

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

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.

Stendörren är ett svenskt publikt aktiebolag, vars B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Bolagsstyrningen i Stendörren grundar sig på gällande lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") och andra externa styrdokument och rekommendationer samt internt fastställda regler och riktlinjer, såsom bolagsordningen och styrelsens arbetsordning.

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

Stendörren har under 2022 avvikit från Koden i ett avseende, vilken hänför sig till att bolaget vid fastställande av rörlig ersättning till ledande befattningshavare under 2022 inte använt mätbara kriterier. Styrelsen har i stället, med stöd av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som antogs av årsstämman 2021, bedömt att det under 2022 varit mer ändamålsenligt att utvärdera huruvida de ledande befattningshavarna bidragit till en förbättring av bland annat bolagets interna kontroll och budgetkontroller, rapporters kvalitet och punktlighet, implementeringen av nya och förbättrade IT-system, samverkan mellan bolagets olika avdelningar, utvecklingen av ledaregenskaper hos avdelningscheferna samt bolagets övergripande hållbarhetsarbete. Detta har bedömts vara viktigt

för att främja bolagets långsiktiga intressen och varje befattningshavares långsiktiga utveckling.

Denna bolagsstyrningsrapport redogör för Stendörrens bolagsstyrning under 2022 och är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Koden.

AKTIER OCH ÄGANDE

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

Antalet aktieägare uppgick per den 31 december 2022 till 3 576 stycken och kvotvärdet per aktie uppgick till 0,60 kronor. På sida 76 i denna årsredovisning anges detaljer om ägarspridningen vid utgången av 2022.

BOLAGSORDNING

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

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Årsstämma ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i för bolaget viktiga

frågor såsom utdelning, fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och VD, 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 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.

ÅRSSTÄMMAN 2022

Årsstämman 2022 hölls den 24 maj 2022 i Stockholm. Vid årsstämman fanns totalt 91,07 procent av bolagets röster och 83,99 procent av bolagets kapital representerat. Årsstämman fattade beslut om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning eller med apportegendom, eller annars med villkor, besluta om emission 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 avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt inte får medföra att antalet aktier i bolaget kan öka med mer än totalt 10 procent beräknat per dagen för årsstämman. 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. Emissionen ska genomföras på marknadsmässiga villkor.

Vidare fattade årsstämman bland annat följande beslut:

- Disposition avseende bolagets resultat.
- Styrelseledamöterna och VD beviljades ansvarsfrihet.
- Val av antalet styrelseledamöter och revisorer.
- Omval av Andreas Philipson, Seth Lieberman, Helena Levander, Carl Mörk, Henrik Orrbeck och Nisha Raghavan som styrelseledamöter.
- Omval av Andreas Philipson som styrelsens ordförande.
- Nyval av BDO Mälardalen AB som bolagets revisor, med Johan Pharmanson som huvudansvarig revisor.
- Fastställande av arvode till styrelsen och revisorerna.
- Fastställande av principer för utseende av valberedning.
- Godkännande av ersättningsrapport.

EXTRA BOLAGSSTÄMMA DEN 4 FEBRUARI 2022

Stendörren höll den 4 februari 2022 extra bolagsstämma. Vid den extra bolagsstämman fanns totalt 74,13 procent av bolagets röster och 53,46 procent av bolagets kapital representerat. Den extra bolagsstämman beslutade att styrelsen ska bestå av sex ledamöter utan suppleanter. Vidare beslutades om val av styrelseledamoten Andreas Philipson till styrelseordförande för tiden intill slutet av nästa årsstämma, vilken ersatte tidigare styrelseordförande Anders Tägt som ställt sin plats till förfogande. Därutöver behandlades styrelsens arvode och ersättning för utskottsarbete på den extra bolagsstämman.

Protokoll från årsstämman 2022 och den extra bolagsstämman den 4 februari 2022 samt därtill hörande stämmohandlingar finns tillgängliga på bolagets webbplats.

Årsstämman 2023 kommer att hållas den 23 maj 2023.

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 Koderna 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.

Aktieägarna i Stendörren beslutade på årsstämman den 24 maj 2022 om följande principer för utseende av valberedningen inför årsstämman 2023:

”Inför varje årsstämma ska valberedningen bestå av styrelseordföranden och representanter för de per den 31 augusti direkt föregående år till röstetalet tre största aktieägarna enligt den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. Om en eller flera av dessa tre aktieägare väljer att avstå från att utse representant till valberedningen, ska ledamot utses av den eller de största aktieägaren(na) på tur. Styrelseordföranden ska sammankalla det första mötet i valberedningen. Valberedningen ska inom sig utse en av ledamöterna till ordförande, vilket inte ska vara styrelseordföranden eller annan 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 där påföljande valberedningen har offentliggjorts.”

Stendörrens valberedning inför årsstämman den 23 maj 2023 består av Johannes Wingborg, ordförande i valberedningen (utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB), Henrik Orrbeck (utsedd av Stendörren Real Estate AB och därtill även styrelseledamot i Stendörren), Oscar Christensson (utsedd av Altira AB) och Andreas Philipson (styrelseordförande).

STYRELSEN STYRELSENS ANSVAR

Styrelsen är bolagets högsta beslutande organ efter bolagstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för bolagets förvaltning och organisation. Styrelsens uppgifter innefattar bland annat att fastställa övergripande mål och strategier för bolaget samt väsentliga policys och strategiska planer för bolaget och den koncern som bolaget tillhör. Vidare ska styrelsen fortlöpande övervaka efterlevnaden av dessa.

Styrelsen ska säkerställa att det finns ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och de risker för bolaget som dess verksamhet är förknippad med. Styrelsen ska också avge delårsrapporter och bokslut. Styrelsen ska följa den ekonomiska utvecklingen, säkerställa kvaliteten i den finansiella rapporteringen och internkontrollen samt utvärdera bolagets verksamhet baserat på de fastställda mål och policys som antagits av styrelsen. Styrelsen fattar även beslut om större investeringar och organisations- och verksamhetsförändringar i bolaget samt identifierar hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets risker och affärsmöjligheter.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som antas på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen revideras löpande. I styrelsens arbetsordning regleras bland annat styrelsens uppgifter och arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD:n. Till styrelsens arbetsordning finns bland annat instruktionen för VD och instruktionen för finansiell rapportering bifogad.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Enligt Stendörrens bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter, utan suppleanter. Ingen representant för koncernen ingår i styrelsen och inga arbetstagarrepresentanter har utsetts till styrelsen. För mer information om styrelseledamöternas erfarenhet och bakgrund, dess innehav av aktier i bolaget och dess väsentliga uppdrag utanför bolaget, se avsnittet om Styrelsen, sidorna 88–89.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

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

STYRELSENS ARVODE OCH NÄRVARO UNDER 2022

NAMN	BEFATTNING	NÄRVARO PÅ STYRELSEMÖTEN UNDER 2022	STYRELSE- ARVODE SEK ^{1), 2)}
Andreas Philipson	Styrelseordförande (från feb 2022, tidigare styrelseledamot)	16 av 16	560 000
Seth Lieberman	Styrelseledamot	15 av 16	250 000
Helena Levander	Styrelseledamot	15 av 16	330 000
Henrik Orrbeck	Styrelseledamot	15 av 16	0 ³⁾
Carl Mörk	Styrelseledamot	15 av 16	300 000
Nisha Raghavan	Styrelseledamot	13 av 16	0 ³⁾
Anders Tägt	Styrelseordförande (till feb 2022)	1 av 1	E/T
Totalt			1 440 000

1) Angivet arvode har utgått för perioden mellan årsstämman 2022 och årsstämman 2023. I angivet belopp inkluderas arvode för arbete i styrelseutskott.

2) Från och enligt beslut av årsstämman 2022.

3) Henrik Orrbeck och Nisha Raghavan har avstått från styrelsearvode för perioden från årsstämman 2022 till årsstämman 2023.

Valberedningen har som mångfaldspolicy tillämpat regel 4.1 i Koden vid framtagande av sitt förslag till val av styrelseledamöter. Målsättningen har varit att styrelsen ska ha en ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd, och bestå av personer med de kompetenser och erfarenheter som behövs i styrelsen med hänsyn tagen till främst bolagets verksamhet och utvecklingskede. Kontinuitet har också bedömts vara av stort värde.

Vikten av en jämn könsfördelning har diskuterats särskilt och det har konstaterats att 33 procent av styrelsen är kvinnor. Som framgår av styrelsepresentationen i avsnittet om Styrelsen, sidorna 87–88, har styrelseledamöterna en god mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund.

Enligt Koden ska en majoritet av de stämموvalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. 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 ovan är samtliga sex stämموvalda ledamöterna oberoende i förhållande till bolaget och ledningen. Av dessa är två ledamöter oberoende i förhållande till större aktieägare.

ARVODE TILL STYRELSEN

Årsstämman 2022 beslutade att arvode till styrelsen ska utgå med 500 000 kronor till styrelsens ordförande och att arvode till övriga ledamöter ska utgå med 250 000 kronor vardera. Årsstämman besl-

tade vidare att ordföranden i revisionsutskottet ska erhålla 80 000 kronor och att övriga ledamöter i revisionsutskottet ska erhålla 30 000 kronor vardera och att ordföranden i ersättningsutskottet ska erhålla 60 000 kronor och övriga ledamöter i ersättningsutskottet ska erhålla 20 000 kronor vardera.

I tabellen på sida 81 anges det arvode som varje styrelseledamot kommer att erhålla för tiden från årsstämman 2022 fram till årsstämman 2023.

ORDFÖRANDENS ANSVAR

Styrelsens ordförande ska säkerställa att styrelsen genomför sitt arbete på ett effektivt sätt och att styrelsen fullgör sina förpliktelser. Ordföranden organiserar och leder styrelsens arbete i syfte att skapa de bästa möjliga förutsättningarna för styrelsens uppgifter. Ordföranden säkerställer även att ny styrelseledamot genomgår introduktionsutbildning och annan övrig utbildning som anses lämplig.

Ordföranden samråder med bolagets VD i strategiska frågor och säkerställer att styrelsen får tillräcklig information och dokumentation för att möjliggöra att styrelsen kan genomföra sitt arbete. Ordföranden ansvarar även för kontakter med aktieägarna avseende ägarskapsfrågor och ser till att styrelsens arbete utvärderas i en årlig styrelseutvärdering.

STYRELSEUTSKOTT

Revisionsutskott

Stendörren har ett revisionsutskott som består av Helena Levander (ordförande), Nisha Raghavan och Carl Mörk. Revisionsutskottets arbete och bestämmanderätt regleras i arbetsordningen och instruktionen för revisionsutskottet. Revisionsutskottet har till uppgift att för styrelsens räkning övervaka bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet samt biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans val av revisor.

Utskottets ledamöter får inte vara anställda av bolaget. Minst en ledamot ska ha redovisnings- eller revisionskompetens.

Under 2022 har revisionsutskottet haft fem protokollförda möten. Revisionsutskottets ordförande Helena Levander närvarade vid samtliga möten, Nisha Raghavan vid fyra möten och Carl Mörk vid fyra möten.

Vid mötena behandlades bland annat bolagets finansiella rapporter, bolagets policys, den externa revisionen och bolagets riskutvärdering och interna kontroll.

Ersättningsutskott

Stendörren har ett ersättningsutskott som består av Andreas Philipson (ordförande), Nisha Raghavan och Carl Mörk.

Utskottets huvudsakliga uppgifter består 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 och 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. Ersättningsutskottet ska även analysera och följa upp marknadsmässiga ersättningar för ledande befattningshavare, inkluderande fasta och rörliga delar.

Ersättningsutskottets ansvarsområden och beslutanderätt regleras i en av styrelsen fastställd arbetsordning och instruktion.

Under 2022 höll ersättningsutskottet ett protokollfört möte där bland annat frågor som ersättning till ledande befattningshavare och bolagets ersättningsrapport diskuterades. Samtliga ledamöter i utskottet närvarade vid detta möte.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2022

Under 2022 har styrelsen haft 16 styrelsemöten, varav 8 av dem var ordinarie styrelsemöten (inklusive de konstituerande styrelsemötena). Vid styrelsens möten har även bolagets VD och bolagets chefsjurist, tillika styrelsens sekreterare, närvarat. Vidare har övriga medlemmar i ledningsgruppen närvarat vid styrelsens möten i de delar som berört respektive ledningsgruppsmedlems ansvarsområde.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema och följer i huvudsak en av styrelsen fastslagen årscykel, vilken revideras och fastställs vid varje konstituerande styrelsemöte. Nedan presenteras en kortfattad beskrivning av årscykeln för 2022/2023. Utöver vad som där anges finns ett flertal punkter som i huvudregel behandlas på varje ordinarie styrelsemöte. Exempelvis lämnar bolagets VD vid varje sådant möte ekonomisk rapport och informerar om affärsläget och framtidsutsikter. Vid behov fattas beslut om förvärv och försäljningar, andra investeringsbeslut, finansieringsbeslut samt beslut i strukturella och organisatoriska frågor.

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.

Årscykel för styrelsearbetet under 2022/2023

1. Konstituerande styrelsemöte

Styrelsens arbetsår inleds vid det konstituerande styrelsemötet som följer direkt på årsstämman. På detta möte fastställer styrelsen bland annat relevanta bolagsstyrningsdokument och arbetsordningar.

2. Möte i juli

Möte för fastställande av delårsrapporten för årets andra kvartal. Avrapportering från revisionsutskottet.

3. Ordinarie möte i augusti

Efter sommaren hålls ett ordinarie styrelsemöte. Internkontrollfrågor behandlas.

4. Ordinarie möte i september

I september hålls ett ordinarie styrelsemöte där beslut fattas om bolagets mål och långsiktiga strategiska plan.

5. Ordinarie möte i november

Ordinarie möte för fastställande av den tredje delårsrapporten för året. På mötet behandlas även revisionsfrågor och bolagets revisorer rapporterar om den översiktliga granskningen som utförs av delårsrapporten för det tredje kvartalet. Vidare presenterar bolagets revisorer deras granskning av bolagets interna kontroller. Bolagets risker och interna kontroller utvärderas.

6. Ordinarie möte i december

På detta ordinarie möte antas budget för kommande år. Vidare utvärderas styrelsearbetet, inklusive utvärdering av utskott och VD.

7. Ordinarie möte i februari

Ordinarie möte där årsbokslut fastställs. På mötet behandlas även revisionsfrågor och revisionsrapporten samt frågor hänförliga till årsstämma. Internkontrollfrågor behandlas.

8. Ordinarie möte i maj

Ordinarie möte för fastställande av delårsrapporten för årets första kvartal. Avrapportering från revisionsutskottet. Internkontrollfrågor behandlas.

STYRELSEUTVÄRDERING

Styrelsen utvärderar årligen styrelsearbetet och VD:s arbete i syfte att säkerställa att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsens och VD:s arbete fortlöpande utvecklas. Detta sker genom en systematisk och strukturerad process. Styrelsens och VD:s arbete under 2022 har utvärderats genom en intern process. Ett frågeformulär gällande styrelsens och VD:s arbete har distribuerats till styrelseledamöterna, som fått inkomma med svar på de i formuläret angivna frågorna. Resultatet har därefter sammanställts och presenterats för styrelsen på ett styrelsesammanträde. Ingen från bolagsledningen närvarade när utvärderingen presenterades för och diskuterades av styrelsen. Resultatet har även redovisats för valberedningen.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH KONCERNLEDNING

VD ansvarar för den operativa styrningen och ska sköta den löpande förvaltningen och leda verksamheten i enlighet med de anvisningar som styrelsen meddelar. VD:s ansvar och förhållande till styrelsen regleras i den instruktion för VD som styrelsen antagit. Enligt instruktionen för finansiell rapportering är VD:n ansvarig för finansiell rapportering i bolaget och ska följaktligen säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera bolagets finansiella ställning. Bolagets VD ska löpande hålla styrelsen informerad om utvecklingen av bolagets och koncernens verksamhet, omsättningens storlek, prisutvecklingar, 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 VD att säkerställa att bolaget följer tillämpliga regler och föreskrifter, innefattande bolagets skyldighet när det kommer till att offentliggöra insiderinformation och bolagets skyldighet att föra en loggbok (insiderförteckning) med personer med tillgång till insiderinformation om bolaget.

Till sin hjälp har VD Erik Ranje en koncernledning som för närvarande består av följande personer:

- Erik Ranje, VD
- Anders Nilsson, Förvaltningschef och vVD
- Per-Henrik Karlsson, Ekonomidirektör
- Johan Malmberg, Investerings- och affärsutvecklingschef
- Maria Jonsson, Utvecklingschef
- Caroline Gebauer, Bolagsjurist
- Åsa Thorell, HR-chef
- Fredrik Holmström, Hållbarhetschef

För mer information om koncernledningen, se sidorna 91–94.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE (BESLUTADE PÅ ÅRSSTÄMMAN 2021)

Bolaget tillämpar nedan angivna riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, vilka fastställdes på årsstämman 2021.

Dessa riktlinjer omfattar bolagets 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 2021. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman. Det noteras att ledamöterna i bolagets styrelse endast uppstår 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. Stendorren är ett fastighetsbolag med fokus på att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, utveckla och förvärva fastigheter för lager, logistik och lätt industri, samt i vissa fall bostäder, i Stockholm, Mälardalen samt andra geografiska marknader i Norden. Genom att erbjuda våra kunder lokaler som stödjer deras verksamhet, skapar vi genom ett hållbart arbete, långsiktiga relationer som kan generera en god, riskjusterad avkastning till våra aktieägare.

För ytterligare information om bolagets affärsstrategi, se www.stendorren.se.

En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

I bolaget har tidigare inrättats aktierelaterade incitamentsprogram. De har beslutats av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer. För mer information om tidigare program, innefattande de kriterier som utfallet är beroende av, se www.stendorren.se/investor-relations/bolagsstyrning/incitamentsprogram/.

Eventuella framtida aktierelaterade incitamentsprogram kommer att beslutas om av bolagsstämman. Rörlig kontantersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete.

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.

Styrelsen har en diskretionär rätt att besluta om rörlig kontantersättning i enlighet med dessa riktlinjer. Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 200 procent av den fasta årliga kontantlönen. Bedömning av i vilken utsträckning kriterierna för utbetalning av rörlig kontantersättning har uppfyllts ska ske årligen och avse en period om ett år.

För verkställande direktören ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Övriga ledande befattningshavares pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, ska vara premiebestämda om inte befattningshavaren omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande om det inte enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser regleras att

rörlig kontantersättning ska vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Andra förmåner får innefatta bl.a. livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 20 procent av den fasta årliga kontantlönen.

UPPHÖRANDE AV ANSTÄLLNING

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst sex månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammanlagt 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 KONTANTERSÄTTNING M.M.

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

Ersättningsutskottet ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontantersättning till verkställande direktören. Såvitt avser rörlig kontantersättning till övriga ledande befattningshavare ansvarar ersättningsutskottet tillsammans med verkställande direktören för bedömningen. Ersättningsutskottet förelägger därefter föreslagna ersättningar till styrelsen för beslut.

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, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

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

REVISOR

Revisorns uppgift är att granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman.

Vid årsstämman den 24 maj 2022 valdes revisionsbolaget BDO Mälardalen AB till ny revisor för bolaget, med Johan Pharmanson som huvudansvarig för revisionen. Dessförinnan var Ernst & Young AB bolagets revisor, med Oskar Wall som huvudansvarig för revisionen.

Johan Pharmanson är medlem av FAR. Revisorns mandatperiod löper ut vid slutet av årsstämman som hålls den 23 maj 2023.

Bolaget har under 2022 inte anlitat BDO Mälardalen AB för några icke-revisionstjänster. Inte heller har bolaget under den period under 2022 då Ernst & Young AB var bolagets revisor, anlitat Ernst & Young AB för några icke-revisionstjänster.

INTERN KONTROLL

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att bolaget har en adekvat och effektiv riskutvärdering och intern kontroll. Intern kontroll är en process som syftar till att säkerställa att ett bolagsverksamhet bedrivs effektivt och ändamålsenligt och att den finansiella rapporteringen är tillförlitlig. Genom den interna kontrollen säkerställs även att bolaget efterlever tillämpliga regelverk.

KONTROLLMILJÖ

Fördelning och delegering av ansvar internt inom Stendörren fastställs i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för VD med tillhörande delegationsordning och attestinstruktion. För att säkerställa en ändamålsenlig riskhantering och god intern kontroll har bolaget härutöver antagit en rad interna policys, riktlinjer och instruktioner för intern kontroll. Samtliga interna styrdokument revideras löpande. Genom de formaliserade rutinerna säkerställs att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs. Bolaget genomför utbildningar för dess anställda i syfte att säkerställa att samtliga anställda har erforderlig kunskap om interna policys, riktlinjer och instruktioner.

RISKUTVÄRDERING OCH KONTROLLAKTIVITETER

En förutsättning för att ett bolag ska kunna upprätta en effektiv intern kontroll över den finansiella rapporteringen är att bolaget är medvetet om vilka risker som bolaget utsätts för. Koncernledningen i Stendörren genomför kontinuerligt och minst årligen en riskutvärdering, varvid de risker som bolaget utsätts för identifieras och utvärderas. För varje enskild risk uppskattas dels sannolikheten för dess inträffande, dels omfattningen av konsekvensen vid ett eventuellt inträffande. Baserat på utfallet av riskutvärderingen säkerställs att bolaget har adekvata och effektiva kontrollaktiviteter på plats för att minimera sannolikheten att identifierade väsentliga risker inträffar. Bolagets nyckelkontroller finns beskrivna i processbeskrivningar och där så tillämpligt checklistor som steg för steg listar vilka kontroller som ska utföras. Kontrollerna dokumenteras systematiskt.

REVISOR

BDO MÄLARDALEN AB

JOHAN PHARMANSON

Auktoriserad revisor och medlem i FAR.

Revisor i bolaget sedan 2022.

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

Aktieinnehav i Stendörren: Inget



Resultatet av koncernledningens riskutvärdering och utvärdering av bolagets interna kontroll rapporteras till styrelsen, som enligt dess arbetsordning årligen har att utvärdera bolagets risker och dess interna kontroll. På detta styrelsemöte presenteras även utfallet av den granskning av bolagets interna kontroll som bolagets revisorer genomfört.

För att ytterligare stärka bolagets interna kontroll har styrelsen även 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. Utfallet av egenkontrollen rapporteras halvårsvis till styrelsen.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Styrelsen har antagit en informationspolicy som anger riktlinjerna för all intern och extern kommunikation. Syftet med informationspolicyn är att klargöra hur informationsansvaret är fördelat och att bidra till att en enhetlig kommunikation ges såväl inom som utom bolaget. Vidare syftar Stendörrens kommunikation till att uppnå en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen och övriga bolagshändelser.

Genom bolagets informationspolicy säkerställs att bolagets informationsgivning är korrekt och att information kommuniceras vid lämplig tidpunkt. Koncernledningen erhåller regelbundet finansiell information om bolaget vid dess protokollförda möten.

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 koncernledning, styrelse och revisor. Bolagets revisor rapporterar sina iakttagelser från dess granskning av bolagets interna kontroll direkt till revisionsutskottet. Styrelsen följer upp den ekonomiska utvecklingen i samband med granskningen och antagandet av varje delårsrapport.

UTVÄRDERING AV BEHOVET AV SEPARAT INTERNREVISIONSFUNKTION

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

STYRELSEN



ANDREAS PHILIPSON

Styrelseordförande i Stendörren sedan 4 februari 2022 och ordförande i ersättningsutskottet. Andreas var även styrelseledamot i bolaget under perioden 2016 – 4 februari 2022.

Född 1958.

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

Övriga nuvarande befattningar:

Andreas är grundare och styrelsemedlem i TAM Group AB samt styrelseledamot i Besqab AB och i dotterbolag inom TAM Group.

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

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

Innehav¹⁾: 2000 B-aktier.



HELENA LEVANDER

Styrelseledamot i Stendörren sedan 2017. Ordförande i revisionsutskottet.

Född 1957.

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseordförande i Factoringgruppen AB, Caroline Svedbom AB och styrelseledamot i Rejlers AB, Occlutech AG och Cinclus Pharma AB.

Arbetslivserfarenhet: Flerårig erfarenhet från olika operativa roller inom finans- och aktiemarknad, samt styrelseerfarenhet från flera börsnoterade statliga och privata bolag och finansbolag. Grundare av Nordic Investor Services AB. 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⁾: 3 000 B-aktier.



SETH LIEBERMAN

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

Född 1961.

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

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseordförande i Kvalitena AB (publ) och i flertalet av Kvalitenas portföljbolag inklusive Huski Chocolate och Svenskt Industriflyg AB. Seth är också medlem i EQT Real Estate Funds I & II:s Investment Advisory Committees och styrelseledamot i Maha Energy AB.

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

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

Innehav¹⁾: 20 000 B-aktier.

1) Angivet innehav inkluderar både personens och eventuella närstående innehav i bolaget per 2023-04-20.

STYRELSEN



HENRIK ORRBECK

Styrelseledamot i Stendörren sedan 2019.

Född 1976.

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

Övriga nuvarande befattningar: Partner på EQT Real Estate. Henrik är styrelseordförande i Stendörren Real Estate AB, Hönsfodret Investment AB, Hönsfodret Bygg AB och Förvaltningsaktiebolaget Svenska Verksamhetsfastigheter med därtill hörande dotterbolag. Henrik är även styrelseledamot i Maiden Lane Holdings AB.

Arbetslivserfarenhet: Henrik har tidigare arbetat för The Carlyle Group och General Electric.

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

Innehav¹⁾: Inget.



NISHA RAGHAVAN

Styrelseledamot i Stendörren sedan 2020. Ledamot i ersättningsutskottet och revisionsutskottet.

Född 1974.

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

Övriga nuvarande befattningar: Nisha är global COO för Actic.

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

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

Innehav¹⁾: Inget.



CARL MÖRK

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

Född 1969.

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

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande och verksam i Altira AB.

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

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

Innehav¹⁾: Altira AB, ett till Carl Mörk närstående bolag, äger 500 000 A-aktier och 2 050 000 B-aktier i Stendörren Fastigheter AB (publ). Därutöver innehar Carl Mörk, tillsammans med närstående, 20 000 B-aktier.

1) Angivet innehav inkluderar både personens och eventuella närstående innehav i bolaget per 2023-04-20.

LEDNINGSGRUPPEN

**ERIK RANJE**

Erik är verkställande direktör på Stendörren sedan 2020. Född 1972.

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

Övriga väsentliga uppdrag: Inga.

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

Innehav¹⁾: 100 000 teckningsoptioner.

**ANDERS NILSSON**

Anders är förvaltningschef och vice verkställande direktör på Stendörren sedan 2020. Född 1967.

Utbildning: Anders är utbildad civilingenjör, Lantmäteri-linjen med inriktning fastighetsekonomi och förvaltning, Kungliga Tekniska Högskolan.

Övriga väsentliga uppdrag: Inga.

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

Innehav¹⁾: 95 000 teckningsoptioner.

**JOHAN MALMBERG**

Johan är Investerings- och affärsutvecklingschef på Stendörren sedan februari 2022. Dessförinnan var Johan transaktionschef på Stendörren under perioden 2020 – februari 2022. Född 1974.

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

Övriga väsentliga uppdrag: Inga.

Arbetslivserfarenhet: När Johan år 2020 anställdes på Stendörren kom han närmast från en position som affärsutvecklingschef på bostadsföretaget Fastighets AB Förvaltaren. Dessförinnan arbetade Johan som fristående rådgivare till de börsnoterade fastighetsbolagen Hemfosa och Diös. Johan har även varit anställd rådgivare på fastighetskonsultbolagen Tenzing och Catella samt på Swedbank Corporate Finance. Johan har medverkat i ett stort antal fastighets- och kapitalmarknadstransaktioner under mer än 20 år i marknaden.

Innehav¹⁾: 3 000 aktier och 10 000 teckningsoptioner.

**CAROLINE GEBAUER**

Bolagsjurist på Stendörren sedan 2017. Caroline ansvarar för bolagets legala frågor och är styrelsens sekreterare. Född 1980.

Utbildning: Jur.kand. från Uppsala Universitet.

Övriga väsentliga uppdrag: Inga.

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

Innehav¹⁾: 11 474 B-aktier och 30 000 teckningsoptioner.

1) Angivet innehav inkluderar både personens och eventuella närstående innehav i bolaget per 2023-04-20.

LEDNINGSGRUPPEN

**PER-HENRIK KARLSSON**

Ekonomidirektör på Stendörren sedan 2020. Född 1977.

Utbildning: Per-Henrik har en Master of Science in Economics and Business Administration från Växjö Universitet.

Övriga väsentliga uppdrag: Inga.

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

Innehav¹⁾: 46 B-aktier och 5 000 teckningsoptioner.

**MARIA JONSSON**

Utvecklingschef på Stendörren sedan 2020. Född 1974.

Utbildning: Maria är utbildad civilingenjör, Lantmäteri-linjen med inriktning fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan.

Övriga väsentliga uppdrag: Inga.

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

Innehav¹⁾: 1 600 B-aktier och 9 000 teckningsoptioner.

**FREDRIK HOLMSTRÖM**

Fredrik är hållbarhetschef på Stendörren Fastigheter sedan 2021. Född 1975.

Utbildning: Fredrik är utbildad Ekobyggnadsingenjör vid Mittuniversitetet i Östersund.

Övriga väsentliga uppdrag: Inga.

Arbetslivserfarenhet: Fredrik har en lång erfarenhet av att, inom ramen för egen konsultverksamhet, bistå fastighetsbolag med hållbarhetsarbete, i allt från strategiarbete till certifieringar och rapporteringsfrågor. Bland kunderna finns både publika bolag och fondbolag som förvaltar pensionskapital. Tidigare har Fredrik även arbetat som hållbarhetschef hos Hifab AB.

Innehav¹⁾: Fredrik innehar inga aktier i Stendörren Fastigheter AB (publ). Sustracon AB, ett till Fredrik Holmström närstående bolag, äger 400 B-aktier.

**ÅSA THORELL**

Åsa är HR-chef på Stendörren Fastigheter sedan 2023. Född 1963

Utbildning: Åsa har kandidatexamen i programmet för Personal- och arbetslivsfrågor från Uppsala Universitet.

Övriga väsentliga uppdrag: Inga.

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

Innehav¹⁾: Åsa har inga innehav.

1) Angivet innehav inkluderar både personens och eventuella närstående innehav i bolaget per 2023-04-20.

FLERÅRSÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

	2022 JAN-DEC	2021 JAN-DEC	2020 JAN-DEC	2019 JAN-DEC	2018 JAN-DEC
Fastighetsrelaterade					
Uthyrningsbar area, tusental m ²	795	793	742	731	718
Antal fastigheter	148	135	123	124	121
Marknadsvärde, Mkr	12 418	11 693	9 533	9 147	8 476
Areamässig uthyrningsgrad, %	90	88	87	88	90
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	89	87	88	89
Direktavkastning total portfölj, rullande 12 månader, %	4,5	4,7	5,2	4,5	4,9
Totalavkastning i genomsnitt, rullande 12 månader, %	3,3	16,5	6,2	7,2	9
Hyresduration, år	3,8	3,7	3,8	4,0	4,0
Snitthyra, kr/m ²	1 069	992	910	904	846
Finansiella					
Hyresintäkter, Mkr	733	656	651	592	537
Driftnetto, Mkr	548	488	481	397	355
Förvaltningsresultat, Mkr	287	267	254	135	174
Överskottsgrad rullande 12 månader, %	75	74	74	67	66
Balansomslutning, Mkr	13 344	12 290	10 233	9 608	8 735
Genomsnittlig ränta totala skulder inkl. derivat, %	4,0	2,3	2,2	2,2	2,4
Genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	2,6	3,7	2,5	2,4	2,0
Genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,9	2,5	2,6	2,3	2,6
Genomsnittlig räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	2,6	3,0	2,9	1,8	2,3
Soliditet vid periodens utgång, %	41	43	40	41	32
Avkastning på genomsnittligt eget kapital, rullande 12 månader, %	5	26	6,5	9	16
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	47	46	50	50	61
Belåningsgrad på fastighetsnivå vid periodens utgång, %	40	37	47	46	46
Aktierelaterade					
Börsvärde, Mkr	5 453	8 656	4 32	4 758	2 816
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	191,80	304,50	152,50	169,00	100,00
Eget kapital per aktie, kr	163,35	155,84	115,16	108,91	98,74
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 377	5 310	3 875	3 556	3 195
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	189,14	186,80	136,59	126,29	113,47
Aktuellt substansvärde, Mkr	4 918	4 852	3 533	3 218	2 920
Aktuellt substansvärde, per aktie, kr	173,01	170,67	124,53	114,30	103,71
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, kr	7,42	40,75	7,1	9,84	15,00
Resultat per genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, kr	7,41	40,67	7,17	9,80	14,923
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	13,02	7,87	9,68	5,07	5,11
Utdelning per aktie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Antal aktier vid periodens utgång	28 428 265	28 428 265	28 371 441	28 155 641	28 155 641
Genomsnittligt antal aktier	28 428 265	28 385 141	28 281 230	28 155 641	27 950 184
Övriga					
Antal anställda vid periodens utgång	54	55	54	55	51

För definitioner, se sida 140.

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

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 2022 med undantag för bolagstyrningsrapporten på sidorna 81-94. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 70-134 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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagstyrningsrapporten som återfinns på sidorna 81-94. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

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

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 29 april 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

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 2022 till 12 418 Mkr och värdeförändringarna under perioden till 143 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 93% av de totala tillgångarna per den 31 december 2022. 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

värdepådrag 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 2-68 och 140-141. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser

att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med

grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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

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

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

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning för Stendörren Fastigheter AB (publ) för år 2022 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 revisions-sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser 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 revisions-sed 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 granskning-åtgärder 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 2022.

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 revisions-sed 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 revisions-sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentlig heter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

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

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

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

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

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2022 på sidorna 81-94 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande. En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

BDO Mälardalen AB utsågs till Stendörren Fastigheter AB (publ):s revisor av bolagsstämman den 24 maj 2022 och har varit bolagets revisor sedan 2022.

Stockholm den 28 april 2023

BDO Mälardalen AB

Johan Pharmanson
Auktoriserad revisor

Carl-Johan Kjellman
Auktoriserad revisor