrån arbetsmarknaden.

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 arbetsmöjligheter för personer som står långt från arbetsmarknaden. Under de senaste åren har bolaget aktivt erbjudit praktikplatser och möjligheter till praktiskt lärande för att stötta individer på deras väg in i arbetslivet. Under 2025 tog Stendörren emot totalt tre praktikanter och två LIA praktikanter (Lärande i arbete).

Under 2025 har bolaget inlett ett samarbete med Arena För Utveckling (AFU) för att bidra med arbetstillfällen för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden. I snitt har sex personer jobbat vid två fastigheter en gång i veckan. Samarbetet har även lett till att en person från AFU fått en praktikplats hos Stendörren. Dessutom har bolaget i samarbete med Stadsmissionen i Västerås kommit med ett initiativ för ungdomar. Genom detta samverkansprojekt med sex verksamheter i området skapar vi arbetstillfällen för ungdomar som lever och bor i utsatta bostadsområden.

Inom fokusområdet har vi en direkt påverkan på:



Nyproducerad byggnad för lätt industri, Nygård 2:17 (GreenHub), Upplands-Bro

OPERATIONELL EXCELLENS



Ambition

- Leverantörer till bolagets förvaltning samt utvecklingsverksamhet ska underteckna och efterleva Stendörrens uppförandekod.
- Samtliga fordon ska vara fossilbränsleoberoende.

Fokusområdet behandlar de riktlinjer som medarbetarna inom Stendörren ska arbeta utifrån för att bidra till en hållbar verksamhet. Det handlar om att bevaka risker och förändringar i omvärlden, med fokus på att bygga en stark och stabil organisation med välfungerande stödprocesser, metoder, verktyg, rutiner och policyer.

Styrning av leverantörskedjan

Under slutet av 2024 uppdaterades uppförandekoden för att kvalitetssäkra och tydliggöra hållbarhetskraven vid upphandling av leverantörer. Den senaste versionen av uppförandekoden signeras och följs av bolagets samarbetspartner. Under 2025 har det systematiska arbetet med bakgrundskontroller samt regelbunden uppföljning på att uppförandekoden efterlevs förbättrats.

Tjänsteresor

Andelen fordon i bolaget som är fossiloberoende (hybrid eller elfordon) uppgår till 96 (89) procent av bolagets totala fordonsflotta. Resterande fordon fasas ut löpande enligt bolagets fordonspolicy. Av logistiska skäl finns en fossildriven driftbil kvar, denna körs numera endast på HVO. Anställda på Stendörren ska undvika flygresor i möjligaste mån och som generell rekommendation gäller att alla inrikesresor ska genomföras 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 värdekedjan. Bolagets leverantörer ska signera en uppförandekod i samband med utförandet av entreprenad eller tjänst av ett högre värde än 1 miljon kronor. Bolaget har en systematisk uppföljningsrutin för att säkerställa att uppförandekoden följs. Bolaget



Viby 19:66, Upplands-Bro

ANDEL FOSSILOBEROENDE FORDON

96%

Mål: 100% år 2025

Antal inrapporterade incidenter	2025	2024	2023
Visselblåsarsystem	0	0	0
Övriga kanaler	0	0	0

Inom fokusområdet har vi en direkt påverkan på:



tillhandahåller ett externt hanterat visselblåsarsystem via sin webbplats. Under 2025 har inga ärenden rapporterats genom systemet.

Systematiskt arbete för en säkrare värdekedja

Bolaget genomför bakgrundskontroller av entreprenörer och leverantörer vid avtal större än 25 miljoner kronor, som omfattar både ekonomiska och sociala parametrar i syfte att säkerställa trygga och säkra samarbeten.

Rutinen tydliggör hur efterlevnaden av uppförandekoden ska följas upp och vilka typer av kontroller som ska genomföras i olika skeden av upphandlingsprocessen.

Under 2025 har ett fåtal mindre avvikelser upptäckts. Dessa har hanterats av upphandlad part. Inga allvarligare incidenter eller avvikelser har uppdagats.

GRI-INDEX

GRI-standard/annan källa	GRI-referens	Plats	
Allmänna upplysningar			
GRI 2:	2-1	Uppgifter om organisationen	3, 8, 52
Allmänna upplysningar 2021	2-2	Enheter inkluderade i organisationens hållbarhetsrapportering	52, 71
	2-3	Redovisningsperiod, regelbundenhet och kontaktperson	24, 44, 45
	2-4	Förklaring till effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar	52
	2-5	Externt bestyrkande	24, 43
	2-6	Verksamheten, värdekedja och övriga affärsrelationer	12
	2-7	Anställda	45, 67
	2-8	Medarbetare som inte är anställda	68
	2-9	Översikt över styrning och sammansättning	26, 79, 80
	2-10	Nominering och val av det högsta styrande organet	79, 80
	2-11	Ordförande för det högst styrande organet	80, 86
	2-12	Roll för det högsta styrande organet i att bevaka hanteringen av påverkan	25, 26
	2-13	Delegering av ansvaret hanteringen av påverkan	25, 26
	2-14	Funktion för det högsta styrandeorganet i hållbarhetsrapporteringen	25, 26
	2-15	Intressekonflikter	79, 80
	2-16	Kommunikation av kritiska angelägenheter	81, 82
	2-17	Kollektivt kunnande inom det högsta styrande organet	81, 82
	2-18	Utvärdering av resultat för det högsta styrande organet	81, 82
	2-19	Ersättningspolicyer	68, 84, 85
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	84, 85
	2-21	Årligt totalt kompensationsförhållande	67, 68
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	28, 45, 46
	2-23	Policyförpliktelser	25
	2-24	Integrera policyförpliktelser	25
	2-25	Process för att åtgärda negativ påverkan	36
	2-26	Mekanismer för att söka rådgivning och väcka frågor	36
	2-27	Efterlevnad av lagar och regler	24
	2-28	Medlemskap i organisationer	25
	2-29	Metoder för samarbeten med intressenter	27
	2-30	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	44

GRI-standard/annan källa	GRI-referens	Plats	
VÄSENTLIGA FRÅGOR			
GRI 3:	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	27
Väsentliga frågor 2021	3-2	Lista på väsentliga frågor	27
	3-3	Hantering av väsentliga frågor	27
EKONOMISKA STANDARDER			
GRI 3:	3-3	Hantering av väsentliga frågor	27
Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	27
GRI 201:	201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	41
Ekonomiskt resultat 2016	201-3	Förmånsbestämda åtaganden och andra pensionsplaner	54, 84, 85
ANTI-KORRUPTION			
GRI 3:	3-3	Hantering av väsentliga frågor	27, 36
Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	27, 36
GRI 205:	205-2	Kommunikation och utbildning i anti-korruptionspolicyer och rutiner	34, 36
Antikorruption 2016	205-3	Bekräftade korruptionsfall samt vidtagna åtgärder	36
ENERGI			
GRI 3:	3-3	Hantering av väsentliga frågor	27, 31
Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	27, 31
GRI 302:	302-1	Energianvändning inom organisationen	31, 32
Energi	302-3	Energiintensitet	31, 32
	302-4	Minskad energianvändning	31, 32
UTSLÄPP TILL LUFT			
GRI 3:	3-3	Hantering av väsentliga frågor	27, 32
Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	27, 32
GRI 305:	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	32, 39
Utsläpp till luft 2016	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser energi (Scope 2)	32, 39
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	32, 40
	305-4	Utsläppsintensitet växthusgaser	13, 32, 39

GRI-standard/annan källa	GRI-referens	Plats	
AVFALLSHANTERING			
GRI 3:			
Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	27, 31, 32
GRI 306:	306-3	Genererat avfall	41
Avfall 2022	306-4	Avfall till återanvändning och återvinning	41
	306-5	Avfall till förbränning och deponering	41
MÅNGFALD OCH LIKABEHANDLING			
GRI 3:			
Väsentliga frågor 2021	3-3	Hantering av väsentliga frågor	27, 34
GRI 405:	405-1	Mångfald hos styrelse, ledning och anställda	34, 56
Mångfald och lika-behandling 2016	405-2	Kvinnors grundlön och ersättning i förhållande till mäns	34



Almnäs 5:23, Södertälje



HÅLLBARHETSNOTER

Stendörrens växthusgasutsläpp

Stendörren följer årligen upp bolagets utsläpp i enlighet med ramverket Greenhouse Gas 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.

Ton CO ₂ e	2025	2024	2023	2022	2021	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor	Kommentar
Scope 1								
Köpta energibränslen (naturgas, olja, pellets)	0	0	0,1	16	29	Olja: 0,268 kgCO ₂ e/kWh	Energiföretagen	Inga oljepannor i drift.
Drivmedel till tjänstefordon och maskiner	8	10	60	84	110	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	0	15	50	151	71			Inga läckage under 2025.
Summa Scope 1	8	25	110	251	210			
Scope 2								
Fjärrvärme	974	951	1 188	1 080	1 268	Emissionsfaktor från varje leverantör (1 års eftersläpning)	Energiföretagen	
Köpt el (platsbaserad) ¹	779	903	972	1 060	1 222	Nordisk elmix: 0,072 kgCO ₂ e/kWh	IVL	
Köpt el (marknadsbaserad)	1	1	1	1	1	El vattenkraft: 0,0000383 kgCO ₂ e/kWh	EPD Vattenfall Vattenkraft	
Summa Scope 2 (platsbaserad)	1 753	1 854	2 160	2 140	2 490	Nordisk elmix, emissionsfaktor är densamma för alla år		
Summa Scope 2 (marknadsbaserad)	975	952	1 189	1 081	1 269			
Utsläppsintensitet, Scope 1 och 2 (kg CO₂ per uthyrbar kvm)	2,3	2,2	2,6	2,7	3,2		IVL, SBTi	För att klara 1,5 graders målet, skall energi till bolagets drift av fastigheter max uppgå till 2,82 kgCO ₂ /kvm till 2030.

Ton CO ₂ e	2025	2024	2023	2022	2021	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor	Kommentar
Scope 3								
Uppströms								
Nybyggnation (Avser A1-A5 i klimatdeklarationen) (3.2)	1 041	3 008	982	5 529	n/a	Generiska representativa värden enligt Boverkets klimatdatabas EPD:er på specifika material där det finns	Byggsektorn klimatberäkningsverktyg (BM) EPD International	Färre (cirka 30%) avslutade kvadratmeter inom projekt än under 2024. Fler byggprodukter med EPD samt klimatförbättrade alternativ.
Nybyggnation (utöver klimatdeklaration) (3.2)	802	1 091	702	2 088	n/a	Schablon samt EPD:er byggdel 7 och 8 beroende på byggnadstyp. Markarbete under byggnad: 30 kgCO ₂ e/kvm Asfalterad yta: 0,049 kgCO ₂ e/kg	Schabloner byggdel 7, 8 och markarbete: IVL Asfalt: Trafikverket (från BM)	Fler byggprodukter med EPD samt klimatförbättrade alternativ.
ROT (värdehöjande) (3.2)	3 048	3 699	2 633	2 058	n/a	Schablon small: 29 kgCO ₂ e/kvm Schablon medium: 55 kgCO ₂ e/kvm Schablon Large: 80 kgCO ₂ e/kvm	Schablon framtagen tillsammans med IVL	Färre ombyggnadsprojekt (cirka 4%). Av samtliga ombyggnadsprojekt har andelen återbruk ökat. Av samtliga ROT-projekt har 8% bestått av återbruk.
Uppströms: Köpta energibränslen (naturgas, olja, pellets) (3.3.)	0	0	0,11	1	2	Eldningsolja till uppvärmning: 0,022 kgCO ₂ e/kWh	Värmeforsk	
Uppströms: Fjärrvärme (3.3)	101	119	140	132	159	Emissionsfaktor från varje leverantör (1års eftersläpning)	Energiföretagen	
Uppströms: Köpt el (platsbaserad) (3.3)	222	264	297	314	361	Nordisk elmix: 0,0213 kgCO ₂ e/kWh	IVL	
Uppströms: Köpt el (marknadsbaserad) (3.3)	25	30	36	40	45	El vattenkraft: 0,00295 kgCO ₂ e/kWh	EPD Vattenfall Vattenkraft	
Uppströms påverkan drivmedel (3.3)	2	5	14	20	16	Bensin: 0,46 kgCO ₂ e/l Diesel: 0,49 kgCO ₂ e/l Biodiesel (HVO 100%): 0,046 kgCO ₂ e/l E85: 0,563 kgCO ₂ e/l Fordonsgas: 0,784 kgCO ₂ e/l Biogas: 0,563 kgCO ₂ e/l	Naturvårdsverket	Avsevärd minskning av fossilberoende bilar.
Avfallshantering i den egna verksamheten (3.5)	0,4	n/a	n/a	n/a	n/a		Fastighetsägaren	
Tjänsteresor (3.6)	15	12	6	10	5	Flyg: cirka 0,315 kgCO ₂ e/km Inga resor med privat bil Övriga färdmedel: 0 kgCO ₂ e	Zeroemissions	Fler affärsresor, utanför Sverige, med flyg.
Pendlingsresor (3.7)	9	7	9	17	n/a	Bensin: 0,154 kgCO ₂ e/km Diesel: 0,131 kgCO ₂ e/km Diesel (100%bio): 0,00 kgCO ₂ e/km Elbil: 0,00 kgCO ₂ e/km Laddhybrid: 0,066 kgCO ₂ e/km Övriga färdmedel: 0	Naturvårdsverket	Ökad kontorsnärvaro och medarbetare. Cirka 20% ökning i restid till kontoret.
Hyrda tillgångar (3.8)	0	0	0	0	0	Nordisk elmix: 0,072 kgCO ₂ e/kWh Emissionsfaktor från fjv leverantör		

Ton CO ₂ e	2025	2024	2023	2022	2021	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor	Kommentar
Nedströms								
Hyresgästersenergianvändning (verksamhet) (3.13)	80	87	n/a	n/a	n/a	Nordisk elmix: 0,0213 kgCO ₂ e/kWh	Energimarknadsinspektionen	Uppstart att inkludera hyresgästers förbrukning i årets redovisning. (mindre andel, 15%, redovisats av hyresgästers verksamhetsel)
Hyresgästersavfall (verksamhet) (3.13)	14	46	n/a	n/a	n/a		Avfallsentreprenör	Stendörren har under 2025 uppdaterat sin metod för datainsamling i syfte att ge en mer rättvisande och detaljerad bild av avfallsdata. Tidigare år har avfall uppskattats med hjälp av schablonbaserade faktorer (kg/kr), medan data från och med 2025 samlas in per avfallsfraktion, faktisk vikt och respektive avfallsentreprenör.
Summa Scope 3 (platsbaserad)	5 334	8 338	4 783	10 169	543			
Summa Scope 3 (marknadsbaserad)	5 137	8 104	4 522	9 895	227			
Summa klimatpåverkan (platsbaserad energi)	7 095	10 217	7 053	12 560	3 243			
Summa klimatpåverkan (marknadsbaserad energi)	6 340	9 081	5 821	11 227	1 706			
Utsläppsintensitet, Scope 1, 2 och 3 (kgCO₂ per uthyrbar kvm)	6,9	11,9	8,55	16,54	n/a			

Hyresgästavfall¹⁾

Ton	2025	2024	2023
Energiåtervinning	669	184	81
Återvinning	1 109	120	328
Destruktion	n/a	0	0
Deponi	0	4	10
Farligt avfall	3	1	26
Återbruk	1	n/a	n/a
Annat	48	n/a	n/a

¹⁾ Stendörren har under 2025 uppdaterat sin metod för datainsamling i syfte att ge en mer rättvisande och detaljerad bild av avfallsdata. Tidigare år har avfall uppskattats med hjälp av schablonbaserade faktorer (kg/kr), medan data från och med 2025 samlas in per avfallsfraktion, faktisk vikt och respektive avfallsentreprenör.

Direkt skapat ekonomiskt värde

Mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Totala intäkter	1 049	910	854	733	653
Drift	177	168	158	159	150
Löner och ersättning till anställda	79	84	71	68	64
Betalning till finansörer	410	323	309	208	135
Betalningar till den offentliga sektorn	89	88	41	59	29
Behållet ekonomiskt värde	293	247	275	240	274
Utdelning	-	-	-	-	-

REVISORNS RAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV KONCERNHÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

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 2025.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier. Kriterierna framgår på sidorna 24 samt 37-38 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 hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra över-

siktliga 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 2026

BDO Mälardalen AB

Markus Håkansson

Hållbarhetsexpert/Specialistmedlem FAR

4

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	44	Moderbolagets totalresultat	64
Risker och riskhantering	46	Moderbolagets finansiella ställning	65
Koncernens totalresultat	48	Moderbolagets förändringar i eget kapital	66
Koncernens finansiella ställning	49	Moderbolagets kassaflöde	66
Koncernens förändringar i eget kapital	50	Moderbolagets noter	67
Koncernens kassaflöde	51	Förslag till vinstdisposition	73
Koncernens noter	52	Årsredovisningens undertecknande	74
Moderbolagets resultaträkning	64	Revisionsberättelse	75

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 2025. Årsredovisningen är upprättad i miljoner kronor. Numeriska uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Väsentliga händelser under året

- Hyresintäkterna ökade med 16 procent till 1 042 miljoner kronor (902) och driftnettot ökade med 17 procent till 841 miljoner kronor (718).
- Förvaltningsresultatet före valutakursförändringar uppgick till 390 miljoner kronor och 342 miljoner kronor (309) om inkluderat engångsposter om cirka 48 miljoner kronor hänförliga till förtida refinansieringar under andra halvan av 2025.
- Nettouthyrningen uppgick under året till sammanlagt -7,6 miljoner kronor och nya hyresavtal tecknades med ett sammanlagt årshyresvärde om 101 miljoner kronor (omfattar både omförhandlade hyresavtal samt hyresavtal med nya hyresgäster).
- De hyresavtal som omförhandlades under året ledde till en ökning av hyresvärdena om cirka 14 procent i viktat genomsnitt.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 366 miljoner kronor (217) motsvarande 11,43 kronor per aktie (7,52).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen uppgick för året till 43 miljoner kronor (225).
- Årets resultat uppgick till 173 miljoner kronor (327) motsvarande 4,64 kronor per aktie (9,70) före utspädning och 4,63 kronor per aktie (9,69) efter utspädning.

Verksamheten i korthet

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag inom logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Affärsidén är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde. Det åstadkommer bolaget genom värdeskapande förvärv, genom att tillvarata den positiva hyrestillväxten som följer av urbaniseringen av storstadsregioner samt genom utveckling av befintliga tillgångar, inklusive bolagets omfattande och unika byggrättsportfölj.

Stendörren har fyra finansiella mål:

- Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie ska långsiktigt uppgå till lägst 15 procent.
- Genomsnittlig avkastning på eget kapital ska långsiktigt uppgå till lägst 12 procent.
- Rätetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 2,0 gånger.
- Soliditeten ska långsiktigt uppgå till 35 procent och aldrig understiga 20 procent.

Koncernen bestod per den 31 december 2025 av 190 stycken bolag (166) där Stendörren Fastigheter AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs via dotterbolag.

Fastighetsbestånd

Stendörrens fastighetsbestånd bestod per 31 december 2025 av 179 fastigheter, huvudsakligen belägna i Stockholmsregionen och Mälardalen och med ett sammanlagt marknadsvärde om 15 927 miljoner kronor. De tio största hyresavtalen svarade för cirka 18 procent av den samlade årshyran. Bolagets största hyresavtal var vid periodens utgång hyresavtalet med Fortifikationsverket, vilket representerade cirka 7 procent av den samlade årshyran.

Det totala fastighetsbeståndet omfattade totalt cirka 922 000 kvadratmeter uthyrbar lokalyta och fastighetskategorierna lager, logistik och lätt industri svarade tillsammans för cirka 81 procent av det totala marknadsvärdet. Bolaget hade vid periodens slut 39 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter. Outnyttjade byggrätter summerar till cirka 627 000 kvadratmeter och är huvudsakligen inom logistik och lätt industri. Marknadsvärdet på byggrättsportföljen uppgår till 1 504 miljoner kronor (1 458).

Då det är kommersiellt attraktivt drivs även ändring av detaljplan för befintliga verksamhetsfastigheter, i syfte att skapa bostadsbyggrätter i områden med potential för bostadsutveckling, främst i Storstockholm och övriga Mälardalen.

Finansiering

Per 31 december 2025 uppgick koncernens egna kapital till 5 833 miljoner kronor (5 395) och koncernens räntebärande skulder uppgick till 8 938 miljoner kronor (7 791), motsvarande en belåningsgrad om 53 procent (52). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna uppgick till 3,2 år (3,1) och inklusive den osäkrade delen av relevant lbor och den säkrade delen via swap och rätetak, var den genomsnittliga räntebindningen på räntebärande skulder 2,9 år (2,2). Den genomsnittliga räntan på bolagets totala räntebärande lån inklusive derivat uppgick per bokslutsdatum till 3,9 procent (4,2).

Stendörren hade vid balansdagens utgång tre utestående obligationslån, samtliga gröna. Ett obligationslån uppgick på balansdagen till 800 miljoner kronor, med förfall 2027-12-12, och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,90 procent. Det andra obligationslånet uppgår till 500 miljoner kronor, med förfall 2028-09-30, och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,60 procent. Det tredje obligationslånet uppgår till 400 miljoner kronor, förfaller

2029-06-04, och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,35 procent. Samtliga gröna obligationslån tas upp inom Stendörrens gröna finansieringsramverk. Allokeringen av det likvida belopp som motsvarar utestående gröna obligationslån fördelas till den gröna poolen av kvalificerade investeringar. Stendörren för register över samtliga tillgångar och investeringar som kvalificerar sig och säkerställer att det vid varje tidpunkt finns tillräckliga gröna tillgångar för att täcka utestående gröna obligationslån.

Stendörren har finansiella åtaganden (kovenanter) i sina låneavtal. Dessa är kassaflödesbaserade eller relaterade till belåningsgrad och soliditet. Stendörren uppfyller samtliga dessa åtaganden med god marginal.

Bolaget hade även vid balansdagens utgång en grön hybridobligation om 300 miljoner kronor med en ränta om Stibor 90 plus 5,50 procent med ett första inlösen-datum i maj 2027.

Organisation

Stendörren hade per 31 december 2025 56 medarbetare (55) med fördelningen 28 män (28) och 28 kvinnor (27). 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 Stendörren grundades 2014 har hållbarhet identifierats som en väsentlig del av bolagets långsiktiga tillväxtstrategi. År 2017 intensifierades bolagets hållbarhetsarbete genom en strukturerad dialog med intressenter och en omfattande strategisk översyn. Under 2021 utvecklades en ny hållbarhetsstrategi med högre ställda mål. Under 2023 uppfylldes flera mål i förtid och mot den bakgrunden formulerades nya mål som sedan godkändes av styrelsen. År 2024 implementerades nya rutiner i syfte att minimera risker och deras potentiella konsekvenser. Därtill har processer införts för att minska klimatutsläpp, särskilt i samband med nybyggnation och uppstart av nya projekt. Under 2025 har det systematiska arbetet med kravställning, uppföljning och engagemang inneburit bättre resultat avseende utsläpp vid nyproduktion. Bolagets utvecklingsavdelning har även implementerat innovativa lösningar. På en övergripande nivå har bolaget tagit fram en omställningsplan samt en strategi för ekosystemtjänster och biologisk mångfald.

Stendörren lägger stor vikt vid att integrera hållbarhet i alla delar av organisationen och strävar efter att varje medarbetare ska bidra till målluppfyllelse inom samtliga fokusområden. Stendörrens övergripande och långsiktiga hållbarhetsmål är att uppnå nettonollutsläpp av koldioxid i hela värdekedjan till år 2040. Detta mål är en central del av bolagets vision om att skapa en mer hållbar och ansvarsfull verksamhet som bidrar positivt till både samhälle och miljö.

Hållbarhetsredovisningen har upprättats i enlighet med bestämmelserna i 6 kap. 12 § årsredovisningslagen i dess äldre lydelse. Hållbarhetsrapporten avser

Stendörren Fastigheter AB med dotterbolag, (se not 11 i moderbolagets noter för beskrivning av dotterbolagen) och återfinns på sidorna 24–41 i detta dokument.

Hållbarhetsredovisningen upprättas årligen och har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Utvärdering och uppföljning av hållbarhetsarbetet, dess mål och prioriteringar följs kontinuerligt upp av ledningsgruppen. Hantering av väsentliga risker inom hållbarhetsområdet utgör en del av ledningsgruppens arbete och beskrivs i Förvaltningsberättelsen. De strategiska prioriteringarna för Stendörrens hållbarhetsarbete, och de väsentliga områden beskrivs under avsnittet "Intressentengagemang och väsentlighetsanalys" på sidan 27. Av hållbarhetsstrategin på sidan 28 framgår hur miljömässiga, sociala och styrningsrelaterade frågor relaterar till Stendörrens hållbarhetsarbete.

Förutom informationen ovan, beskrivs Stendörrens hållbarhetsarbete och utfallet av detta på sidorna 31–36 uppdelat per hållbarhetsområde enligt ÅRL:

- Miljö, se sidorna 31–33
- Sociala förhållanden, personalfrågor och mänskliga rättigheter, se sidorna 34–35
- Motverkande av korruption, se sidan 36

Policy för jämställdhet, mångfald och likabehandling, se sidan 25.

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 125 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal. Räntenettet består av netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 31 december 2025 till 43 miljoner kronor (49) och det egna kapitalet uppgick till 1 997 miljoner kronor (1 708).

RISKER OCH RISKHANTERING

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 regelefterlevnadskarakter 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 långgivare. Stigande kapitalkostnader kommer således att medföra en negativ påverkan på Stendörrens kassaflöde, resultat och finansiella ställning. Det kan ej garanteras att långgivarna 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 risk att ingångna låneavtal ej förnyas på skäliga villkor, strävar Stendörren efter att teckna låneavtal med långa kapitalbindningstider. Därtill strävar bolaget efter att sprida de olika lånefaciliteternas förfalldatum jämnt över tiden så att endast en mindre del av kreditstocken förfaller varje år. Vid räkenskapsårets utgång uppfyller bolaget med god marginal samtliga finansiella åtaganden i befintliga kreditavtal. Förfallostrukturen på koncernens räntebärande skulder per 31 december 2025 framgår av not 17 och not 18.

Likviditet

Det är bolagets bedömning att det tillgängliga kassaflödet från den löpande verksamheten i kombination med de vid årsskiftet utnyttjade kreditfaciliteterna är tillräckligt för att möta likviditetsbehoven under den kommande 12-månadersperioden. Per 31 december 2025 fanns tillgänglig likviditet om totalt cirka 985 miljoner kronor, i form av likvida medel och tillgängliga kreditlinor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditlinorna.

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 skattetillegg 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 598 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 projekt-rutiner 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 avtalskrivningen.

Organisatoriska risker

Inom gruppen operationella risker finns även ett antal risker av HR-karakter, såsom ett stort beroende av nyckelpersoner, en hög personalomsättning som kan medföra otrivsel på arbetsplatsen, förhöjd stressnivå som kan leda till ökad psykosocial påfrestning (stress/utbrändhet). Stendörren möter dessa risker genom ett stort 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 har under 2022–2023 och 2025 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 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 affärsmöjligheter. Dessutom kan fysiska effekter som extrema väderförhållanden skapa ökade kostnader för fastigheter. Det är avgörande för Stendörren att anpassa sina strategier för att hantera dessa utmaningar, vilket görs av respektive ansvarig inom bolaget, genom tvärdisciplinär riskhantering samt genom regelbunden uppföljning och transparens inom ledningsgrupp och med bolagets styrelse. Förutom klimatförändringar föreligger risker inom arbetsmiljö och mänskliga rättigheter i 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 deras 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 av de mest utsatta fastigheterna är 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.

Bolaget arbetar strukturerat och systematiskt 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. Genom att öka andelen fossilfri energi och minska energiförbrukningen kan utsläppen av växthusgaser reduceras, vilket även leder till minskade driftkostnader. 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.

Miljö

En fastighet påverkar miljön vid dess uppförande, löpande skötsel och genom den verksamhet som bedrivs i 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 ägaren av fastigheten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken.

Stendörren arbetar aktivt med att minimera miljöpåverkan. 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 Stendörren gällande regelverk beträffande fastighetsägarens ansvar för miljöpåverkan från fastighetsdriften.

Mänskliga rättigheter och etiskt beteende

Brott mot mänskliga rättigheter eller oetiskt beteende, incidenter av korruption, mutor både internt och hos samarbetspartners, utgör en allvarlig risk för förtroendeskador och medför ekonomisk skada. Sådana handlingar kan underminera företagets rykte och affärsmässiga intressen. För att förebygga detta skriver alla nya medarbetare under den interna uppförandekoden vid anställningens början.

Uppförandekoden i kombination med bolagets personalhandbok reglerar ställningstaganden och agerande för att motverka särbehandling, mutor och korruption. 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.

Koden uppdateras regelbundet, senast 2024, i syfte att ytterligare tydliggöra bolagets förhållningssätt och regler för att motverka oetisk verksamhet bland Stendörrens samarbetspartners och leverantörer. För att säkerställa efterlevnad av uppförandekoden har bolaget beslutat om nya rutiner under 2024. Bolaget har identifierat hur bakgrundskontroller skall utföras och vilken nivå av bakgrunds-, person- samt bolagsinformation som skall tas fram inför samarbetsavtal. För regelbunden uppföljning av hur uppförandekoden efterlevs finns rutiner internt.

Bolaget tar även hjälp av externa 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.

KONCERNENS TOTALRESULTAT

Mkr	Noter	2025	2024
Hysesintäkter	3	1 042	902
Övriga intäkter		8	9
Summa intäkter		1 050	910
Driftkostnader	4	-157	-145
Underhållskostnader	4	-20	-23
Fastighetskostnader	4	-31	-24
Driftnetto		841	718
Central administration	5, 6	-82	-80
Finansiella intäkter och kostnader	7	-407	-319
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	4	-11	-10
Förvaltningsresultat före valutakursförändringar		342	309
Orealiserade valutakursförändringar	8	-30	0
Förvaltningsresultat efter valutakursförändringar		312	308
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		43	225
Värdeförändring finansiella instrument		-52	-91
Resultat före skatt		303	443
Skatt	9	-130	-116
Årets resultat		173	327
Omräkningsdifferenser		-8	2
Övrigt totalresultat		-8	2
Summa totalresultat för året		165	329
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		165	329
Resultat per aktie, före utspädning, kr		4,64	9,70
Resultat per aktie, efter utspädning, kr		4,63	9,69
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner		32,04	28,89
Genomsnittligt antal aktier under perioden efter utspädning, miljoner		32,07	28,91

Resultat

Jämfört med föregående år redovisar Stendörren för 2025 cirka 140 miljoner kronor högre intäkter och driftnettot steg med cirka 124 miljoner kronor. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med cirka 43 miljoner kronor, vilket är cirka 6 procent högre än 2024. Efter avdrag för finansieringskostnader och centrala administrationskostnader summerar förvaltningsresultatet före valutakursförändringar till 342 miljoner kronor (309), vilket motsvarar en ökning om 11 procent och 26 procent justerat för engångsposter hänförliga till förtida refinansieringar. Periodens resultat uppgår till 173 miljoner kronor (327), motsvarande 4,64 kronor per aktie (9,70).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med cirka 16 procent till 1 042 miljoner kronor (902) jämfört med 2024. De ökade intäkterna drivs av högre hyror i det befintliga beståndet, förvärv samt färdigställda och uthyrda projekt under året.

Fastighetskostnader

De redovisade fastighetskostnaderna summerar till cirka -209 miljoner kronor (-192) vilket är 16 miljoner kronor högre jämfört med 2024. Totala fastighetskostnader i jämförbart bestånd är oförändrade jämfört med 2024. Kostnader för underhåll, snöröjning och värme minskade medan fastighetsskatt och kostnader för fastighetsförsäkringar ökade.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick under året till -82 miljoner kronor (-80) och utgörs av kostnader för central förvaltning och administration samt kostnader för bolagsledning, styrelse och revisorer.

Finansnetto

De finansiella intäkterna uppgick under perioden till 36 miljoner kronor (130) och avser huvudsakligen intäkter

avseende räntederivat. Minskningen beror främst på att lägre räntenivåer ger lägre intäkter på räntederivaten. De finansiella kostnaderna, exklusive leasingkostnad, minskade till -443 miljoner kronor (-449). Minskningen beror främst på lägre räntenivåer, delvis motverkat av högre belåning jämfört med föregående år och förtida återköp av utestående obligationslån under andra halvan av 2025 samt förtida refinansieringar av banklån under tredje och fjärde kvartalen. Återköpen resulterade i engångsposter om cirka -19 miljoner kronor och de förtida refinansieringarna cirka -29 miljoner kronor, totalt cirka -48 miljoner kronor som belastar finansnettot under året. Av dessa har cirka 33 miljoner kronor varit kassapåverkande under året och resterande cirka 15 miljoner kronor varit av redovisningsmässig karaktär. Leasingkostnad (avseende IFRS 16 Leasing) uppgick till -11 miljoner kronor (-10). Kostnaden bestod huvudsakligen av tomträttsavgälder och arrendavgifter.

Värdeförändringar

För perioden redovisar bolaget realiserade och realiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen om totalt 43 miljoner kronor (225). Värdeförändringarna i fastighetsbeståndet drevs under året främst av justerade avkastningskrav och marknadshyresantaganden samt förändrade kassaflöden genom exempelvis nyuthyrning, omförhandlade men också uppsagda avtal. Valutakurser och justerade inflationsantaganden hade en negativ värdepåverkan på fastighetsbeståndet under året. Räntederivaten marknadsvärderades per rapportdatumet med en värdeförändring om -52 miljoner kronor (-91).

Skatt

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt om -48 miljoner kronor (-53) och uppskjuten skatt om -82 miljoner kronor (-63). Av den aktuella skatten avser cirka -11 miljoner kronor skatt på grund av fastighetsförsäljningar under året.

KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Mkr	Noter	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	10	7	9
Förvaltningsfastigheter	11	15 927	14 311
Nyttjanderättstillgångar		327	274
Inventarier	12	0	0
Räntederivat		29	58
Summa anläggningstillgångar		16 290	14 651
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	13	14	9
Övriga kortfristiga fordringar	14	21	45
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	55	55
Likvida medel		340	214
Summa omsättningstillgångar	18	430	323
SUMMA TILLGÅNGAR		16 721	14 975

Anläggningstillgångar

Stendörrens anläggningstillgångar består huvudsakligen av förvaltningsfastigheter. Per 31 december 2025 uppgick värdet på den totala fastighetsportföljen till 15 927 miljoner kronor (14 311).

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar uppgick vid bokslutsdatumet till 430 miljoner kronor (323), bestående av likvida medel om 340 miljoner kronor (214) samt hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar om 90 miljoner kronor (109). Tillgänglig likviditet, i form av likvida medel och tillgängliga kreditlinor, uppgick vid periodens utgång till cirka 985 miljoner kronor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditlinorna.

Eget kapital

Per den 31 december 2025 uppgick koncernens egna kapital till 5 833 miljoner kronor (5 395) och soliditeten till 36 procent (37).

Räntebärande skulder

Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 8 938 miljoner kronor (7 791), motsvarande en belåningsgrad om 53 procent (52). Skulderna utgörs av lån från kreditinstitut om 7 287 miljoner kronor (6 531) och tre gröna obligationslån om totalt 1 700 miljoner kronor (1 300). Låneavgifter som periodiseras i enlighet med bolagets redovisningsprinciper uppgick till -48 miljoner kronor (-40). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick till 301 miljoner kronor (153) och består av lån och amorteringar som förfaller inom de kommande 12 månaderna.

Mkr	Noter	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
	16		
Aktiekapital		20	19
Övrigt tillskjutet kapital		1 987	1 691
Balanserad vinst inklusive årets resultat		3 826	3 685
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		5 833	5 395
SUMMA EGET KAPITAL		5 833	5 395
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	8 637	7 638
Övriga långfristiga skulder		78	66
Finansiell leasingskuld		327	274
Uppskjuten skatteskuld	9	1 143	1 061
Övriga avsättningar	19	-	4
Summa långfristiga skulder	18	10 185	9 043
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17	301	153
Leverantörsskulder		19	68
Skatteskulder		63	31
Övriga kortfristiga skulder		16	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	304	259
Summa kortfristiga skulder	18	703	536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 721	14 975

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. För närmare beskrivning av ränte- och kapitalbindningen av låneportföljen, se vidare not 17 för räntebärande skulder.

Uppskjuten skatteskuld (netto)

Uppskjuten skatteskuld uppgick per 31 december 2025 till 1 143 miljoner kronor (1 061) 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 402 miljoner kronor (383).

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-differenser	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Hybridobligation	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
Ingående eget kapital per 2024-01-01	17	1 201	3	3 105	512	4 838
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-	-	-46	-	-46
Emission aktier, netto efter emissionskostnader	2	487	-	-	-	489
Skatteeffekt emissionskostnader	-	3	-	-	-	3
Emission hybridobligation, netto efter emissionskostnader	-	-	-	-4	300	296
Återköp hybridobligation	-	-	-	-2	-513	-515
Totalresultat januari-december 2024	-	-	2	327	-	329
Utgående eget kapital per 2024-12-31	19	1 691	5	3 380	300	5 395
Ingående eget kapital per 2025-01-01	19	1 691	5	3 380	300	5 395
Personaloptionsprogram	-	3	-	-	-	3
Ränta/utdelning hybridobligation	-	-	-	-25	-	-25
Emission aktier, netto efter emissionskostnader	1	292	-	-	-	293
Skatteeffekt emissionskostnader	-	1	-	-	-	1
Totalresultat januari-december 2025	-	-	-8	173	-	165
Utgående eget kapital per 2025-12-31	20	1 987	-3	3 529	300	5 833

Kommentarer till koncernens förändringar i eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick per 31 december 2025 till 5 833 miljoner kronor (5 395).

Vid årsstämman 2025 beslutades om utdelning om totalt 0 miljoner kronor (0).

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Mkr	Noter	2025	2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		312	308
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	56	28
Betald inkomstskatt		-48	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		320	335
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		5	-31
Förändring av rörelseskulder		42	-88
Kassaflöde från den löpande verksamheten		366	217
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter		-486	-598
Förvärv av fastigheter		-1 228	-1 118
Försäljning av fastigheter		63	224
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 651	-1 492
Finansieringsverksamheten			
Nyemission personaloptioner		4	-
Emission aktier, netto efter emissionskostnader		292	489
Emission hybridobligation, netto efter emissionskostnader		-	296
Utdelning hybridobligation		-24	-46
Återköp hybridobligation		-	-514
Upptagna räntebärande skulder		6 929	5 014
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-5 801	-3 893
Depositioner		12	9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 411	1 356
Årets kassaflöde		126	81
Likvida medel vid årets ingång		214	134
Årets kassaflöde		126	81
Likvida medel vid årets utgång		340	214

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick under året till 320 miljoner kronor (335). Efter en nettoförändring av rörelsekapitalet på 46 miljoner kronor (-119) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 366 miljoner kronor (217).

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 651 miljoner kronor (-1 492) och utgjordes av likviditetseffekten vid förvärv av fastigheter, direkt och indirekt, uppgående till -1 228 miljoner kronor (-1 118) samt investeringar i befintliga fastigheter om -486 miljoner kronor (-598). Kassaflödespåverkan från försäljning av fastigheter uppgick under perioden till 63 miljoner kronor (224).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 1 411 miljoner kronor (1 356) bestående främst av upptagande av lån om 6 929 miljoner kronor (5 014) samt amorteringar och lösen av befintliga krediter uppgående till -5 801 miljoner kronor (-3 893).

Periodens kassaflöde

Periodens nettokassaflöde uppgick till 126 miljoner kronor (81) och likvida medel uppgick vid periodens utgång till 340 miljoner kronor (214).

1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

Stendörren Fastigheter AB (publ), org.nr 556825-4741, är ett svensktregistrerat 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 2025 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 29 april 2026. Koncernens rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning samt moderbolagets resultaträning och finansiella ställning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 26 maj 2026.

Överensstämmelse med normgivning och lag

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.

Nya standarder och tolkningar som trätt i kraft 2025

Inga standarder eller tolkningar som trätt i kraft under året har haft någon väsentlig inverkan på koncernen.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt i kraft

Ett antal ändringar av standarder träder i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2026 eller senare och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport.

Med undantag för IFRS 18 bedömer koncernen att dessa ändringar inte kommer att ha någon väsentlig effekt på de finansiella rapporterna.

IFRS 18 *Presentation and Disclosure in Financial Statements* ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. IFRS 18 fastställer nya krav på hur finansiella rapporter presenteras, med särskilt fokus på:

- Resultaträkningen: Krav på vissa obligatoriska delsummor införs såsom rörelseresultat. Intäkter och kostnader kommer i resultaträkningen att klassificeras i fem kategorier: rörelsen (operating), finansiering, investering, inkomstskatt och avvecklad verksamhet.

- Aggregering och uppdelning av information, inklusive införandet av övergripande principer för hur information bör aggregeras och delas upp i de finansiella rapporterna.
- Upplýsingar om nyckeltal (“Management Defined Performed Measures – MPMs”) ska lämnas i en enda not, med avstämningar till närmaste IFRS-kompatibla delsumma.

IFRS 18 träder i kraft för redovisningsperioder som börjar den 1 januari 2027 eller senare med tidigare tillämpning tillåten. Företag kommer att behöva räkna om jämförelseperioder.

Vad gäller IFRS 18 har koncernen ännu inte utvärderat dess effekt på koncernens finansiella rapportering. IFRS 18 kommer inte ha någon påverkan på redovisning och värdering av koncernens transaktioner utan endast påverka koncernens utformning och presentation av de finansiella rapporterna inklusive de finansiella räkningarna och noter. IFRS 18 kan även komma att påverka de nyckeltal som presenteras och hur de beräknas.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

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).

Klassificering

Förvaltningsresultat redovisas som hyresintäkter minus driftkostnader 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 omsättnings-tillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag

Dotterbolag är bolag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Stendörren Fastigheter AB. Samtliga dotterbolag i koncernen ägs till 100 procent 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 netto-tillgångar 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.

Intäkter

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.

Not 1 Redovisningsprinciper, forts.

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.

Rörelsekostnader samt finansiella intäkter och kostnader

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 ingåendet 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 lätttnadsreglerna 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 leasingkulder 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 leasingkuldens värde oförändrat till nästa omför-

handling 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. Leasingkulden 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 på sidan 52.

Finansiella intäkter och kostnader

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.

Skatter

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

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 beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Inga omklassificeringar inom IFRS olika värderingshierarkier har skett under 2025. Säkringsredovisning förekommer ej.

Rapport över kassaflöden

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 likvidflödet sker. Förvärvsutgifter redovisas på motsvarande sätt i investeringsverksamheten.

Materiella anläggningstillgångar

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 hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens finansiella ställning 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 tolv månadersperiod. 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 fastighetsför-

Not 1 Redovisningsprinciper, forts.

säljningar 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.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Vid förvärv av fastighet via bolag sker en bedömning om förvärvet ska klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Förvärv vars primära syfte är att förvärva företagets fastighet (tillgång) och där företagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga företagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Utdelningar

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

Ersättningar till anställda

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.

Hybridobligation

Obligationer klassificeras som skuld eller eget kapital baserat på om det föreligger någon avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlagga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Denna bedömning gäller både för nominellt belopp och räntebetalningar. Bedömningen har gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett egetkapitalinstrument och inte som en skuld då instrumentet saknar förfallotidpunkt och att lånen inte kan återkrävas vid anmodan. Ränta på hybridobligationen redovisas direkt mot eget kapital.

2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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.

2025 har präglats av osäkerhet till följd av makroekonomiska och geopolitiska faktorer och svag konjunktur. Mot denna bakgrund bedömer Stendörren att bolagets starka finansiella ställning och god tillgång till finansiering, i kombination med fokus på lager- och lättindustrifastigheter i etablerade lägen samt långa hyresavtal med kreditvärdiga hyresgäster, ger stabila kassaflöden och god motståndskraft även i en mer osäker omvärld.

3 Hyresintäkter

Mkr	2025	2024
Totalt hyresvärde lokaler	1 102	984
Hyresintäkter övrigt	25	15
Vakans hyresintäkter lokaler	-68	-81
Hyresrabatter lokaler	-17	-16
Summa	1 042	902

För räkenskapsåret 2025 uppgick koncernens hyresintäkter till 1 042 miljoner kronor (902) vilket motsvarar debiterade hyror för uthyrda lokaler. I hyresintäkter ingår tillägg som debiterats till hyresgäst såsom kostnader för värme, el, fastighetsskatt och indexuppräknning av grundhyran. Koncernen har inga väsentliga omsättningshyror. Koncernens största hyresgäst, Fortifikationsverket, svarade för 7 procent av totala årliga hyresintäkter.

Förfallostruktur

Förfallostruktur för befintliga hyreskontrakt framgår av kommande tabell där kontrakterad årshyra motsvarar årsvärdet av tecknade hyreskontrakt. Den återstående löptiden av alla löpande hyresavtal uppgick per 31 december 2025 till 4,2 år (4,4) i genomsnitt.

Förfalloår	Antal avtal	Area, kvm	Årshyra, Mkr	Andel, %
2025	25	19 123	18	2
2026	568	97 168	114	11
2027	298	114 890	142	14
2028	238	129 813	170	17
2029	145	83 062	120	12
≥ 2030	172	391 777	435	44
Summa	1 446	835 833	1 000	100

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

Avtalade framtida hyresintäkter, Tkr	Årshyra	
	2025	2024
Avtalade hyresintäkter år 1	1 076 847	860 527
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och år 5	2 676 574	2 159 855
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	819 832	642 717
Summa	4 573 254	3 663 099

4 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2025 till 209 miljoner kronor (192). 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 netavtal" vilket innebär att hyresgästen själv är avtalspart och står för alla drift- och underhållskostnader.

Mkr	2025	2024
El- och värmekostnader	-57	-57
Driftkostnader	-62	-58
Reparation och underhåll	-20	-23
Fastighetsskatt	-31	-24
Övriga fastighetskostnader	-38	-29
Summa	-209	-192

Drift- och underhållskostnader

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) uppgick under år 2025 till 157 miljoner kronor (145) och underhållskostnaderna uppgick till 20 miljoner kronor (23).

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld är den årliga avgäld Stendörren betalar för besittningsrätten av annans mark. Vid årets slut uppgick antalet fastigheter med tomträtt till 32 stycken (26). Tomträttsavgälder uppgick under år 2025 till 9 miljoner kronor (9) och avser i huvudsak Stendörrens tomträtter i Stockholms stad. Den genomsnittliga återstående löptiden för tomträttsavtalen, viktad utifrån årsavgäld uppgår till 39 år (28) och avgälden omräknas i normalfallet vart 10:e år. Enligt nuvarande kontrakterade tomträttsavgälder uppgår sammanlagda framtida tomträttsavgälder under kvarvarande genomsnittlig löptid till 327 miljoner kronor (274).

Avtalade framtida tomträttsavgälder, Mkr	2025	2024
Avtalade tomträttsavgälder år 1	11	9
Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2 och år 5	44	36
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	272	229
Summa	327	274

Fastighetsskatt

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-/industri lokaler (0,5 procent) eller kontors-/butik lokaler (1,0 procent). Fastighetsskatten uppgick 2025 totalt till 31 miljoner kronor (24).

5 Anställda och personalkostnader

Styrelse, verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Under räkenskapsåret hade moderbolaget 6 (6) styrelseledamöter varav 2 (2) kvinnor. Vid räkenskapsårets utgång hade bolaget 8 ledande befattningshavare anställda (8), varav 4 (4) kvinnor och det totala antalet anställda var 54 (52), varav 26 kvinnor (26). Genomsnittligt antal anställda under 2025 var 57,5, varav 31 män. Detta antal inkluderar 6 personer (3 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 2025 till styrelse med 1 250 tusen kronor (1 490). Till verkställande direktör utgick ersättning om totalt 7 194 tusen kronor (6 413). Ersättning till övriga ledande befattningshavare utgick med 15 560 tusen kronor (14 409) och till övriga anställda 33 305 tusen kronor (33 669). Totala sociala kostnader uppgick under räkenskapsåret till 25 714 tusen kronor (26 361) varav 8 852 (7 179) tusen kronor pensionsavsättningar inkl löneskatt 1 728 (1 402 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.

Tkr	2025	2024
Medelantal anställda	57,5	55
varav män	31	28
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Styrelseledamöter	6	6
varav kvinnor	2	2
Vd och ledande befattningshavare	8	8
varav kvinnor	4	4
Kontanta löner, förmåner och ersättningar		
Styrelsens ordförande	600	580
Styrelseledamöter		
Helena Levander	360	340
Carl Mörk	290	310
Seth Lieberman	0	260
Summa styrelseledamöter	1 250	1 490

Tkr	2025	2024
Vd	7 194	6 413
varav tantiem och bonus	4 536	3 840
Vice vd	3 405	3 386
varav tantiem och bonus	1 360	1 360
Övriga ledande befattningshavare	12 155	11 024
varav tantiem och bonus	4 300	3 460
Övriga anställda	33 305	25 009
Sociala kostnader		
Styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare	11 271	10 563
varav pensionskostnader	3 685	3 520
Övriga anställda	14 443	15 798
varav pensionskostnader	5 167	3 659

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

Incitamentsprogram

Stendörren har två incitamentsprogram vilka beslutades om vid årsstämman 2023 och 2025. 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 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.

I incitamentsprogram 2025-2030 fanns vid periodens utgång 32 995 teckningsoptioner som innehavarna, under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari-31 mars 2030, äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 264 kronor per aktie.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i de två utestående programmen kommer aktiekapitalet öka med 49 833 kronor genom utgivande av 83 055 B-aktier, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 0,3 procent av kapitalet och 0,2 procent av rösttalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatumet. Då marknadsmässig premie har erlagts för optionsprogrammen har inte någon kostnad för aktierelaterad ersättning redovisats.

Aktierätter	
Program 2023-2028	
Utestående vid periodens början	50 060
Tilldelade under perioden	-
Återköpta under perioden	-
Utestående vid periodens slut	50 060
Program 2025-2030	
Utestående vid periodens början	-
Tilldelade under perioden	32 995
Återköpta under perioden	-
Utestående vid periodens slut	32 995
Verkligt värde	
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	202,00
Program 2023-2028	
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, Tkr	-4 155
Optionernas lösenpris	285,00
Aktierätternas löptid, år ¹⁾	2,4
Program 2025-2030	
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, Tkr	-2 046
Optionernas lösenpris	264,00
Aktierätternas löptid, år ²⁾	4,4

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

²⁾ Aktierätterna kan inlösas mot teckningsrätter efter offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari - 31 mars 2030.

6 Ersättningar till revisorer

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

Mkr	2025	2024
BDO Mälardalen AB		
Revisionsuppdrag	-6	-4
Övriga tjänster	-	-
Summa	-6	-4

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.

7 Finansiella intäkter och kostnader

Mkr	2025	2024
Finansiella intäkter		
Ränteutgifter, övriga	35	130
Summa	35	130

Koncernens finansiella intäkter härrör från räntederivat och koncernens likvida medel.

Mkr	2025	2024
Finansiella kostnader		
Räntekostnad obligation	-98	-105
Räntekostnader	-276	-320
Lånekostnader och andra finansiella kostnader	-68	-24
Summa	-442	-449

Räntekostnader och finansiella kostnader är kostnader som uppstår för koncernens räntebärande lån. I koncernens räntekostnader om 442 miljoner kronor (449) ingår dels direkta räntekostnader om 374 miljoner kronor (425) samt 68 miljoner kronor (24) i övriga upplåningskostnader.

8 Orealiserade valutakursförändringar

Mkr	2025	2024
Valutakursvinster	0	0
Valutakursförluster	-30	0
Summa	-30	0

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

9 Skatt

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	2025	2024
Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt, Mkr		
Aktuell skattekostnad:		
Årets skatteintäkt/-skattekostnad	-46	-53
Skatt till följd av ändrad taxering	-2	0
Summa aktuell skatt	-48	-53
Uppskjuten skatt:		
Temporära skillnader fastigheter	-84	-65
Värdeförändringar derivat	5	12
Effekt av underskottsavdrag	3	0
Obeskattade reserver	-6	-10
Summa uppskjuten skatt	-82	-63
Totalt redovisad skatt	-130	-116

Avstämning av redovisad skatt utifrån skattekostnader, Mkr	2025	2024
Avstämning av redovisad skatt utifrån skattekostnader, Mkr		
Resultat före skatt	303	443
Avstämning av effektiv skatt		
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-62	-91
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-49	-64
Skatteeffekt ej bokförda kostnader	2	2
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	4	0
Skatteeffekt ej bokförda intäkter	-1	0
Utnyttjat skattemässigt underskott	4	0
Skatt till följd av ändrad taxering	-1	0
Temporära skillnader fastigheter	-25	34
Övriga skattemässiga justeringar	-1	2
Effekt av annan skattesats	-1	1
Redovisad skatt	-130	-116
Effektiv skatt, %	42,9	26,2

Nedan redovisas de resultatpåverkande poster som påverkat koncernens redovisning av aktuell skatt och för verksamhetsåret 2025.

Avstämning av redovisad skatt utifrån resultatposter skatteberäkning, Mkr	2025	2024
Avstämning av redovisad skatt utifrån resultatposter skatteberäkning, Mkr		
Förvaltningsresultat före valutakursförändringar	342	308
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar	-293	-278
Ej avdragsgilla kostnader	238	311
Ej bokförda kostnader	-10	0
Ej skattepliktiga intäkter	-19	0
Ej bokförda intäkter	5	0
Temporära skillnader fastigheter	5	22
Temporära skillnader derivat	-11	0
Övriga skattemässiga justeringar	-9	-25
Återföringar/avsättningar periodiseringsfonder	0	-79
Övriga skattemässiga justeringar		
Skattepliktigt förvaltningsresultat	248	259
Ökat/minskat underskott	-19	0
Ändrade taxeringar	5	0
Skattepliktigt resultat	234	259
20,6% skatt	-48	-53

Not 9 Skatt, forts.

Uppskjuten skatt

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 21 miljoner kronor (17). Skattemässiga underskottsavdrag i koncernen, vilka inte har värderats, uppgår per den 31 december 2025 till 0 miljoner kronor (8). I rapport över koncernens finansiella ställning netto redovisas uppskjuten skattefordran och skatteskuld enligt nedanstående uppställning.

Mkr	2025	2024
Uppskjuten skattefordran		
<i>Underskottsavdrag</i>		
Ingående redovisat värde	2	1
Årets förändring	2	0
Utgående redovisat värde	4	1
<i>Leasingskuld</i>		
Ingående redovisat värde	56	53
Årets förändring	11	3
Utgående redovisat värde	67	56
Summa uppskjuten skattefordran	71	57
Uppskjuten skatteskuld		
<i>Temporära skillnader på fastigheter</i>		
Ingående redovisat värde	-1 002	-936
Årets förändring över resultaträkningen	-83	-65
Valutakurseffekter	2	1
Utgående redovisat värde	-1 083	-1 000
<i>Derivat</i>		
Ingående redovisat värde	-6	-18
Årets förändring över resultaträkningen	5	12
Utgående redovisat värde	-1	-6
<i>Temporära skillnader på miljösaneringsreserv</i>		
Ingående redovisat värde	1	1
Årets förändring över resultaträkningen	-1	-
Utgående redovisat värde	-	1
<i>Obeskattade reserver</i>		
Ingående redovisat värde	-57	-47
Årets förändring	-6	-10
Utgående redovisat värde	-63	-57
<i>Nyttjanderättstillgångar</i>		
Ingående redovisat värde	-56	-53
Årets förändring	-11	-3
Utgående redovisat värde	-67	-56
Summa uppskjuten skatteskuld	-1 214	-1 118
Uppskjuten skatt, netto redovisat värde	-1 143	-1 061

De skattemässiga restvärdena för koncernens fastigheter uppgår till 6 662 miljoner kronor (6 034).

10 Immateriella anläggningstillgångar

Mkr	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	17	10
Investeringar	-	7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17	17
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8	-7
Årets avskrivningar	-2	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10	-8
Utgående redovisat värde	7	9

Immateriella anläggningstillgångar består av balanserade utgifter för hemsida och programvara.

11 Förvaltningsfastigheter

Mkr	2025	2024
Förvaltningsfastigheter		
Ingående balans	14 311	12 566
Nya förvärv av fastigheter via förvärv av dotterbolag	1 235	1 129
Försäljningar	-65	-224
Investeringar i befintliga fastigheter	487	598
Valutakurseffekter	-84	17
Realiserade värdeförändringar	18	29
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	25	196
Utgående redovisat värde	15 927	14 311

Inga finansiella kostnader har aktiverats under 2025 och 2024. Alla Stendörrens fastigheter värderas av extern värderingsman med intervaller om maximalt 12 månader och internvärderas kvartalsvis däremellan.

På balansdagen värderades beståndet av förvaltningsfastigheter till 15 927 miljoner kronor baserat på en kombination av extern- och internvärderingar. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av främst Newsec Sweden och CBRE. Realiserade och orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter under 2025 uppgick till 43 miljoner kronor (225). Av den samlade värdeförändringen under perioden avser 18 miljoner kronor (29) 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.

Not 11 Förvaltningsfastigheter, forts.

Värderingsmetodik

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.

Värderingsparametrar

Kassaflödeskalkylerna baseras på antaganden om framtida utveckling enligt nedanstående parametrar:

- Långsiktigt inflationsantagande
- Antagande om marknadshyra för alla uthyrningsbara ytor
- Bedömda driftkostnader 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.

Sammanfattning av Stendörrens fastighetsvärderingar

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

Värderingsparametrar Per 2025-12-31	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylränta, kassaflöde, %	7,3	11,1	8,4
Direktavkastningskrav, restvärde, %	5,2	9,0	6,3
Kalkylränta, restvärde, %	7,3	11,1	8,4
Långsiktigt vakansantagande, %	3,0	15,0	6,0

Värderingsparametrar Per 2024-12-31	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylränta, kassaflöde, %	5,0	11,1	8,1
Direktavkastningskrav, restvärde, %	5,2	9,0	6,3
Kalkylränta, restvärde, %	7,2	11,1	8,4
Långsiktigt vakansantagande, %	2,0	25,0	5,7

Byggrätter

Stendörren hade per 31 december 2025 totalt 39 fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter om totalt cirka 627 000 kvadratmeter 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 1 504 (1 458) miljoner kronor.

Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Stendörrens bedömda löpande intjäningsförmåga per 1 januari 2026 visar känslighetsanalysen nedan den bedömda effekten på det bedömda marknadsvärdet om driftnettet och/eller direktavkastningskravet ökar eller minskar med 2,5 respektive 0,25 procentenheter. Känslighetsanalysen gör inget anspråk på att vara exakt utan är endast indikativ och syftar till att visa bolagets bedömning av storheterna i nämnda sammanhang.

Förändring av driftnetto, 2025

Förändring av direktavkastningskrav, Mkr	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
-0,50%	658	1 094	1 531	1 967	2 404
-0,25%	-103	314	730	1 147	1 563
0,00%	-796	-398	0	398	796
0,25%	-1 432	-1 050	-669	-287	94
0,50%	-2 016	-1 650	-1 284	-918	-552

Förändring av driftnetto, 2024

Förändring av direktavkastningskrav, Mkr	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
-0,50%	641	1 034	1 428	1 821	2 214
-0,25%	-70	305	680	1 055	1 429
0,00%	-716	-358	0	358	716
0,25%	-1 305	-963	-621	-279	64
0,50%	-1 846	-1 518	-1 190	-862	-534

12 Inventarier

Mkr	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	10	10
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10	10
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10	-9
Årets avskrivningar	0	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10	-10
Utgående redovisat värde	0	0

13 Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Mkr	2025	2024
Hyses- och kundfordringar	26	20
Reserv osäkra hyresfordringar	-12	-11
Utgående redovisat värde	14	9

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.

Mkr	2025	2024
Förfallostruktur hyres och kundfordringar		
Förfallet 0-29 dgr	11	3
Förfallet 30-89 dgr	6	2
Förfallet 90 dgr	9	15
Reserv osäkra hyresfordringar	-12	-11
Summa	14	9

14 Övriga kortfristiga fordringar

Mkr	2025	2024
Avräkning skatter och avgifter	11	5
Mervärdskattefordran	9	17
Övriga kortfristiga fordringar	1	23
Utgående redovisat värde	21	45

15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	2025	2024
Förutbetalda försäkringspremier	9	8
Förutbetalda hyresrabatter	28	27
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	20
Utgående redovisat värde	55	55

16 Eget kapital

Koncernens egna kapital

Aktiekapital motsvaras av moderbolagets aktiekapital, se not 14 i moderbolagets noter. Övrigt tillskjutet kapital avser kapital tillskjutet från ägarna. Intjänade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen.

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie motsvarar vinst efter skatt för koncernen dividerat med det genomsnittliga antalet utestående aktier under året (32 041 772 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 32 071 796 stycken.

17 Räntebärande skulder

Mkr	2025	2024
Långfristiga räntebärande skulder		
Obligationslån	1 700	1 300
Lån från banker och övriga kreditinstitut	6 985	6 379
Periodiserade låneutgifter	-48	-41
Summa räntebärande långfristig upplåning	8 637	7 638
Kortfristiga räntebärande skulder		
Lån från banker och övriga kreditinstitut	301	153
Summa räntebärande kortfristig upplåning	301	153
Summa räntebärande skulder	8 938	7 791
Kreditfacilitet		
Byggnadskreditiv beviljat belopp	-	-
Checkräkningskredit beviljat belopp	430	280

Koncernens räntebärande skulder, som främst är denominerade i svenska kronor, uppgick vid årets utgång till 8 938 miljoner kronor (7 791), varav periodiserade uppläggnings- och låneavgifter uppgår till -48 miljoner kronor (-40). Räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut om 7 287 miljoner kronor (6 531) och tre gröna obligationslån om 1 700 miljoner kronor (1 300). 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 hade vid balansdagens utgång tre utestående obligationslån, samtliga gröna. Ett obligationslån uppgick på balansdagen till 800 miljoner kronor, med förfall 2027-12-12, och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,90 procent. Det andra obligationslånet uppgår till 500 miljoner kronor, med förfall 2028-09-30, och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,60 procent. Det tredje obligationslånet uppgår till 400 miljoner kronor, förfaller 2029-06-04, och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,35 procent. Banklånen är tagna i Swedbank, Danske Bank, SEB, Nordea och Sörmlands Sparbank. Per 31 december 2025 fanns tillgängliga och outnyttjade kreditramar om totalt 645 miljoner kronor. Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick per samma datum till 301 miljoner kronor (153). Kortfristiga räntebärande skulder utgörs i Stendörrens finansiella ställning 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 refinansieringar. Stendörren strävar efter att ha lång kapitalbindning på sina lån för att därmed minimera den kortfristiga refinansieringsrisken. Stendörren hade per 31 december 2025 en genomsnittlig kapitalbindning på de räntebärande skulderna till kreditinstitut om 3,4 år (3,2), se tabellen på sidan 61.

Not 17 Räntebärande skulder, forts.

Ränte- och kapitalbindning, per 31 december 2025

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

Förfalloår	Räntebindning/År ¹⁾			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2026	3 286		37	153	2
2027	0		0	1 051	12
2028	600		7	2 856	32
2029	101		1	4 584	51
2030	0		0	343	4
>2030	5 000		56	0	0
Summa/genomsnitt	8 987	3,9	100	8 987	100

¹⁾ Räntebindningen för 2025 inkluderar alla lån som löper med Stiborbas och som inte motsvaras av räntebindning via derivat.

Förändringar av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

2025 Mkr	2024	Nominellt kassaflöde	Förvärv	Verkliga värde- förändringar	2025
Långfristiga skulder till kreditinstitut	6 387	598	-	-	6 985
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	145	156	-	-	301
Derivat	-58	-22	-	52	-29
Övriga långfristiga räntebärande skulder	1 300	400	-	-	1 700
Summa räntebärande skulder och derivat	7 774	1 132	0	52	8 957

2024 Mkr	2023	Nominellt kassaflöde	Förvärv	Verkliga värde- förändringar	2024
Långfristiga skulder till kreditinstitut	4 756	1 631	-	-	6 387
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	825	-680	-	-	145
Derivat	-148	-	-	91	-58
Övriga långfristiga räntebärande skulder	1 101	199	-	-	1 300
Summa räntebärande skulder och derivat	6 534	1 150	0	91	7 774

Räntederivat - aktiva

Motpart	Typ	Startdag	Slutförfall	Nominellt värde, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Taknivå, %	Återstående löptid, år
Nordea	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	300	0,1	2,00%	0,67
Swedbank	Räntetak	2021-12-14	2026-12-14	1 100	0,7	2,00%	0,95 ²⁾
SEB	Räntetak	2021-12-23	2026-12-23	750	0,5	2,00%	0,98 ²⁾
Swedbank	Räntetak	2021-09-03	2026-09-03	550	0,2	2,00%	0,67 ²⁾
Summa				2 700	1,4	2,00%	0,82
Swedbank	Ränteswap	2025-02-12	2030-02-12	500	0,8	2,36%	4,12
Nordea	Ränteswap	2025-02-12	2030-02-12	300	0,2	2,37%	4,12
SEB	Ränteswap	2025-02-13	2030-02-13	200	0,2	2,38%	4,12
SEB	Ränteswap	2025-01-13	2027-12-17	101	-0,3	4,06%	1,96
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2030-10-07	600	1,6	2,45%	4,77
Danske Bank	Ränteswap	2025-10-07	2029-10-07	300	0,2	2,39%	3,77
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2030-11-10	400	-0,2	2,49%	4,86
Swedbank	Ränteswap	2025-11-10	2029-11-10	600	-1,1	2,41%	3,86
Summa				3 001	1,3	2,47%	4,19

¹⁾ Inklusive derivat med senarelagd starttidpunkt uppgår genomsnittlig återstående löptid till 4,3 år.

²⁾ Vid förfall ersätts derivatet med ett derivat (se tabellen till höger) med senarelagd starttidpunkt till samma nominella belopp.

Räntederivat - med senarelagd starttidpunkt

Motpart	Typ	Startdag	Slutförfall	Nominellt värde, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Taknivå, %	Återstående löptid, år
Nordea	Räntetak	2026-09-03	2031-09-03	425	8,6	2,75%	5,68
Nordea	Ränteswap	2026-09-03	2031-09-03	425	0,6	2,61%	5,68
Swedbank	Räntetak	2026-12-14	2030-12-14	550	9,4	2,75%	4,96
Swedbank	Ränteswap	2026-12-14	2030-12-14	550	3,9	2,44%	4,96
SEB	Räntetak	2026-12-23	2031-12-23	75	1,9	2,75%	5,98
SEB	Ränteswap	2026-12-23	2031-12-23	75	0,3	2,64%	5,98
Summa				2 100	24,6	2,64%	5,32

Den samlade effekten av räntesäkringen ger en högsta referensräntenivå om 2,2 procent på den räntesäkrade delen av de räntebärande skulderna. Vid rapportperiodens utgång var cirka 63 procent av bolagets räntebärande skulder räntesäkrade.

18 Finansiella risker

Mkr	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkliga värden via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hysesfordringar	14	9	-	-	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	21	45	-	-	-	-
Likvida medel	340	214	-	-	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-	-	-8 938	-6 651
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-	-78	-57
Räntederivat	-	-	29	58	-	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-19	-124
Övriga skulder	-	-	-	-	-16	-6
Summa	375	268	29	58	-9 051	-6 838

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

Verkliga värden

Med hänsyn till att långfristiga skulder löper med rörlig ränta och diskonterings-effekten 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.

Finansiering

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 långgivare. 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 långgivarna 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

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 2025. 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.

Likviditet

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. Per 31 december 2025 fanns tillgänglig likviditet om totalt cirka 985 miljoner kronor, i form av likvida medel och tillgängliga kreditlinor. Inga ytterligare säkerheter behöver ställas för nyttjandet av kreditlinorna.

Räntor

Räntekostnader utgör Stendörrens största enskilda kostnadspost. Baserat på bolagets kapitalstruktur per 31 december 2025 uppgår räntekostnaden till cirka 351 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 är låg, men koncernen är därmed exponerad mot en potentiell ränteuppgång. För att minimera denna ränterisk har bolaget

ingått derivatavtal med syfte att räntesäkra cirka 63 procent av alla räntebärande lån på långa bindningstider. Koncernens räntekänslighet innebär per 31 december 2025 att en höjning av räntebasen med 1 procentenhet medför en räntekostnadsökning (före skatt) om 31 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 räntederivatet återfinns i tabellen i not 17.

Förändring, STIBOR	(+) Utfall Mkr	(-) Utfall Mkr
+/- 1,00 %	-31	53
+/- 2,00 %	-59	103
+/- 3,00 %	-87	105

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

Löptidsanalys inklusive räntor

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

År	Årlig amortering till förfall, Mkr	Räntekostnad/år, Mkr	Total likviditetseffekt till förfall, Mkr
2026	147	333	480
2027	142	324	466
2028	120	235	355
2029	79	139	218
2030	1	12	13
>2031	0	0	0
Summa	490	1 042	1 532

19 Övriga avsättningar

Mkr	2025	2024
Ingående redovisat värde	4	4
Avsättning miljösaneringsreserv	-4	-
Utgående redovisat värde	0	4

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

20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	2025	2024
Upplupna lönerelaterade kostnader	10	12
Upplupna räntor	55	39
Förutbetalda hyresintäkter	195	169
Övriga poster	44	39
Utgående redovisat värde	304	259

21 Ställda säkerheter

Mkr	2025	2024
Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder		
Fastighetsinteckningar	7 109	6 690
Pantsatta aktier i dotterbolag	7 106	6 542
Summa	14 215	13 232

22 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

Mkr	2025	2024
Kassaflöden		
Erhållna räntor	36	130
Erlagda räntor	-358	-409
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	2	2
Upplupen ej betald ränta	24	26
Orealiserade valutakursjusteringar	30	0
Summa	56	28

Förvärv av tillgångar via dotterbolag

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

Mkr	2025	2024
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	1 236	1 128
Uppskjuten skattefordran	-	1
Rörelsefordringar	7	41
Likvida medel	8	11
Långfristiga skulder	-203	-375
Kortfristiga rörelseskulder	-15	-126
Summa nettotillgångar	1 033	680
Lösen lån, swap och nya lån, netto	-203	-449
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	8	11
Påverkan på likvida medel	-1 228	1 118



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Mkr	Noter	2025	2024
Nettoomsättning		125	129
Rörelsens kostnader	3-4	-125	-129
Resultat före finansiella poster		0	0
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-17	123
Finansnetto	6	37	19
Orealiserade valutakursförändringar	7	-1	-2
Resultat efter finansiella poster		19	140
Värdeförändring finansiella instrument		-2	-
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		346	394
Lämnade koncernbidrag		-348	-382
Summa bokslutsdispositioner		-2	12
Resultat före skatt		15	152
Skatt	8	0	-
Årets resultat		15	152

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 125 miljoner kronor i utdebitering av tjänster som utförts av egen personal. Räntenettet består av netto debiterad ränta på koncerninterna lån samt extern räntekostnad för bolagets obligationslån. Likvida medel uppgick per 31 december 2025 till 43 miljoner kronor (49) och det egna kapitalet uppgick till 1 997 miljoner kronor (1 708).

MODERBOLAGETS TOTALRESULTAT

Mkr	Noter	2025	2024
Årets resultat		15	152
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		15	152

MODERBOLAGETS FINANSIELLA STÄLLNING

Mkr	Noter	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	9	7	9
Inventarier	10	5	3
Andelar i koncernföretag	11	1 346	1 165
Fordringar hos koncernföretag		3 980	3 239
Räntederivat		2	-
Uppskjuten skattefordran	8	1	0
Summa anläggningstillgångar		5 341	4 417
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		23	27
Ovriga kortfristiga fordringar	12	1	1
Skattefordran		-	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	4	4
Likvida medel		43	49
Summa omsättningstillgångar	16	71	87
SUMMA TILLGÅNGAR		5 412	4 503

Mkr	Noter	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	14	20	19
Summa bundet eget kapital		20	19
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 943	1 670
Balanserat resultat		18	-133
Årets resultat		16	152
Summa fritt eget kapital		1 977	1 689
Summa eget kapital		1 997	1 708
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	15	1 684	1 287
Skulder till koncernföretag		1 695	1 459
Summa långfristiga skulder	16	3 379	2 746
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1	4
Övriga kortfristiga skulder		2	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	33	44
Summa kortfristiga skulder		36	50
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 412	4 503

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
Ingående eget kapital per 2024-01-01	17	1 443	-133	1 329
Ränta/utdelning hybridobligation		-46		-46
Emission aktier	2	490		492
Emission hybridobligation		296		296
Återköp hybridobligation		-515		-515
Totalresultat januari-december, 2024			152	152
Utgående eget kapital per 2024-12-31	19	1 670	19	1 708
Ingående eget kapital per 2025-01-01	19	1 670	19	1 708
Personaloptionsprogram		3		3
Ränta/utdelning hybridobligation		-25		-25
Emission aktier	1	293		294
Totalresultat januari-december, 2025			15	15
Utgående eget kapital per 2025-12-31	20	1 943	34	1 997

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Mkr	Noter	2025	2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		0	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	2	2
Erhållna räntor		0	1
Erlagda räntor		-83	-91
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		-81	-88
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		387	418
Förändring av rörelseskulder		-277	-272
Kassaflöde från den löpande verksamheten		29	58
Investeringsverksamheten			
Förvärv/avyttringar av immateriella tillgångar		-	-7
Förvärv/avyttringar av inventarier		-2	6
Förvärv av dotterföretag		-540	-260
Försäljning av dotterföretag		343	87
Utlåning till koncernföretag		-741	330
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-940	156
Finansieringsverksamheten			
Tillskjutet kapital		3	-
Upptagna räntebärande skulder		897	780
Amortering och lösen av räntebärande skulder		-500	-600
Utdelning hybridobligation		-25	-46
Emission aktier		294	492
Emission hybridobligation		-	296
Återköp hybridobligation		-	-515
Upptagna lån från koncernföretag		236	-602
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		905	-195
Årets kassaflöde		-6	19
Likvida medel vid årets ingång		49	30
Årets kassaflöde		-6	19
Likvida medel vid årets utgång		43	49

1 Redovisningsprinciper

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 finansiella ställning. 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.

Finansiella instrument

IFRS 9 tillämpas ej i moderbolaget vid redovisningen av finansiella instrument. Moderbolaget tillämpar i stället de punkterna som anges i RFR 2 (IFRS 9 Finansiella instrument).

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 anteciperad 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.

2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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 för koncernen.

3 Anställda och personalkostnader

Styrelse, verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Under räkenskapsåret hade moderbolaget 6 (6) styrelseledamöter varav 2 (2) kvinnor. Vid räkenskapsårets utgång hade bolaget 8 ledande befattningshavare anställda (8), varav 4 (4) kvinnor och det totala antalet anställda var 54 (52), varav 26 kvinnor (26). Genomsnittligt antal anställda under 2025 var 57,5, varav 31 män. Detta antal inkluderar 6 personer (3 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 2025 till styrelse med 1 250 tusen kronor (1 490). Till verkställande direktör utgick ersättning om totalt 7 194 tusen kronor (6 413). Ersättning till övriga ledande befattningshavare utgick med 15 560 tusen kronor (14 409) och till övriga anställda 33 305 tusen kronor (33 669). Totala sociala kostnader uppgick under räkenskapsåret till 25 714 tusen kronor (26 361) varav 8 852 (7 179) tusen kronor pensionsavsättningar inkl löneskatt 1 728 (1 402 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.

Tkr	2025	2024
Medelantal anställda	57,5	55
varav män	31	28
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Styrelseledamöter	6	6
varav kvinnor	2	2
Vd och ledande befattningshavare	8	8
varav kvinnor	4	4
Kontanta löner, förmåner och ersättningar		
Styrelsens ordförande	600	580
Styrelseledamöter		
Helena Levander	360	340
Carl Mörk	290	310
Seth Lieberman	0	260
Summa styrelseledamöter	1 250	1 490
Vd	7 194	6 413
varav tantiem och bonus	4 536	3 840
Vice vd	3 405	3 386
varav tantiem och bonus	1 360	1 360
Övriga ledande befattningshavare	12 155	11 024
varav tantiem och bonus	4 300	3 460
Övriga anställda	33 305	25 009
Sociala kostnader		
Styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare	11 271	10 563
varav pensionskostnader	3 685	3 520
Övriga anställda	14 443	15 798
varav pensionskostnader	5 167	3 659

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

Not 3 Anställda och personalkostnader, forts.

Incitamentsprogram

Stendörren har två incitamentsprogram vilka beslutades om vid årsstämman 2023 och 2025. 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 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.

I incitamentsprogram 2025–2030 fanns vid periodens utgång 32 995 teckningsoptioner som innehavarna, under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari–31 mars 2030, äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 264 kronor per aktie.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i de två utestående programmen kommer aktiekapitalet öka med 49 833 kronor genom utgivande av 83 055 B-aktier, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 0,3 procent av kapitalet och 0,2 procent 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

Program 2023–2028

Utestående vid periodens början	-
Tilldelade under perioden	50 060
Återköpta under perioden	-
Utestående vid periodens slut	50 060

Program 2025–2030

Utestående vid periodens början	-
Utestående vid periodens början	32 995
Återköpta under perioden	-
Utestående vid periodens slut	32 995

Verkligt värde

Aktiekurs vid periodens utgång, kr	202,00
------------------------------------	--------

Program 2023–2028

Verkligt värde vid värderingstidpunkten, tkr	-4 155
Optionernas lösenpris	285,00
Aktierätternas löptid, år ¹⁾	2,4

Program 2025–2030

Verkligt värde vid värderingstidpunkten, tkr	-2 046
Optionernas lösenpris	264,00
Aktierätternas löptid, år ²⁾	4,4

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

²⁾ Aktierätterna kan inlösas mot teckningsrätter efter offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari–31 mars 2030.

4 Ersättningar till revisorer

Till moderbolagets revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

Mkr	2025	2024
BDO Mälardalen AB		
Revisionsuppdrag	-5	-2
Övriga tjänster	-	-
Summa	-5	-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.

5 Resultat från andelar i koncernföretag

Mkr	2025	2024
Utdelning	-	110
Nedskrivning andelar i koncernföretag	-9	-24
Resultat försäljning andelar i koncernföretag	-8	37
Summa	-17	123

6 Finansiella intäkter och kostnader

Mkr	2025	2024
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter från koncernföretag	260	296
Ränteintäkter, övriga	0	-
Summa	260	296

Moderbolagets finansiella intäkter härrör från koncernföretag och moderbolagets likvida medel.

Mkr	2025	2024
Finansiella kostnader		
Räntekostnader till koncernföretag	-114	-166
Räntekostnad obligation	-84	-95
Lånekostnader och andra finansiella kostnader	-25	-16
Summa	-223	-277

Räntekostnader och finansiella kostnader är kostnader som uppstår för moderbolagets räntebärande lån. I moderbolagets räntekostnader om 223 miljoner kronor (277) ingår dels direkta räntekostnader om 114 miljoner kronor (261) samt 25 miljoner kronor (16) i periodiserade upplåningskostnader.

7 Orealiserade valutakursförändringar

Mkr	2025	2024
Valutakursvinster	0	0
Valutakursförluster	-1	-2
Summa	-1	-2

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

8 Skatt

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en skattesats om 20,6 procent. 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	2025	2024
Aktuell skattekostnad:		
Årets skatteintäkt/-skattekostnad	-	-
Skatt till följd av ändrad taxering	-	-
Summa aktuell skatt	0	-
Uppskjuten skatt:		
Effekt av underskottsavdrag	-	-
Summa uppskjuten skatt	-	-
Totalt redovisad skatt	0	-

Avstämning av redovisad skatt utifrån skattekostnader, Mkr	2025	2024
Resultat före skatt	15	152
Avstämning av effektiv skatt		
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-3	-31
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-4	-5
Skatteeffekt ej bokförda kostnader	7	6
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	0	30
Redovisad skatt	0	0
Effektiv skatt, %	0,0	0,0

Uppskjuten skatt

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. Moderbolagets skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 2 miljoner kronor (2).

Mkr	2025	2024
Uppskjuten skattefordran		
<i>Underskottsavdrag</i>		
Ingående redovisat värde	0	0
Årets förändring	1	0
Utgående redovisat värde	1	0
Summa uppskjuten skattefordran	1	0

9 Immateriella anläggningstillgångar

Mkr	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	17	10
Investeringar	-	7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17	17
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8	-7
Årets avskrivningar	-2	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10	-8
Utgående redovisat värde	7	9

Immateriella anläggningstillgångar består av balanserade utgifter för hemsida och programvara.

10 Inventarier

Mkr	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	13	19
Omklassificering	2	-6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15	13
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10	-9
Årets avskrivningar	0	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10	-10
Utgående redovisat värde	5	3

11 Andelar i koncernföretag

Mkr	2025	2024
Ingående redovisat värde	1 165	979
Förvärv	337	95
Tillskott	203	165
Avyttring	-350	-50
Nedskrivningar	-9	-24
Utgående redovisat värde	1 346	1 165

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

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i dotterbolag

Alla dotterbolagen i underkoncernen ägs till 100 procent.

Mkr	Org.nummer	Säte	Antal aktier/ andelar	Ägd andel, %	Bokfört värde		Antal indirekt ägda dotterbolag	
					2025	2024	2025	2024
Byggnads AB Dörrstenen	559145-5182	Stockholm	1 000	100	5	5	-	-
Bårhults Utvecklings AB	559114-7854	Göteborg	500	100	-	34	-	-
Fastighets AB Kvartersgatan 11	556790-8347	Stockholm	1 000	100	-	5	-	-
SF Morkullan Södertälje AB	559362-7085	Stockholm	1 002	100	-	33	-	-
Stabil Fastighets AB	559053-9739	Göteborg	500	100	-	-	-	-
Stendörren Dstiftet 3 AB	559425-9409	Stockholm	250	100	37	1	-	-
Stendörren Fyrislund 11:4 AB	559386-5487	Stockholm	250	100	23	-	-	-
Stendörren Option AB	556989-1434	Stockholm	50 000	100	0	-	-	-
Stendörren Stockholm 1 AB	556942-1679	Stockholm	50 000	100	754	0	62	62
Stendörren Stockholm 2 AB	556409-2434	Stockholm	10 000	100	78	754	11	6
Stendörren Stockholm 3 AB	559320-6112	Stockholm	25 000	100	0	57	18	16
Stendörren Stockholm 4 AB	556972-6630	Stockholm	50 000	100	46	0	7	7
Stendörren Stockholm 5 AB	556993-3012	Stockholm	50 000	100	62	46	10	10
Stendörren Stockholm 6 AB	556993-3020	Stockholm	50 000	100	14	50	2	3
Stendörren Stockholm 7 AB	556993-3038	Stockholm	50 000	100	247	10	32	17
Stendörren Stockholm 8 AB	559338-6005	Stockholm	25 000	100	55	120	9	9
Stendörren Stockholm 9 AB	559338-6336	Stockholm	25 000	100	12	40	7	7
Stendörren Stockholm 10 AB	559383-4053	Stockholm	25 000	100	5	0	9	5
Stendörren Stockholm 11 AB	559493-7061	Stockholm	25 000	100	8	0	5	6
Stendörren Stockholm 12 AB	559384-4193	Stockholm	25 000	100	0	10	-	-
Summa					1 346	1 165	172	148

12 Övriga kortfristiga fordringar

Mkr	2025	2024
Avräkning skatter och avgifter	0	0
Mervärdskattefordran	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	1	1
Utgående redovisat värde	1	1

13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	2025	2024
Förutbetalda försäkringspremier	-	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	3
Utgående redovisat värde	4	4

14 Eget kapital

Aktiekapitalet i bolaget uppgår till 19 585 840 kronor vid räkenskapsårets utgång, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 30 143 066 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 3 kommer antalet utestående aktier av serie B öka med 83 055 stycken vilket kommer medföra en utspädning av kapitalet med 0,3 procent och av röstetalet med 0,2 procent. Bolagets aktiekapital kommer härigenom att öka med 49 833 kronor.

Händelse	Registrering Bolagsverket	A-aktier	B-aktier	Aktiekapital kronor ¹⁾
Nybildning	15 november 2010	-	83 333	50 000
Nyemissioner B-aktier, 3 tillfällen	December 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	December 2014–april 2015	-	9 175 001	16 571 992
Nyemission B-aktier, aktieteckning pga teckningsoptioner	15 maj 2018	-	535 655	16 893 385
Nyemission B-aktier, aktieteckning pga teckningsoptioner	1 juni 2020	-	215 800	17 022 865
Nyemission B-aktier, aktieteckning pga teckningsoptioner	4 oktober 2021	-	56 824	17 056 959
Nyemission B-aktier, aktieteckning pga riktad nyemission	28 oktober 2024	-	2 630 208	18 635 084
Nyemission B-aktier, aktieteckning pga riktad nyemission	13 maj 2025	-	1 547 000	19 563 284
Nyemission B-aktier, aktieteckning pga teckningsoptioner	28 november 2025	-	37 593	19 585 840
Summering händelser		-	30 143 066	19 585 840

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

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal aktier	Röstetal	Totalt antal röster	Andel av röster, %	Kapitalandel, %
A-aktier	2 500 000	10	25 000 000	45	8
B-aktier	30 143 066	1	30 143 066	55	92
Totalt	32 643 066	11	55 143 066	100	100

Moderbolagets bundna och fria egna kapital

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.

Utdelning

Styrelsen i Stendörren föreslår årsstämman att utdelning ska utgå för räkenskapsåret 2025 med totalt noll kronor per aktie till förmån för återinvestering i projektportföljen.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande i Moderbolaget står:

Balanserat resultat	1 960 991 824
Årets resultat	16 382 600
Summa	1 977 374 424
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Att utdelas till aktieägarna	0
I ny räkning balanseras	1 977 374 424
Summa	1 977 374 424

15 Räntebärande skulder

Mkr	2025	2024
Långfristiga räntebärande skulder		
Obligationslån	1 700	1 300
Övriga räntebärande skulder	1 695	1 459
Periodiserade låneutgifter	-16	-13
Summa räntebärande långfristig upplåning	3 379	2 746
Kreditfacilitet		
Byggnadskreditiv beviljat belopp	-	-
Checkräkningskredit beviljat belopp	-	-

Moderbolagets räntebärande skulder, som främst är denominerade i svenska kronor, uppgick vid årets utgång till 3 379 miljoner kronor (2 746), varav periodiserade uppläggnings- och låneavgifter uppgår till -16 miljoner kronor (-13). Räntebärande skulder består av obligationslån om 1 700 miljoner kronor (1 300) och räntebärande skulder till koncernföretag om 1 695 miljoner kronor (1 459). Moderbolaget hade vid balansdagens utgång tre utestående obligationslån, samtliga gröna. Ett obligationslån uppgick på balansdagen till 800 miljoner kronor, med förfall 2027-12-12, och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,90 procent. Det andra obligationslånet uppgår till 500 miljoner kronor, med förfall 2028-09-30, och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,60 procent. Det tredje obligationslånet uppgår till 400 miljoner kronor, förfaller 2029-06-04, och löper med en ränta om Stibor 90 plus 2,35 procent.

Förändringar av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

2025 Mkr	2024	Nominellt kassaflöde	Förvärv	Verkliga värdeförändringar	2025
Övriga långfristiga räntebärande skulder	2 759	636	-	-	3 395
Summa räntebärande skulder och derivat	2 759	636	0	0	3 395
2024 Mkr	2023	Nominellt kassaflöde	Förvärv	Verkliga värdeförändringar	2024
Övriga långfristiga räntebärande skulder	3 161	-402	-	-	2 759
Summa räntebärande skulder och derivat	3 161	-402	-	-	2 759

16 Finansiella risker

Verkliga värden

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.

Mkr	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkliga värden via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Fordringar hos koncernföretag	4 003	3 266	-	-	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	1	1	-	-	-	-
Kassa och bank	43	49	-	-	-	-
Räntederivat	-	-	2	-	-	-
Räntebärande skulder	-	-	-	-	-1 684	-1 287
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-1	-4
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-	-1 695	-1 459
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-2	-2
Summa	4 047	3 316	2	0	-3 382	-2 752

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

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	2025	2024
Upplupna lönerelaterade kostnader	10	12
Upplupna räntor	17	16
Övriga poster	6	16
Utgående redovisat värde	33	44

18 Ställda säkerheter

Mkr	2025	2024
Säkerheter för kreditfaciliteter, räntebärande skulder		
Fastighetsinteckningar	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	1 185	1 020
Summa	1 185	1 020

19 Eventualförpliktelser

Mkr	2025	2024
Borgensförbindelser avseende dotterbolags krediter	7 291	6 532
Summa	7 291	6 532

20 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

Mkr	2025	2024
Kassaflöden		
Erhållna räntor	-	1
Erlagda räntor	-83	-91
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	2	2
Summa	2	2

21 Transaktioner med närstående

Mkr	Försäljning av varor och tjänster till närstående		Inköp av varor och tjänster hos närstående	
	2025	2024	2025	2024
Moderbolaget				
<i>Närståenderelation</i>				
Koncernföretag	124	129	-	-
Summa	124	129	-	-

Mkr	Fordringar hos närstående		Skulder till närstående	
	2025	2024	2025	2024
Moderbolaget				
<i>Närståenderelation</i>				
Koncernföretag	4 003	3 266	1 695	1 459
Summa	4 003	3 266	1 695	1 459

Mkr	Räntor från närstående		Räntor till närstående	
	2025	2024	2025	2024
Moderbolaget				
<i>Närståenderelation</i>				
Koncernföretag	260	296	114	166
Summa	260	296	114	166

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 3.

22 Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Stendörren förvärvade strategisk fastighetsportfölj i Helsingfors för 1,3 miljarder kronor samt presenterade i förtid intjäningsförmågan per årsskiftet

I januari ingick Stendörren ett avtal om förvärv av 14 fastigheter i Helsingfors-regionen till ett överenskommet fastighetsvärde om motsvarande 1,3 miljarder kronor. Portföljen är fullt uthyrd och den genomsnittliga återstående hyrestiden är drygt tre år. Det årliga driftnettot bedöms uppgå till cirka 96 miljoner kronor. Förvärvet finansieras med existerande likvida medel samt bankfinansiering. Tillträde den 20 februari 2026.

Stendörren tecknade sjuårigt hyresavtal avseende en nyproducerad byggnad för lätt industri om 1 900 kvm i Skrubba, Stockholm

I februari tecknade Stendörren ett hyresavtal avseende en nyproducerad byggnad för lätt industri på fastigheten Vindkraften 2 i Skrubba i södra Stockholm. Avtalet omfattar hela byggnaden om cirka 1 900 kvadratmeter samt tillhörande gårdsytor och har en löptid på 7 år. Den nya byggnaden färdigställdes i mars 2026 och kunden tillträder den 1 maj 2026.

Stendörren offentliggjorde tilläggsmission av gröna, seniora ej säkerställda obligationer

I februari har Stendörren framgångsrikt emitterat gröna, seniora icke-säkerställda obligationer om SEK 300 000 000 till 100.75 procent av nominellt värde under Stendörrens befintliga ramverk om totalt SEK 800 000 000 (ISIN: SE0026876195) med slutligt förfall i juni 2029, varav obligationer om SEK 400 000 000 emitterats tidigare.

Stendörren förvärvade en fastighet inom lager- och lätt industri i Uppsala för 52 miljoner kronor

I mars förvärvade Stendörren en lager- och lätt industrifastighet i Fyrislund industriområde i Uppsala kommun från en privat säljare. Överenskommet fastighetsvärde uppgår till 52 miljoner kronor och den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 2 500 kvadratmeter. Fastigheten är fullt uthyrd till nio olika hyresgäster och den genomsnittliga återstående löptiden uppgår till cirka 3,3 år. Det årliga driftnettot bedöms uppgå till cirka 3,7 miljoner kronor. Tillträde skedde i samband med signering den 31 mars 2026.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman 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	1 960 991 824
Årets resultat	16 382 600
Fritt eget kapital till årsstämman förfogande	1 977 374 424
Föreslås	
Till aktieägarna utdelas	0
Balanseras i ny räkning	1 977 374 424



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 2026

Andreas Philipson
Styrelseordförande

Carl Mörk
Styrelseledamot

Helena Levander
Styrelseledamot

Tom Livelli
Styrelseledamot

Joakim Rubin
Styrelseledamot

Roniek Bannink
Styrelseledamot

Erik Ranje
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 29 april 2026

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson
Auktoriserad revisor/Huvudansvarig revisor

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 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 44–74 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 2025 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. 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 revisionsutskott 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 avsnit-

et "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 2025 till 15 927 Mkr och värdeförändringarna under perioden till 43 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 95 % av de totala tillgångarna per den 31 december 2025. 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 2–43 och 91–99. 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 Redovisningsstandarder 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 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 verkstäl-

lande 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 för-måga 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

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 2025 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 ersättningskyldighet 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 2025. 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.

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.

BDO Mälardalen AB utsågs till Stendörren Fastigheter AB (publ):s revisor av bolagsstämman den 22 maj 2025 och har varit bolagets revisor sedan 2022.

Stockholm den 29 april 2026

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson
Auktoriserad revisor/ Huvudansvarig revisor

5

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport	79
Styrelse	86
Ledningsgrupp	88
Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten	90

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

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.

Bolagsordning

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag, vars B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. 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 stendorren.se.

Svensk kod för bolagsstyrning

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 bolagsstyrning.se där även den svenska modellen för svensk bolagsstyrning presenteras.

Denna bolagsstyrningsrapport redogör för Stendörrens bolagsstyrning under 2025 och är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Koden. Stendörren redovisar inga avvikelser från Koden för 2025.

Aktier och ägande

Stendörrens aktiekapital uppgick vid räkenskapsårets utgång till 19 585 840 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 30 143 066 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 2025 till 3 550 stycken och kvotvärdet per aktie uppgick till 0,60 kronor. På sidan 92 anges detaljer om ägarspridningen vid utgången av 2025.

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 års- och hållbarhetsredovisning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören, val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisor samt arvode till styrelse och revisorn.

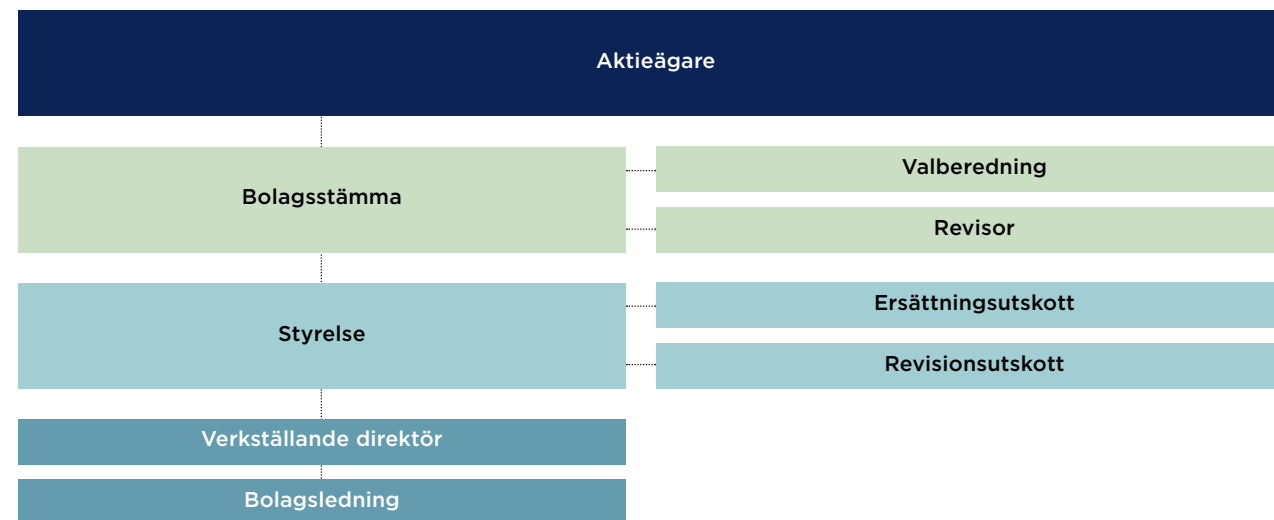
Utöver årsstämman kan bolaget kalla till extra bolagsstämma.

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



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
- Instruktion för verkställande direktören och instruktionen för finansiell rapportering
- Internt fastställda regler, policydokument och rutiner, såsom Stendörrens insiderpolicy, informationspolicy, finanspolicy, policy för närstående-transaktioner, uppförandekod, uppförandekod för leverantörer, personuppgiftspolicy och arbetsmiljöhandbok
- Processer för intern kontroll och riskutvärdering

Årsstämman 2025

Årsstämman 2025 hölls den 22 maj 2025 i Stockholm. Vid årsstämman fanns totalt 93,13 procent av bolagets röster och 88 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 Roniek Bannink, Helena Levander, Carl Mörk, Andreas Philipson och Joakim Rubin samt nyval av Tom Livelli 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 inför årsstämmor.
- Godkännande av ersättningsrapport.
- Fastställande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Beslut om långsiktigt incitamentsprogram i form av teckningsoptioner.
- Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av stamaktier av serie B, konvertibler avseende stamaktier av serie B och/eller teckningsoptioner avseende stamaktier av serie B, samt preferensaktier. 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 2025 och därtill hörande stämmohandlingar finns tillgängliga på bolagets webbplats.

Årsstämman 2026

Årsstämman i Stendörren Fastigheter AB (publ) kommer att hållas den 26 maj 2026 klockan 14:00 i Garnisonen

Konferens, K-märkt, konferensrum "Chambre Separée" 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 stämмоordförande, 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.

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

Stendörrens valberedning inför årsstämman 2026 har följande sammansättning:

- James Golunski, representant för Stendörren Real Estate AB och ordförande i valberedningen.
- Oscar Christensson, representant för Altira AB.
- Patrik Jönsson, representant för SEB Investment Management AB.

Stendörrens styrelseordförande Andreas Philipson är adjungerad medlem av valberedningen.

Styrelsen

Styrelsens ansvar

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 instruktionen för verkställande direktören 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.

Styrelsen fattar även 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 säkerställer 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 2025 beslutades att styrelsen ska bestå av sex ledamöter utan suppleanter, för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Det beslutades om omval av Roniek Bannink, Helena Levander, Carl Mörk, Andreas Philipson

Styrelsens sammansättning fram till årsstämman den 22 maj 2025

Namn	Befattning	Styrelseledamot sedan	Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen	Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare
Andreas Philipson	Styrelseordförande	2016	Ja	Ja
Roniek Bannink	Styrelseledamot	2024	Ja	Nej
Seth Lieberman	Styrelseledamot	2014	Ja	Nej
Helena Levander	Styrelseledamot	2017	Ja	Ja
Carl Mörk	Styrelseledamot	2016	Ja	Nej
Joakim Rubin	Styrelseledamot	2024	Ja	Nej

Styrelsens sammansättning från och med årsstämman den 22 maj 2025

Namn	Befattning	Styrelseledamot sedan	Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen	Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare
Andreas Philipson	Styrelseordförande	2016	Ja	Ja
Roniek Bannink	Styrelseledamot	2024	Ja	Nej
Helena Levander	Styrelseledamot	2017	Ja	Ja
Tom Livelli	Styrelseledamot	2025	Ja	Nej
Carl Mörk	Styrelseledamot	2016	Ja	Nej
Joakim Rubin	Styrelseledamot	2024	Ja	Nej

och Joakim Rubin samt nyval av Tom Livelli som styrelseledamöter. Andreas Philipson omvaldes 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 86–87.

Valberedningen inför årsstämman 2025 lade stor vikt vid att styrelsen ska ha en mångsidighet och bredd avseende utbildning, erfarenheter, kompetenser och bakgrund för säkerställande av att styrelsens sammansättning uppfyller de krav som kommer att ställas på styrelsen beaktat dess verksamhet, utvecklingskede och övriga förhållanden. Valberedningen ansåg det väsentligt att styrelsen ska ha en gedigen kunskap och erfarenhet inom för bolaget väsentliga områden såsom fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning, transaktioner, finansieringsfrågor, bolagsstyrningsfrågor, styrelsearbete i en noterad miljö och relevanta hållbarhetsfrågor. Det ansågs även önskvärt att styrelsen även fortsättningsvis bibehåller sin, i jämförelse med styrelserna i andra svenska fastighetsbolag, internationella prägel och därmed snabbt kan fånga upp trender på andra fastighetsmarknader.

Som mångfaldspolicy tillämpades regel 4.1 i Koden. Vikten av en jämn könsfördelning diskuterades särskilt

och det konstaterades att andelen kvinnor i den föreslagna styrelsen uppgår till två av sex.

Enligt Koden ska en majoritet av de stämموvalda 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 på sidan 80 är samtliga sex stämموvalda ledamöter oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Av dessa är två ledamöter oberoende i förhållande till större aktieägare.

Arvode till styrelsen

Årsstämman 2025 beslutade att arvode till styrelsen, intill slutet av nästa årsstämma, ska utgå med 540 000 kronor till styrelsens ordförande och med 270 000 kronor vardera till övriga ledamöter. Årsstämman beslutade vidare att arvode till ordföranden i revisionsutskottet ska utgå med 90 000 kronor och med 35 000 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 nedan anges det arvode som varje styrelseledamot kommer att erhålla för tiden från årsstämman 2025 fram till årsstämman 2026.

Styrelsens arvode och närvaro under 2025

Namn	Befattning	Närvaro på styrelsemöten under 2025	Styrelsearvode, SEK ^{1) 2)}
Andreas Philipson	Styrelseordförande	20 av 20	600 000
Roniek Bannink	Styrelseledamot	19 av 20	0 ³⁾
Seth Lieberman ⁴⁾	Styrelseledamot	6 av 6	E/T
Helena Levander	Styrelseledamot	20 av 20	360 000
Tom Livelli ⁵⁾	Styrelseledamot	14 av 14	0 ³⁾
Carl Mörk	Styrelseledamot	18 av 20	290 000
Joakim Rubin	Styrelseledamot	20 av 20	0 ³⁾
Totalt			1 250 000

¹⁾ Angivet arvode har utgått för perioden mellan årsstämman 2025 och årsstämman 2026. I angivet belopp inkluderas arvode för arbete i styrelseutskott.

²⁾ Från och enligt beslut av årsstämman 2025.

³⁾ Styrelseledamoten thar avstått från sitt styrelsearvode för perioden från årsstämman 2025 till årsstämman 2026.

⁴⁾ Styrelseledamoten lämnade sin roll den 22 maj 2025.

⁵⁾ Styrelseledamoten tillträdde sin roll den 22 maj 2025.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2025

OKTOBER

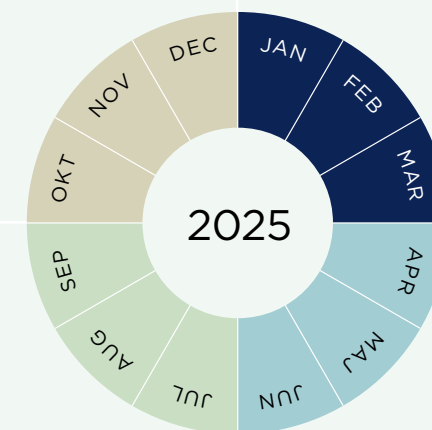
- Fastställande av delårsrapport för årets tredje kvartal
- Genomgång av revisorernas översiktliga granskning av delårsrapporten för det tredje kvartalet
- Avrapportering från revisionsutskottet
- Granskning och utvärdering av bolagets riskutvärdering och interna kontroll
- Beslut om ansvarsförsäkring för styrelsen och verkställande direktören

DECEMBER

- Fastställande av budget för kommande år
- Utvärdering av styrelse (inklusive utskott) och verkställande direktör
- Ersättningsfrågor - Avrapportering ersättningsutskottet

FEBRUARI

- Fastställande av årsbokslut
- Genomgång av revisorernas rapport från dess granskning
- Avrapportering revisionsutskottet
- Förslag till vinstdisposition
- Frågor relaterade till årsstämman
- Intern kontroll
- Ersättningsfrågor - Avrapportering ersättningsutskottet



JULI

- Fastställande av delårsrapport för årets andra kvartal
- Avrapportering från revisionsutskottet

SEPTEMBER

- Fastställande av bolagets operationella mål och strategier
- Intern kontroll

APRIL

- Års- och hållbarhetsredovisningen
- Frågor relaterade till årsstämman

MAJ (TVÅ STYRELSEMÖTEN)

- Fastställande av delårsrapport för årets första kvartal
- Avrapportering revisionsutskottet
- Val av styrelseutskott
- Fastställande av relevanta bolagsstyrningsdokument och policyer
- Fastställande av styrelsens årscykel
- Beslut gällande firmateckningsrätt

Styrelsens arbete under 2025

Styrelsen har under 2025 hållit 20 protokollförda styrelsemöten, varav sex ordinarie styrelsemöten, ett konstituerande styrelsemöte och 13 extra styrelsemöten. Åtta 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. På sidan 81 presenteras en kortfattad beskrivning av årscykeln. Utöver vad som där anges har styrelsen ett antal ordinarie agendapunkter som i huvudregel behandlas på varje ordinarie styrelsemöte. Exempelvis har bolagets verkställande direktör vid varje sådant möte lämnat ekonomisk rapport och informerat om affärsläget och framtidsutsikter. Vid behov har frågor gällande förvärv och försäljningar, andra investeringar, finansieringsbeslut samt beslut i strukturella och organisatoriska frågor behandlats. 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.

Styrelseutvärdering

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 2025 har utvärderats genom en extern tjänst.

Styrelseutvärderingen omfattade bland annat ämnen som bolagets mål och strategi, styrelsens sammanträden, styrelsesammansättningen, styrelseutskottets arbete samt kommunikation, rapportering och riskhantering. Resultatet från styrelseutvärderingen har presenterats för styrelsen på ett styrelsesammanträde och följdes av en styrelsediskussion gällande hur styrelsens arbetssätt kan fortsätta utvecklas för att optimera styrelsearbetet. Ingen från bolagsledningen närvarade vid detta möte. Resultatet har även redovisats för valberedningen.

Revisionsutskottet

Stendörren har ett revisionsutskott som under 2025 bestått av Helena Levander (ordförande) och Joakim Rubin. 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 årsstämman 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 2025 har revisionsutskottet haft fem protokollförda möten. Vid mötena behandlades bland annat bolagets finansiella rapporter, värderingsfrågor, hållbarhetsrapportering, den externa revisionen, bolagets riskutvärdering och interna kontroll, genomgång av eventuella materiella tvister, bolagets externa visuellblåsarfunktion och bolagets policyer.

Ersättningsutskottet

Stendörren har ett ersättningsutskott vars syfte är att tillförsäkra en utförlig, genomarbetad och välgrundad ersättningsmodell till bolagets anställda, med fokus på ersättning till verkställande direktören och andra medlemmar av bolagsledningen. Ersättningsutskottet har under 2025 bestått av Andreas Philipson (ordförande), Carl Mörk och Joakim Rubin. 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 2025 höll ersättningsutskottet tre protokollförda möten där bland annat frågor om riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare, utfall och förslag nytt incitamentsprogram, mål för ledande befattningshavare, utfall ersättning till ledande befattningshavare och bolagets ersättningsrapport behandlades.

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 creditsituationen, 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.

Stendörrens bolagsledning består av följande personer:

- Erik Ranje, Verkställande direktör
- Anders Nilsson, Förvaltningschef och vice verkställande direktör
- Per-Henrik Karlsson, CFO
- 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 88-89.

Revisor

Revisorns uppgift är att granska bolagets års- och hållbarhetsredovisning 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 22 maj 2025 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 26 maj 2026. Bolaget har under 2025 inte anlitat BDO Mälardalen AB för några icke-revisionstjänster.

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 policyer och riktlinjer.

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

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.

Riskutvärdering

Riskhantering är en viktig aktivitet för Stendörren. Det är av fundamental vikt för Stendörrens långsiktiga överlevnad, lönsamhet och stabilitet att bolaget har en sund riskkultur och en fungerande riskhantering. Risk är nära relaterat till bolagets mål och utveckling. Därför påverkas bolagets kunder, intressenter och anställda av bolagets riskhantering. Förmågan att hantera risker är direkt kopplad 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 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 enligt riskutvärderingen är att betrakta som bolagets väsentliga risker. För mer information om Stendörrens risker och riskhantering, se sidorna 46–47.

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 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 policyer.

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 internt som externt. 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 dess skyldigheter i alla övriga aspekter. Information gällande bolagets redovisning, finansiella rapportering, interna kontroll, finansiella riskexponering och riskhantering rapporteras även till bolagets revisionsutskott för dess beredning.

Resultatet av bolagsledningens riskutvärdering och utvärdering av bolagets interna kontroll rapporteras 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 för styrelsens godkännande. Revisorn presenterar även resultatet av sin granskning av bolagets interna kontroll. Därutöver rapporterar bolagsledningen halvårsvis till styrelsen utfallet av den egenkontroll som sker i enlighet med internkontrollplanen.

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

Stendörrens visseblåstjänst nås via bolagets hemsida och intranät. Visseblåstjänsten är ett "early warning system" och utgör en viktig komponent för att värna god bolagsstyrning och bevara kundernas och allmänhetens förtroende för bolaget. Visseblåstjänsten 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 visseblåstjänsten 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 föreliggande. Styrelsen omprövar årligen detta beslut.

PRINCIPER FÖR UTSEENDE AV VALBEREDNINGEN INFÖR ÅRSSTÄMMAN

Aktieägarna i Stendörren beslutade på årsstämman den 22 maj 2025 om följande principer för utseende av valberedningen inför årsstämma: "Dessa principer ska gälla till dess att beslut om ändring av principer för utseende av valberedning fattas av bolagsstämman.

Inför varje årsstämma ska valberedningen bestå av representanter för de per den 31 augusti direkt föregående år till röstetalet tre största aktieägarna enligt den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken, varvid grupp av aktieägare som ägargrupperats i Euroclear Sweden-systemet i detta sammanhang betraktas som en aktieägare. Om en eller flera av dessa tre aktieägare väljer att avstå ifrån att utse representant till valberedningen, ska ledamot utses av den eller de största aktieägaren(na) på tur. Styrelseordföranden skall vara adjungerad medlem av valberedningen.

Styrelseordföranden ska sammankalla det första mötet i valberedningen. Valberedningen ska inom sig utse en av ledamöterna till ordförande, vilket inte ska vara en styrelseledamot.

Om en eller flera aktieägare som utsett representanter till valberedningen inte längre tillhör de tre största ägarna i bolaget vid en tidpunkt mer än två månader före aktuell årsstämma, ska representanterna för dessa aktieägare frånträda sitt uppdrag och nya ledamöter utses av de nya aktieägare som då tillhör de tre största aktieägarna. Om en ledamot i valberedningen avsäger sig uppdraget innan valberedningens arbete är avslutat ska samma aktieägare som utsåg den avgående ledamoten, om det anses nödvändigt, äga rätt att utse en ny ledamot, eller om aktieägaren inte längre är bland de tre största aktieägarna, den största aktieägaren på tur.

Förändringar i valberedningens sammansättning ska omedelbart offentliggöras. Valberedningens sammansättning för årsstämmor ska offentliggöras senast sex månader före stämman.

Ingen ersättning ska utgå till ledamöterna i valberedningen. Bolaget ska betala de nödvändiga utgifter som valberedningen kan komma att ådra sig inom ramen för sitt arbete.

Mandattiden för valberedningen avslutas när den därpå följande valberedningen har offentliggjorts."

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Dessa riktlinjer omfattar Stendörren Fastigheter AB:s (publ) VD 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 2025. 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.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets affärsstrategi är i korthet följande.

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag inom logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Affärsidén är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde. Det åstadkommer bolaget genom värdeskapande förvärv, genom att tillvarata den positiva hyrestillväxten som följer av urbaniseringen av storstadsregioner samt genom utveckling av befintliga tillgångar, inklusive bolagets omfattande och unika byggrättsportfölj. 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 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/sv/inves-

terare/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.

Formerna av ersättning m.m.

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.

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.

Kriterier för utdelning av rörlig kontanterättning m.m.

Den rörliga kontanterättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller 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 prestation. 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 kontanterättning till verkställande direktören. Såvitt avser rörlig kontanterättning till övriga ledande befattningshavare ansvarar ersättningsutskottet tillsammans med verkställande direktören för bedömningen. Ersättningsutskottet förelägger därefter föreslagna ersättningar till styrelsen för beslut.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningskomponenter samt ersättningsökning 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.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

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.

Frångående av riktlinjerna

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.

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna

Ersättningsutskottet och styrelsen har beslutat att föreslå justeringar av bolagets ersättningsriktlinjer, vilket innebär att icke-finansiella kriterier för den rörliga ersättningen ska vara mätbara. Ersättningsutskottet och styrelsen har bedömt att det inte längre 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. Detta med anledning av att de omfattande och nödvändiga långsiktiga strategiska och organisatoriska förändringar, som svårligen på kort sikt lät sig mätas och som bedömdes som nödvändiga vid tidpunkten för antagandet av de föregående ersättningsriktlinjerna, nu i allt väsentligt är genomförda.

STYRELSE



ANDREAS PHILIPSON

Styrelseordförande sedan 4 februari 2022. Ordförande i ersättningsutskottet. Styrelseledamot 2016–2022.

Född 1958.

Utbildning

Civilingenjör, väg och vatten, Chalmers Tekniska Högskola.

Övriga nuvarande befattningar

Grundare och styrelsemedlem i TAM Group AB samt styrelseledamot i Besqab AB och i dotterbolag inom TAM Group.

Arbetslivserfarenhet

Drygt 30 års erfarenhet av ledande befattningar i bygg- och fastighetsbranschen. Tidigare bland annat varit VD och styrelsemedlem i Catena AB, VD för Temaplan AB samt fastighetsdirektör på Närkebro AB. Under sin karriär deltagit i flera stora projekt med internationella fastighetsinvesteringar som framgångsrikt valt att göra fastighetsinvesteringar i Sverige.

Oberoende

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

Innehav¹⁾

4 497 B-aktier.



RONIEK BANNINK

Styrelseledamot sedan 2024.

Född 1979.

Utbildning

BA (Hons) i Business Administration, Greenwich University, London.

Övriga nuvarande befattningar

Senior Director på EQT Exeter, baserad i Amsterdam, Nederländerna.

Arbetslivserfarenhet

20 års erfarenhet från fastighetssektorn och är specialiserad på investeringar och portföljförvaltning inom private equity och noterade marknader för globala institutionella investerare. Började på EQT Real Estate 2016 och har tidigare haft befattningar på SEGRO i Düsseldorf, Tyskland, där hon fokuserade på nordeuropeiska investeringar. Dessförinnan involverad i investeringar i private equity-fonder på Cushman & Wakefield i London.

Oberoende

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

Innehav¹⁾

Inget.



HELENA LEVANDER

Styrelseledamot sedan 2017. Ordförande i revisionsutskottet.

Född 1957.

Utbildning

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga nuvarande befattningar

Styrelseordförande i Factoringgruppen AB och styrelseledamot i 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.

Innehav¹⁾

5 000 B-aktier.



TOM LIVELLI

Styrelseledamot sedan 2025.

Född 1977.

Utbildning

MBA från Stanford Graduate School of Business och BA från Harvard University.

Övriga nuvarande befattningar

Partner och Head of Living Strategies, Europe, på EQT Real Estate. Baserad i Madrid.

Arbetslivserfarenhet

Tom Livelli är sedan 2023 partner på EQT Real Estate där han som Head of Living Strategies, Europe, leder expansionen av företagets paneuropeiska bostadsplattform. Han har 20 års erfarenhet av att investera i, utveckla och förvalta fastighetsprojekt i flera länder, främst inom bostadssegmentet. Innan Tom Livelli började på EQT Real Estate var han Senior Managing Director på Greystar där han ledde deras sydamerikanska verksamhet och skalade upp den från 30 miljoner till 1 miljard USD i AUM. Hans tidigare roller inkluderar seniora positioner på Boston Andes Capital och Clark Realty Capital. Han är också en aktiv deltagare i branschorganisationer som GRI och Urban Land Institute. Tom har för närvarande inga övriga väsentliga styrelseuppdrag.

Oberoende

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

Innehav¹⁾

Inget.

¹⁾ Angivet innehav inkluderar både personens och eventuella närståendes innehav av aktier eller andra finansiella instrument i bolaget per 2026-03-31.



CARL MÖRK

Styrelseledamot sedan 2016.
Ledamot i 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

35 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.

Innehav¹⁾

Altira AB, ett till Carl Mörk närstående bolag, äger 500 000 A-aktier och 2 860 098 B-aktier i Stendörren. Därutöver innehar Carl Mörk, tillsammans med närstående, 10 000 B-aktier.



JOAKIM RUBIN

Styrelseledamot sedan 2024.
Ledamot i revisionsutskottet och ersättningsutskottet.

Född 1960.

Utbildning

Civilingenjörsexamen från Tekniska högskolan, Linköpings universitet.

Övriga nuvarande befattningar

Partner på EQT Partners AB.

Arbetslivserfarenhet

Lång erfarenhet av kapitalmarknadsfrågor och arbete i en noterad miljö. Tidigare partner på Zeres Capital som han grundade år 2013. Dessförinnan Senior Partner på CapMan och ansvarig för dess Public Market Fund. Under perioden 1995–2008 flertalet ledande positioner inom avdelningen för Investment Banking på Handelsbanken Capital Markets, senast som chef för Corporate Finance. Tidigare styrelseledamot i Storytel AB (publ), AFRY AB, Nobia, Intrum Justitia, Proffice, B&B Tools, Sanitec, Capiro, Hoist Finance, Cramo och Adapteo.

Oberoende

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

Innehav¹⁾

15 500 B-aktier.

¹⁾ Angivet innehav inkluderar både personens och eventuella närståendes innehav av aktier eller andra finansiella instrument i bolaget per 2026-03-31.



ERIK RANJE

VD

Verkställande direktör sedan 2020.

Född 1972.

Utbildning

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

Övriga väsentliga uppdrag

Inga.

Arbetslivserfarenhet

Tidigare Head of Real Estate Investment Banking på Danske Bank, arbetade där i drygt två år med bank- och kapitalmarknadsfinansiering samt rådgivning i samband med fastighetstransaktioner. Dessförinnan inom Structured Real Estate Finance och Corporate Finance på SEB i 20 år.

Innehav¹⁾

20 044 B-aktier och 35 295 teckningsoptioner.



PER-HENRIK KARLSSON

CFO

Ekonomidirektör sedan 2020.

Född 1977.

Utbildning

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

Övriga väsentliga uppdrag

Inga.

Arbetslivserfarenhet

Tidigare redovisningschef på Stendörren i knappt ett år och dessförinnan Head of Nordic Accounting & Financial Control på NREP. Tidigare arbetat för Aberdeen Standard Investments samt som auktoriserad revisor på Ernst & Young.

Innehav¹⁾

525 B-aktier och 1 500 teckningsoptioner.



CAROLINE GEBAUER

Bolagsjurist

Bolagsjurist sedan 2017. Ansvarar för bolagets legala frågor samt är styrelsens sekreterare.

Född 1980.

Utbildning

Jur. kand. från Uppsala universitet.

Övriga väsentliga uppdrag

Inga.

Arbetslivserfarenhet

Tidigare arbetat på Advokatfirman Vinge (2006–2017) och dessförinnan tingsnotarie på Stockholms tingsrätt (2005–2006).

Innehav¹⁾

11 474 B-aktier.



MARIA JONSSON

Utvecklingschef

Utvecklingschef sedan 2020.

Född 1974.

Utbildning

Civilingenjör, Lantmäterilinjen med inriktning fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan.

Övriga väsentliga uppdrag

Inga.

Arbetslivserfarenhet

Tidigare arbetat som projektutvecklingschef för Region Stockholm-, Norr-, samt fastighetsutvecklingschef, fastighetschef, tf. verksamhetsutvecklingschef och tf. Region-VD inom Castellum. Mer än 25 års arbetslivserfarenhet från fastighetsbranschen inom befattningar som innefattat utveckling av fastigheter och nya projekt, fastighetsförvaltning, uthyrning, fastighetsförvärv samt ledningsgruppsarbete.

Innehav¹⁾

3 050 B-aktier och 3 700 teckningsoptioner.



JOHAN MALMBERG

Investerings- och affärsutvecklingschef

Investerings- och affärsutvecklingschef sedan februari 2022. Dessförinnan transaktionschef augusti 2020-februari 2022.

Född 1974.

Utbildning

Ekonomie kandidat från högskolan i Gävle samt utbildad fastighetsmäklare.

Övriga väsentliga uppdrag

Inga.

Arbetslivserfarenhet

Tidigare affärsutvecklingschef på bostadsföretaget Fastighets AB Förvaltaren. Dessförinnan fristående rådgivare till de börsnoterade fastighetsbolagen Hemfosa och Diös. Anställd rådgivare på fastighetskonsultbolagen Tenzing och Catella samt på Swedbank Corporate Finance. Har medverkat i ett stort antal fastighets- och kapitalmarknadstransaktioner under mer än 25 år i marknaden.

Innehav

5 250 B-aktier och 3 000 teckningsoptioner.

¹⁾ Angivet innehav inkluderar både personens och eventuella närståendes innehav av aktier eller andra finansiella instrument i bolaget per 2026-03-31.



ANDERS NILSSON

Förvaltningschef, vice verkställande direktör

Förvaltningschef och vice verkställande direktör sedan 2020.

Född 1967.

Utbildning

Civilingenjör, Lantmäterilinjén med inriktning fastighetsekonomi och förvaltning, Kungliga Tekniska Högskolan.

Övriga väsentliga uppdrag

Inga.

Arbetslivserfarenhet

Kommer närmast från egen konsultverksamhet. Dessförinnan Region-VD inom Castellum och medlem av dess koncernledning. Inom Castellum även innehaft rollen som VD för Fastighets AB Brostaden samt varit affärsområdeschef. Har drygt 25 års erfarenhet inom fastighetsbranschen och merparten av de rollerna har utgjort ledande befattningar.

Innehav¹⁾

14 415 B-aktier och 25 000 teckningsoptioner.



LINDA SCHUUR

Hållbarhetschef

Hållbarhetschef sedan 2023.

Född 1978.

Utbildning

Master of Sustainable Architecture från Chalmers Tekniska Högskola, Göteborg. Studier i Internationellt samarbete (för fastighetsbranschen) vid Stanford University, San Fransisco, USA.

Övriga väsentliga uppdrag

Inga.

Arbetslivserfarenhet

Tidigare hållbarhetschef i drygt två år på Intea Fastigheter AB (publ). Dessförinnan eget konsultbolag med uppdrag från fastighetsbolag och byggbolag inom hållbarhet. Har även varit 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) och internationellt (New York, USA).

Innehav¹⁾

58 B-aktier och 1 000 teckningsoptioner.



ÅSA THORELL

HR-chef

HR-chef sedan 2023. Ansvarar för alla HR-relaterade frågor.

Född 1963.

Utbildning

Kandidatexamen i programmet för personal- och arbetslivsfrågor från Uppsala Universitet.

Övriga väsentliga uppdrag

Inga.

Arbetslivserfarenhet

Tidigare arbetat i olika roller inom HR på Dustin AB (2015-2022) och var dessförinnan HR Business Partner på ÅF AB (2007-2015).

Innehav¹⁾

Inget.

¹⁾ Angivet innehav inkluderar både personens och eventuella närståendes innehav av aktier eller andra finansiella instrument i bolaget per 2026-03-31.

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 2025 på sidorna 78–89 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 2026

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson
Auktoriserad revisor

6

ÖVRIG INFORMATION

Aktie och ägare	92
Fastighetsbestånd	94
Flerårsöversikt och nyckeltal	97
Definitioner	98
Finansiell kalender och årsstämma	99

AKTIE OCH ÄGARE

Stendörren är ett fastighetsbolag med ett börsvärde vid utgången av 2025 om cirka 6 586 miljoner kronor. Bolagets B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

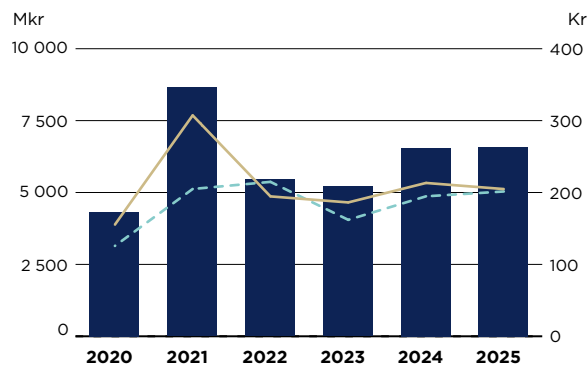
Aktie

Aktiekapitalet i Stendörren uppgår till 19 585 840 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 30 143 066 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 202,00 kronor och under andra kvartalet 2025 genomfördes en riktad nyemission som ökade antalet aktier i bolaget med 1 547 000 aktier. Under samma period minskade fastighetsindex på Stockholmsbörsen med 9 procent. Kursen på årets sista handelsdag den 30 december uppgick till 202,00 kronor. Årets lägsta betalkurs var 170,00 kronor.

Börskurs



■ Börsvärde, årets slut
 — Börskurs, årets slut — Snittkurs under året

Handelsplats och omsättning

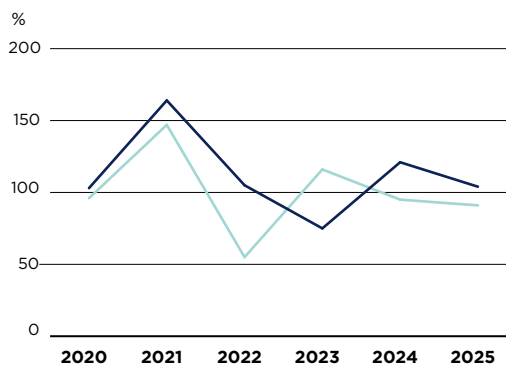
Stendörrens B-aktie handlas på Nasdaq Stockholm, listan för medelstora bolag. Bolagets kortnamn är STEF B. Bolagets ISIN-kod är SE0006543344. En handelspost motsvarar en (1) aktie.

Under 2025 har totalt 6,1 miljoner aktier omsatts till ett värde om 1 215 miljoner kronor (exklusive aktier omsatta utanför handelsplatsen).

Stendörrens aktieägare

Årsstämman beslutade den 22 maj 2025 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 20 procent beräknat per dagen för årsstämman 2025.

Index



— Carnegie Real Estate Index (2015 = index 100)
 — Snittkurs under året STEF-B (2015 = index 100)

Aktieägare storleksklasser per 31 december 2025

Innehav aktier	Antal aktieägare	Andel av antal, %	A-aktier	B-aktier	Innehav, %	Röster, %	Marknadsvärde, Tkr
1-500	3 188	90	-	174 535	1	0	35 256
501-1 000	109	3	-	82 753	0	0	16 716
1 001-5 000	139	4	-	307 820	1	1	62 180
5 001-10 000	33	1	-	248 791	1	0	50 256
10 001-15 000	15	0	-	187 561	1	0	37 887
15 001-20 000	5	0	-	87 224	0	0	17 619
20 001-	61	2	2 500 000	29 054 382	97	98	5 868 985
Total	3 550	100	2 500 000	30 143 066	100	100	6 088 899

Största aktieägare per 31 december 2025

Aktieägare ¹⁾	Innehav	A-aktier	B-aktier	Innehav, %	Röster, %
Stendörren Real Estate AB	12 298 124	2 000 000	10 298 124	37,7	55,0
Altira AB	3 190 000	500 000	2 690 000	9,8	14,0
SEB Investment Management	4 220 451	0	4 220 451	12,9	7,7
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 331 643	0	2 331 643	7,2	4,2
Fjärde AP-fonden	2 279 056	0	2 279 056	7,0	4,1
Carnegie Fonder	1 162 682	0	1 162 682	3,6	2,1
Nordea Funds AB	960 233	0	960 233	2,9	1,7
Odin Fonder	593 897	0	593 897	1,8	1,1
Stiftelsen Riksbankens Jubileumsfond	408 775	0	408 775	1,3	0,7
Handelsbanken Fonder	378 212	0	378 212	1,2	0,7
Övriga ägare	4 819 993	0	4 819 993	14,7	8,7
	32 643 066	2 500 000	30 143 066	100,0	100,0

¹⁾ Det totala antalet aktieägare per rapportdatumet var 3 550.

Källa: Euroclear Sweden AB.

Om styrelsen beslutar om emission utan företrädesrätt för aktieägarna så ska skälet vara att kunna bredda ägar-kretsen, 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 marknads-mässiga villkor.

Under andra kvartalet genomfördes en riktad ny-emission som ökade antalet aktier i bolaget med cirka 5 procent.

Incitamentsprogram för Stendörrens medarbetare

Stendörren har två incitamentsprogram vilka beslutades om vid årsstämman 2023 och 2025. 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 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.

I incitamentsprogram 2025–2030 fanns vid periodens utgång 32 995 teckningsoptioner som innehavarna, under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari–31 mars 2030, äger rätt att inlösa mot samma antal B-aktier till en teckningskurs om 264 kronor per aktie.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i de två utestående programmen kommer aktiekapitalet öka med 49 833 kronor genom utgivande av 83 055 B-aktier, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 0,3 procent av kapitalet och 0,2 procent av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatumet.

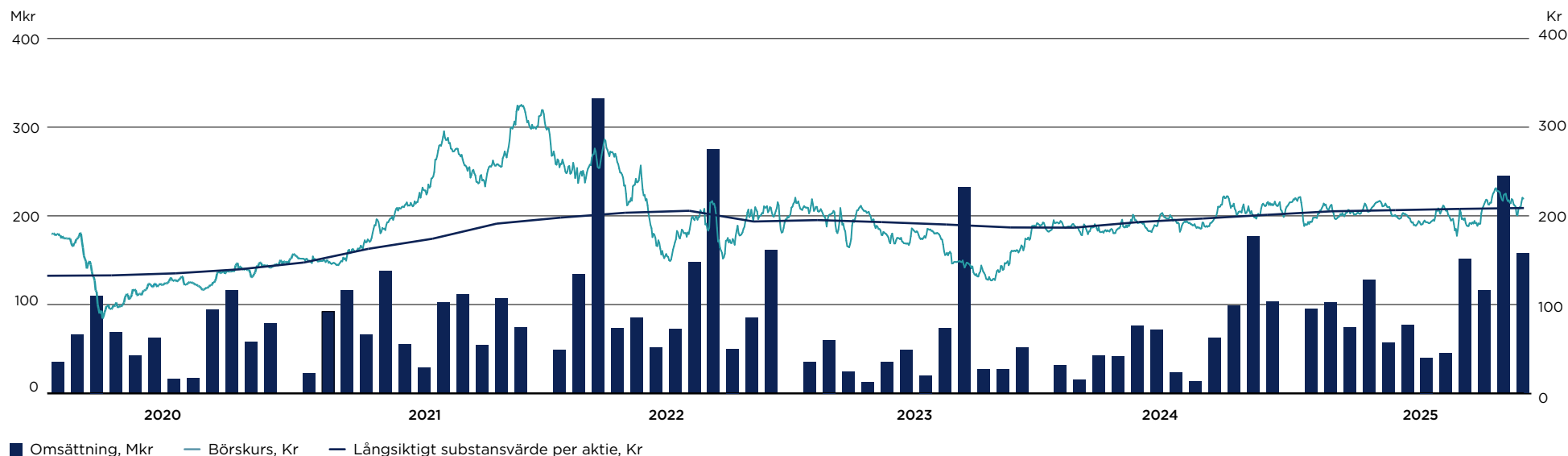
Utdelningspolicy

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, stendorren.se. Där offentliggörs alla finansiella rapporter, bolagspresentationer och pressmeddelanden. Stendörrens rapportkalender finns på sidan 99.

Aktiekurs, långsiktigt substansvärde och handlad volym



FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsbeteckning	Kommun	Total area exkl. mark	Byggrätt BTA
Almnäs 5-23 (4411)	Södertälje	13 469	29 226
Almnäs 5-24 (4412)	Södertälje	4 351	23 000
Arbetsledaren 1 (5581)	Södertälje	2 060	0
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)	11 285	0
Biologen 10 (4361)	Botkyrka	4 077	2 000
Bjørnerudveien 24 (5202)	Oslo	4 808	0
Blixtlampan 1 (3461)	Stockholm (Högdalen)	5 699	0
Blixtljuset 14 (4381)	Stockholm (Högdalen)	932	0
Blästerugnen 2 (4841)	Västerås	1 894	0
Bolmängen 1 (4111)	Flen	7 771	0
Boländerna 35-4 (4471)	Uppsala	1 885	0
Boländerna 35-5 (4472)	Uppsala	994	0
Brånberget 2 (3451)	Stockholm (Bromma)	2 464	0
Båglampan 25 (4591)	Stockholm (Johannesfred)	2 547	0
Båglampan 35 (4031)	Stockholm (Johannesfred)	8 088	0
Bårhult 1-121 (5571)	Härbyda	2 201	0
Bårhult 1-122 (5561)	Härbyda	4 143	0
Bällsta 5-133 (4351)	Vallentuna	1 976	0
Centrum 26-7 (4051)	Enköping	5 408	0
Danmarks-Kumla 8-22 (5531)	Uppsala	6 538	0
Danmarks-Kumla 8-23 (5521)	Uppsala	1 265	0
Danmarks-Kumla 8-25 (5541)	Uppsala	15 444	0
Danmarks-Kumla 12-1 (5801)	Uppsala	2 241	0
Danmarks-Säby 14-2 (4511)	Uppsala	1 251	0
Degeln 1 (4901)	Västerås	6 409	0
Diamantsliparen 2 (3491)	Stockholm (Västberga)	1 405	0
Dragstiftet 3 (5731)	Täby	1 960	0
Elementet 1 (4691)	Stockholm (Bromma)	9 419	0
Fallhammaren 1 (4861)	Västerås	4 459	0
Farum Gydevej 62 (5334)	Köpenhamn	1 473	0

Fastighetsbeteckning	Kommun	Total area exkl. mark	Byggrätt BTA
Farverland 7 (5335)	Köpenhamn	2 694	0
Filmremsan 1 (3462)	Stockholm (Högdalen)	3 790	0
Filmremsan 2 (3463)	Stockholm (Högdalen)	3 599	0
Filmremsan 9 (3464)	Stockholm (Högdalen)	8 024	0
Flygeleven 2 (4261)	Stockholm (Skarpnäck)	10 664	0
Fotocellen 2 (3471)	Stockholm (Högdalen)	4 418	0
Fotocellen 5 (3465)	Stockholm (Högdalen)	0	3 575
Friledningen 10 (5612)	Västerås	4 013	0
Friledningen 6 (5611)	Västerås	300	0
Fyrislund 11-4 (5751)	Uppsala	2 150	0
Fysikern 1 (4561)	Botkyrka	2 930	750
Gjutjärnet 7 (4821)	Västerås	2 451	0
Glädjen 1-56 (4801)	Upplands Väsby	1 645	0
Grimsta 60-2 (3631)	Upplands Väsby	2 955	0
Gräddö 2 (4181)	Stockholm (Larsboda)	8 181	0
Gräddö 4 (4182)	Stockholm (Larsboda)	5 622	0
Grönsta 2-55 (3781)	Eskilstuna	19 526	5 000
Grönsta 2-65 (5351)	Eskilstuna	4 999	0
Hangaren 1 (3481)	Täby	3 245	0
Heiasvingen 33 (5201)	Oslo	2 973	0
Hjulsmeden 1 (4881)	Västerås	2 410	0
Hovmästaren 2 (5111)	Västerås	8 629	0
Husbyborg 12-5 (4501)	Uppsala	1 225	0
Husbyborg 12-6 (4502)	Uppsala	1 236	0
Husbyborg 15-1 (4981)	Uppsala	4 379	1 000
Hällsättra 1 (3791)	Stockholm (Sättra)	9 384	0
Jakobsberg 18-30 (6201)	Järfälla	1 296	0
Jursta 3-8 (4661)	Upplands-Bro	6 300	1 900
Kalliotie 2 (5337)	Tuusula	13 638	0
Kalvsvik 16-17 (4621)	Haninge	3 804	0
Kalvsvik 16-23 (5001)	Haninge	3 484	0
Kalvö 1-24 (4541)	Nynäshamn	10 003	1 800
Kanalholmen 20 (5338)	Hvidovre	3 650	0

Fastighetsbeteckning	Kommun	Total area exkl. mark	Byggrätt BTA
Kilonkartanontie 3 (5344)	Espoo	3 600	0
Kirstinehøj 12 (5199)	Köpenhamn	1 716	0
Kirstinehøj 3 (5195)	Köpenhamn	4 772	0
Kokillen 1 (4921)	Västerås	3 020	0
Korsräven 1 (4161)	Stockholm (Spånga)	6 157	0
Kärra 72-37 (5221)	Göteborg (Tagene)	3 033	2 000
Lagersberg 1-6 (5121)	Eskilstuna	6 298	0
Librobäck 18-1 (4581)	Uppsala	2 300	800
Librobäck 21-3 (4991)	Uppsala	6 601	1 300
Linjalen 63 (4341)	Täby	2 338	0
Ljusbågen 7 (5101)	Eskilstuna	7 925	0
Lommedalsveien 230 (5203)	Baerum	12 638	0
Lufthammaren 1 (4931)	Västerås	7 893	0
Luna 1 (4011)	Huddinge	6 723	0
Lyftkranen 3 (5511)	Södertälje	1 974	1 600
Magneten 12 (4711)	Stockholm (Bromma)	6 864	0
Magneten 18 (4731)	Stockholm (Bromma)	12 030	0
Magneten 30 (4751)	Stockholm (Bromma)	8 293	0
Magneten 33 (4681)	Stockholm (Bromma)	7 072	0
Malminkartanontie 1 (5345)	Helsingfors	6 836	0
Martinkyläntie 52 (5339)	Vantaa	6 824	0
Mårkaervej 5 (5341)	Høje-Taastrup	6 713	0
Mörtö 7 (4641)	Stockholm (Bromma)	2 692	0
Nygård 2-14 (3711)	Upplands-Bro	128 840	195 000
Nygård 2-17 (4531)	Upplands-Bro	2 210	115 480
Nygård 2-19 (4631)	Upplands-Bro	0	75 000
Olhamra 1-60 (4291)	Vallentuna	2 095	0
Passaren 1 (4331)	Täby	3 606	0
Passaren 2 (5721)	Täby	1 729	0
Paul Bergsöes Vej 8 (5198)	Köpenhamn	2 664	0
Pedersholmparken 10 (5191)	Köpenhamn	7 924	0
Pedersholmparken 13 (5192)	Köpenhamn	1 487	0
Pyymosantie 4 (5331)	Helsingfors	2 990	0
Rapsbaggen 3 (3751)	Västerås	7 739	0
Romberga 23-17 (4571)	Enköping	0	2 700
Romberga 23-52 (5031)	Enköping	3 048	0

Fastighetsbeteckning	Kommun	Total area exkl. mark	Byggrätt BTA
Roskildevej 157A (5193)	Köpenhamn	0	5 864
Rugvaenget 35 (5340)	Høje-Taastrup	8 228	0
Rymdhunden 1 (5021)	Södertälje	5 214	0
Rönnevangsalle 8 (5197)	Köpenhamn	3 089	0
Sandvadsvej 7 (5194)	Köpenhamn	3 000	0
Sankt Ilian 23-4 (4052)	Enköping	1 720	0
Servitrisen 3 (5181)	Västerås	4 302	0
Sicklaön 107-3 (4241)	Nacka	14 511	0
Sjöhjälten 2 (4021)	Sollentuna	4 021	0
Skonerten 2 (5151)	Västerås	4 649	0
Skrubba 1-2 (4221)	Stockholm (Tyresö)	2 078	0
Skyttbrink 15 (5061)	Botkyrka	6 519	0
Skyttbrink 46 (5491)	Botkyrka	1 132	0
Skälby 2-2 (3681)	Upplands Väsby	5 306	0
Sotaren 1 (4251)	Täby	10 019	0
Stenskarven 4 (4171)	Stockholm (Vinsta)	9 018	0
Stenskarven 5 (4172)	Stockholm (Vinsta)	2 369	0
Stenvreten 5-68 (4371)	Enköping	1 846	0
Stenvreten 6-1 (4061)	Enköping	14 428	0
Stenvreten 7-51 (4071)	Enköping	1 500	0
Stenvreten 7-60 (4791)	Enköping	4 126	0
Stenvreten 7-70 (3761)	Enköping	1 815	0
Stenvreten 7-74 (4971)	Enköping	1 764	2 000
Stenvreten 7-94 (4041)	Enköping	1 100	0
Stenvreten 8-37 (5481)	Enköping	9 685	0
Stillbilden 6 (3466)	Stockholm (Högdalen)	3 761	0
Strängnäs 2-34 (4091)	Strängnäs	4 289	0
Strömbrytaren 1 (5601)	Västerås	2 685	0
Svalehøjvej 17 (5336)	Köpenhamn	5 325	0
Sågaren 2 (4141)	Flen	1 096	0
Säby 4-1 (3611)	Järfälla	1 751	0
Söderbymalm 7-35 (4651)	Haninge	4 107	0
Talja 1-36 (3771)	Flen	13 281	55 000
Tegelbruket 1 (4421)	Botkyrka	20 483	80 000
Tiilitie 10 (5332)	Helsingfors	1 760	0
Tiilitie 8 (5333)	Helsingfors	1 993	0



Fastighetsbeteckning	Kommun	Total area exkl. mark	Byggrätt BTA
Traversen 14 (4522)	Sollentuna	372	0
Traversen 15 (4521)	Sollentuna	1 839	2 100
Tunaängen 10 (4431)	Södertälje	1 999	0
Tunaängen 6 (4432)	Södertälje	297	0
Vakten 15 (4671)	Eskilstuna	6 492	0
Valseholmen 5 (5343)	Hvidovre	1 105	0
Varvet 2 (4232)	Botkyrka	0	3 700
Vattnet 6 (5141)	Borås	3 700	1 000
Vattnet 7 (5131)	Borås	5 740	1 300
Veddesta 2-53 (3521)	Järfälla	11 287	2 800
Veddesta 2-54 (4281)	Järfälla	1 382	0
Vesterlundvej 5 (5342)	Herlev	2 896	0
Viby 19-13 (3651)	Upplands-Bro	2 700	0
Viby 19-27 (4271)	Upplands-Bro	2 890	0
Viby 19-28 (4272)	Upplands-Bro	2 885	0
Viby 19-30 (4121)	Upplands-Bro	3 370	1 300
Viby 19-66 (3501)	Upplands-Bro	5 870	5 250
Vik 1:70 & 1:77 (5741)	Upplands Väsby	1 028	0
Vindkraften 2 (3221)	Stockholm (Tyresö)	6 710	1 870
Vitgröet 12 (4771)	Stockholm (Spånga)	14 029	0
Yrittäjänkatu 4 (5346)	Helsingfors	5 450	0
Åkerkullan 2 (5591)	Södertälje	2 005	0
Ångammaren 2 (4941)	Västerås	13 880	0
Årsta 37-1 (5811)	Uppsala	5 547	0
Årsta 72-4 (4451)	Uppsala	2 020	0
Årsta 72-5 (4461)	Uppsala	1 304	0
Öja 1-65 (4112)	Flen	8 391	0
Örnäs 1-14 (4551)	Upplands-Bro	4 840	0
Östhamra 4-33 (3467)	Knivsta	5 000	0

FLERÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

	2025	2024	2023	2022	2021
FASTIGHETSRELATERADE					
Uthyrningsbar area, tusental kvm	922	857	824	795	793
Antal fastigheter	179	160	151	148	135
Marknadsvärde, Mkr	15 927	14 311	12 566	12 418	11 693
Areamässig uthyrningsgrad, %	91	91	91	90	88
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	92	94	92	89
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	5,6	5,5	5,4	4,5	4,7
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, rullande 12 månader, %	6,4	6,4	6,5	5,5	5,6
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	5,9	7,3	2,5	3,3	16,5
Hysesduration, år	4,2	4,4	4,3	3,8	3,7
Snitthyra, kr/m ²	1 296	1 291	1 173	1 069	992
FINANSIELLA					
Totala intäkter, Mkr	1 050	910	854	733	656
Driftnetto, Mkr	841	718	672	548	488
Förvaltningsresultat, Mkr	342	308	287	287	267
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	80	79	79	75	74
Balansomslutning, Mkr	16 721	14 975	13 193	13 344	12 290
Genomsnittlig ränta totala skulder inklusive derivat, %	3,9	4,2	4,1	4,0	2,3
Genomsnittlig räntebindning, vid periodens utgång, år	2,9	2,2	3,3	2,6	3,7
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	3,2	3,1	2,6	2,9	2,5
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,1	2,0	2,0	2,6	3,0
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	53	52	50	47	46
Belåningsgrad på fastighetsnivå, vid periodens utgång, %	45	45	44	40	37
Soliditet vid periodens utgång, %	36	37	37	41	43
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader, %	3	7	-5	5	26

	2025	2024	2023	2022	2021
AKTIERELATERADE					
Börsvärde, Mkr	6 586	6 538	5 214	5 453	8 656
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	202,00	210,50	183,40	191,80	304,50
Eget kapital per aktie, kr ¹⁾	169,82	164,19	152,68	163,35	155,84
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 651	6 103	5 192	5 377	5 310
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	203,97	196,50	182,62	189,14	186,80
Aktuellt substansvärde, Mkr	6 102	5 613	4 740	4 918	4 852
Aktuellt substansvärde, per aktie, kr	187,14	180,72	166,72	173,01	170,67
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, kr	4,64	9,70	10,54	7,42	40,75
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, kr	4,63	9,69	10,54	7,41	40,67
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	11,43	7,52	10,79	13,02	7,87
Antal aktier vid periodens utgång	32 643 066	31 058 473	28 428 265	28 428 265	28 428 265
Genomsnittligt antal aktier	32 041 771	28 888 192	28 428 265	28 428 265	28 385 141
ÖVRIGA					
Antal medarbetare vid periodens utgång	56	55	54	54	55
Genomsnittligt antal medarbetare under perioden	56	54	54	54	54

¹⁾ Eget kapital exklusive hybridkapital per aktie.

För definitioner, se sidan 98. Förklaringar till nyckeltalen finns även på stendorren.se.

DEFINITIONER

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:er som används.

AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE

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

AREAMÄSSIG UTHYRINGSGRAD

Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrbart område vid periodens utgång.

AVKASTNING PÅ GENOMSnittLIGT EGET KAPITAL

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

BELÅNINGSGRAD

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

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

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

DIREKTAVKASTNING

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

DRIFTNETTO

Totala intäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt.

FINANSNETTO

Finansnetto är skillnaden mellan ränteintäkter och ränte- kostnader samt leasingkostnader.

GENOMSnittLIG RÄNTA

Genomsnittlig ränta på räntebärande skuld.

HYRESDURATION

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

KAPITALBINDNING

Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.

KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

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

NETTOUTHYRNING

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

RESULTAT PER AKTIE

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

RÄNTEBINDNING INKLUSIVE DERIVAT

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SOLIDITET

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

TOTALAVKASTNING

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

ÖVERSKOTTSGRAD

Fastigheternas driftnetto dividerat med totala intäkter under samma period.

FINANSIELL KALENDER OCH ÅRSSTÄMMA

KALENDARIUM 2026

Delårsrapport januari-mars	4 maj 2026
Årsstämma 2026	26 maj 2026
Delårsrapport april-juni	21 juli 2026
Delårsrapport juli-september	23 oktober 2026
Bokslutskommuniké 2026	19 februari 2027

ÅRSSTÄMMA 2026

Styrelsen har kallat bolagets aktieägare till årsstämma torsdagen den 26 maj 2026. Styrelsen föreslår att ingen aktieutdelningen betalas till aktieägarna för räkenskapsåret 2025 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
CFO
per-henrik.karlsson@stendorren.se, 08-518 331 00





STENDÖRREN.SE