

1 § Stämmans öppnande

Stämman öppnades av styrelseordföranden Andreas Philipson.

2 § Val av ordförande vid stämman

Stämman utsåg Andreas Philipson till ordförande vid stämman. Noterades att det uppdragits åt Stendörren Fastigheters bolagsjurist Caroline Gebauer att föra protokollet.

3 § Upprättande och godkännande av röstlängd

Stämman godkände bifogad förteckning, Bilaga 1, som röstlängd vid stämman.

4 § Godkännande av dagordning

Stämman godkände det förslag till dagordning som intagits i kallelsen till stämman.

5 § Val av en eller två justeringspersoner

Stämman utsåg Patrik Jönsson, representerande SEB Funds AB, och SEB Trygg Liv, och Frida Olsson, representerande Fjärde AP-fonden, till justeringspersoner att jämte ordföranden justera dagens protokoll.

6 § Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad

Konstaterades att kallelsen offentliggjorts på bolagets hemsida den 17 april 2026 samt varit införd i Post- och Inrikes Tidningar den 22 april 2026 och annons om att kallelse skett varit införd i Svenska Dagbladet den 22 april 2026. Konstaterades att stämman blivit behörigen sammankallad.

7 § Anförande av verkställande direktör

Bolagets verkställande direktör, Erik Ranje, redogjorde för bolagets verksamhet under det gångna verksamhetsåret. Bereddes därefter aktieägarna tillfälle att ställa frågor.

8 § Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse för räkenskapsåret 2025

Konstaterades att årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse för räkenskapsåret 2025, samt revisorsyttrande enligt 8 kap. 54 § aktiebolagslagen, hållits tillgängliga för aktieägarna och framlagts på stämman i behörig ordning.

Därefter redogjorde bolagets revisor för revisionsberättelsens innehåll. Bereddes därefter aktieägarna tillfälle att ställa frågor.

9a § Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning för räkenskapsåret 2025

Stämman fastställde, vilket tillstyrkts av revisorn, de i årsredovisningen intagna resultaträkningarna för bolaget och koncernen samt balansräkningarna för bolaget och koncernen för räkenskapsåret 2025.

9b § Beslut om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

Beslöts, i enlighet med styrelsens förslag, vilket tillstyrkts av revisorn, att de till årsstämmans förfogande stående medlen om 1 977 374 424 kronor balanseras i ny räkning och att någon utdelning inte lämnas till aktieägarna.

9c § Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktör

Beslöts att bevilja, vilket tillstyrkts av revisorn, styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för förvaltningen av bolagets angelägenheter under verksamhetsåret 2025.

Noterades att berörda personer, i den mån de var upptagna i röstlängden, inte deltog i beslutet såvitt avsåg dem själva.

10a § Beslut om antalet styrelseledamöter

Beslöts, i enlighet med valberedningens förslag, att bolagets styrelse ska bestå av sex ledamöter utan suppleanter, för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

10b § Beslut om antalet revisorer och revisorssuppleanter

Beslöts, i enlighet med valberedningens förslag, att bolaget ska ha en revisor som ska vara ett registrerat revisionsbolag, utan revisorssuppleant, för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

11a § Beslut om arvode åt styrelsen

Beslöts, i enlighet med valberedningens förslag, att arvode till styrelsen, intill slutet av nästa årsstämma, ska utgå med 570 000 kronor till styrelsens ordförande och med 285 000 kronor vardera till övriga av stämman valda ledamöter. Beslöts vidare att arvode till ordföranden i revisionsutskottet ska utgå med 95 000 kronor och med 37 000 kronor vardera till övriga ledamöter i revisionsutskottet, samt att arvode till ordföranden i ersättningsutskottet ska utgå med 63 000 kronor och med 21 000 kronor vardera till övriga ledamöter i ersättningsutskottet.

Noterades att styrelseledamöterna Tom Livelli, Joakim Rubin, som är anställda av EQT, och Lamia Youseff, som är konsult åt EQT, avstår arvode från Stendörren för sitt styrelsearbete för tiden fram till slutet av nästa årsstämma.

11b § Beslut om arvode åt revisor

Beslöts, i enlighet med valberedningens förslag, att arvode till revisorn, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, ska utgå enligt av bolaget godkänd löpande räkning.

12 § Val av styrelseledamöter och styrelseordförande

Beslöts, i enlighet med valberedningens förslag, om omval av Helena Levander, Tom Livelli, Carl Mörk, Andreas Philipson och Joakim Rubin samt nyval av Lamia Youseff som styrelseledamöter, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, samt omval av Andreas Philipson som styrelseordförande, för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

13 § Val av revisorer och revisorssuppleanter

Beslöts, i enlighet med valberedningens förslag och revisionsutskottets rekommendation, om omval av det registrerade revisionsbolaget BDO Mälardalen AB, för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Noterades att BDO Mälardalen AB meddelat att Johan Pharmanson kommer utses till huvudansvarig för revisionen.

14 § Framläggande av styrelsens ersättningsrapport för godkännande

Konstaterades att ersättningsrapporten hållits tillgänglig för aktieägarna och framlagts på stämman i behörig ordning. Beslöts att godkänna styrelsens ersättningsrapport, Bilaga 2.

15 § Beslut om bemyndigande för styrelsen att emittera B-aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler avseende B-aktier

Beslöts, i enlighet med styrelsens förslag som presenterades på årsstämman, om bemyndigande för styrelsen att besluta om att emittera stamaktier av serie B, konvertibler avseende stamaktier av serie B eller teckningsoptioner avseende stamaktier av serie B, Bilaga 3.

Noterades att beslutet fattats med enhällighet.

16 § Stämmans avslutande

Ordförande Andreas Philipson tackade deltagarna och förklarade årsstämman avslutad.

Signatursida följer

Vid protokollet

Caroline Gebauer

Caroline Gebauer

Justeras

Andreas Philipson

Andreas Philipson

Patrik Jönsson

Patrik Jönsson

Frida Olsson

Frida Olsson

Bilaga 1

[Denna sida har avsiktligen lämnats blank.]



Lokaler som gör skillnad.

Stendörren Fastigheter AB (publ)

Ersättningsrapport 2025

Introduktion

Denna rapport beskriver hur de gällande riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare för Stendörren Fastigheter AB (publ), vilka antogs av årsstämman 2025, tillämpades under år 2025. Rapporten innehåller även information om ersättning till verkställande direktör och vice verkställande direktör samt en sammanfattning av bolagets utestående aktierelaterade incitamentsprogram. Rapporten har upprättats i enlighet med aktiebolagslagen och Aktiemarknadsnämndens självregleringskommittés rekommendation ”Regler om ersättningar till ledande befattningshavare och om incitamentsprogram”.

Ytterligare information om ersättningar till ledande befattningshavare finns i not 5 (Anställda och personalkostnader) i bolagets årsredovisning för 2025. Information om ersättningsutskottets arbete under 2025 finns i bolagsstyrningsrapporten, vilken återfinns i årsredovisningen för 2025.

Styrelsearvode omfattas inte av denna rapport. Sådant arvode beslutas årligen av årsstämman och redovisas i not 5 i årsredovisningen för 2025.

Utveckling under 2025

Verkställande direktören sammanfattar bolagets övergripande resultat i sin redogörelse på sidorna 5 – 6 i årsredovisningen 2025.

Bolagets ersättningsriktlinjer under 2025: tillämpningsområde, ändamål och avvikelser

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

Enligt de ersättningsriktlinjer som antogs av årsstämman 2025 ska ersättningen till ledande befattningshavare vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Den rörliga kontantersättningen ska enligt de gällande ersättningsriktlinjerna 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. Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 200 procent av den fasta årliga kontantlönen. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett år.

Riktlinjerna återfinns i årsredovisningen för 2025. Bolaget har under 2025 följt de tillämpliga ersättningsriktlinjerna. Inga avsteg från riktlinjerna har gjorts och inga avvikelser har gjorts från den beslutsprocess som enligt riktlinjerna ska tillämpas för att fastställa ersättningen. Revisorns yttrande över bolagets efterlevnad av riktlinjerna kommer, senast tre veckor före årsstämman, finns tillgängligt på bolagets hemsida bland övriga dokument hänförliga till årsstämman 2026. Ingen ersättning har krävts tillbaka. Utöver den ersättning som omfattas av ersättningsriktlinjerna har bolaget beslutat att införa långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram.

Ersättning till verkställande direktör och vice verkställande direktör

*Tabell 1 – Totalersättning till verkställande direktören och vice verkställande direktör under 2025 (kSEK)**

Befattningshavare	Fast ersättning		Rörlig ersättning		Extraordinär ersättning	Pension	Total ersättning	Fördelning fast/rörlig***
	Grundlön	Andra förmåner**	Ettårig	Flerårig				
Erik Ranje****	2 557	101	4 536	-	-	756	7 950	43/57
Anders Nilsson*****	2 044	1	1 360	-	-	471	3 875	64/36

* Tabellen redovisar ersättning som belöper på 2025.

** Bilförmån.

*** Pensionskostnader som angivits i kolumnen "Pension", som i sin helhet avser Grundlön och är premiebestämd, har till fullo redovisats som fast ersättning.

**** Det belopp som redovisas under "Grundlön" inkluderar semestertillägg om 36 kSEK.

***** Det belopp som redovisas under "Grundlön" inkluderar semestertillägg om 233 kSEK.

Aktierelaterad ersättning

Bolaget har för närvarande två utestående aktierelaterade incitamentsprogram; incitamentsprogram 2023/2028 och incitamentsprogram 2025/2030. Under år 2025 avslutades incitamentsprogram 2020/2025.

Utestående incitamentsprogram

Incitamentprogram 2023/28

Bolaget antog på årsstämman 2023 ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram. Incitamentsprogrammet är riktat till bolagets anställda och omfattar emissioner av teckningsoptioner, vilka deltagarna i programmet förvärvar mot kontant betalning till bolaget. Rätt att förvärva teckningsoptioner tillkommer högst 65 anställda inom bolagets koncern. Det maximala antalet teckningsoptioner som kan utfärdas under incitamentsprogram 2023/2028 uppgår till 180 000. Teckningsoptionerna förvärvades i maj/juni 2023 till ett pris om 25,27 kr per teckningsoption, vilket vid denna tidpunkt motsvarade teckningsoptionernas marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare.

Varje teckningsoption berättigar under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2028 till teckning av en ny stamaktie av serie B i bolaget till en teckningskurs om 285 kronor. För fullständiga villkor för incitamentsprogram 2023/2028 hänvisas till bolagets hemsida ”www.stendorren.se/sv/investerare/bolagsstyrning/incitamentsprogram/”.

I samband med överlåtelsen av teckningsoptioner till deltagarna har bolaget och varje deltagare, i enlighet med de villkor som beslutades av bolagsstämman, ingått avtal som reglerar en så kallad vesting-modell, innebärande att fem procent av deltagarens teckningsoptioner intjänas varje kvartal från dagen som teckningsoptionerna överläts till deltagaren. Avtalet reglerar även att bolaget förbehåller sig rätten att återköpa teckningsoptioner om deltagarens anställning eller uppdrag i Stendorren Fastigheter-koncernen upphör eller om deltagaren önskar vidareöverlåta teckningsoptionerna. Bolagets rätt att återköpa teckningsoptioner är beroende av om deltagarens teckningsoptioner intjänats eller inte.

I samband med teckningserbjudandet till de anställda i maj/juni 2023, förvärvade bolagets verkställande direktör och vice verkställande direktör vardera 20 000 teckningsoptioner hänförliga till incitamentsprogram 2023/2028, allt i enlighet med de villkor som anges ovan.

Vid fullt utnyttjande av de per den 31 december 2025 utestående teckningsoptioner under incitamentsprogram 2023/2028, kommer aktiekapitalet öka med 30 036 kronor genom utgivande av 50 060 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 0,2 % av kapitalet och 0,1 % av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per den 31 december 2025.

Incitamentprogram 2025/30

På årsstämman 2025 antog bolaget ytterligare ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram. Villkoren för incitamentsprogram 2025/2030 liknar de för incitamentsprogram 2023/2028.

Incitamentsprogram 2025/2030 är riktat till bolagets anställda och omfattar emissioner av teckningsoptioner, vilka deltagarna i programmet förvärvar mot kontant betalning till bolaget. Rätt att förvärva teckningsoptioner tillkommer högst 65 anställda inom bolagets koncern. Det maximala antalet teckningsoptioner som kan utfärdas under incitamentsprogram 2025/2030 uppgår till 180 000. Teckningsoptionerna förvärvades i maj 2025 till ett pris om 32,69 kr per teckningsoption, vilket vid denna tidpunkt motsvarade teckningsoptionernas marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare.

Varje teckningsoption berättigar under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2030 till teckning av en ny stamaktie av serie B i bolaget till en teckningskurs om 264 kr (motsvarande 140 procent av den volymvägda genomsnittskursen för bolagets aktie under den närmaste perioden om fem handelsdagar omedelbart före årsstämman 2025). För fullständiga villkor för incitamentsprogram 2025/2030 hänvisas till bolagets hemsida ”www.stendorren.se/sv/investerare/bolagsstyrning/incitamentsprogram/”.

I samband med överlåtelsen av teckningsoptioner till deltagarna har bolaget och varje deltagare, i enlighet med de villkor som beslutades av bolagsstämman, ingått avtal som reglerar en så kallad vesting-modell, innebärande att fem procent av deltagarens teckningsoptioner intjänas varje kvartal från dagen som teckningsoptionerna överläts till deltagaren. Avtalet reglerar även att bolaget förbehåller sig rätten att återköpa

teckningsoptioner om deltagarens anställning eller uppdrag i Stendörren Fastigheter-koncernen upphör eller om deltagaren önskar vidareöverbå teckningsoptionerna. Bolagets rätt att återköpa teckningsoptioner är beroende av om deltagarens teckningsoptioner intjänats eller inte.

I samband med teckningserbjudandet till de anställda i maj 2025, förvärvade bolagets verkställande direktör 15 295 teckningsoptioner och vice verkställande direktör 10 000 teckningsoptioner hänförliga till incitamentsprogram 2025/2030, allt i enlighet med de villkor som anges ovan.

Vid fullt utnyttjande av de per den 31 december 2025 utestående teckningsoptioner under incitamentsprogram 2025/2030, kommer aktiekapitalet öka med 19 797 kronor genom utgivande av 32 995 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 0,1 % av kapitalet och 0,1 % av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per den 31 december 2025.

Vid fullt utnyttjande av de per den 31 december 2025 utestående teckningsoptionerna i de båda utestående incitamentsprogrammen, kommer aktiekapitalet öka med 49 833 kronor genom utgivande av 83 055 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 0,3 % av kapitalet och 0,2 % av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per den 31 december 2025.

Under året avslutade incitamentsprogram

Incitamentprogram 2020/2025

Under 2025 avslutades incitamentprogram 2020/2025. Villkoren för incitamentsprogram 2020/2025 liknade de villkor som gäller för bolagets två utslående incitamentsprogram.

Detta program antogs på extra bolagsstämma i september 2020 och var ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram. Programmet riktade sig till bolagets anställda och omfattade emissioner av teckningsoptioner, vilka deltagarna i programmet förvärvade mot kontant betalning till bolaget. Rätt att förvärva teckningsoptioner tillkom 57 anställda inom bolagets koncern.

Teckningsoptionerna förvärvades i november 2020 till ett pris om 19,93 kr per teckningsoption, vilket vid denna tidpunkt motsvarade teckningsoptionernas marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare. Bolagets

verkställande direktör förvärvade totalt 100 000 teckningsoptioner hänförliga till incitamentsprogram 2020/2025 och vice verkställande direktör förvärvade totalt 95 000 teckningsoptioner hänförliga till detta program.

Varje teckningsoption berättigade under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 september 2025 till teckning av en ny stamaktie av serie B i bolaget till en teckningskurs om 175 kronor.

Som en följd av inlösen av teckningsoptioner inom ramen för det teckningsoptionsprogram 2025/2025 ökade bolagets aktier och röster totalt med 37 593 B-aktier och lika många röster.

Tillämpning av prestationskriterier

Prestationskriterierna för den verkställande direktörens respektive den vice verkställande direktörens rörliga ersättning har valts för att förverkliga bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete. Kriterierna har varit förutbestämda och mätbara och utgjorts av såväl generella som individanpassade kvantitativa och kvalitativa mål. De har bland annat varit kopplade till uppfyllandet av bolagets hållbarhetsmål, förvaltningsresultat per aktie, avkastning på eget kapital, räntetäckningsgrad, ratio vs finansiella mål, NOI och uthyrningsgrad.

Bolagets ersättningsutskott har utvärderat den verkställande direktörens och den vice verkställande direktörens arbete under 2025 och i vilken omfattning dessa bidragit till de uppställda målen.

Ersättningsutskottet har funnit att den verkställande direktören uppnått en uppfyllelse om 90 % av prestationskriterierna för rörlig ersättning och att den vice verkställande direktören har uppnått en uppfyllelse om 64 % av prestationskriterierna för rörlig ersättning. På rekommendation från ersättningsutskottet har styrelsen beslutat att verkställande direktören ska erhålla 4 536 000 kr i rörlig kontantersättning hänförlig till 2025 och att vice verkställande direktören ska erhålla 1360 000 kr i rörlig kontantersättning hänförlig till 2025.

Jämförande information avseende förändringar i ersättning och bolagets resultat

*Tabell 2 - Förändringar i ersättning och bolagets resultat under de senaste fem rapporterade räkenskapsåren (RR) (kSEK)**

	2021	2022	2023	2024	2025
Ersättning VD	5 713	6 109 (7%)	6 508 (7%)	7 133 (10%)	7 950 (11%)
Ersättning Vice VD	4 044	4 739 (17%)	4 171 (-12%)	3 838 (-8%)	3 875 (1%)
Koncernens förvaltningsresultat	267 295	286 940 (7%)	287 112 (0%)	308 469 (7%)	311 740 (1%)
Genomsnittlig ersättning baserat på antalet heltidsekvivalenter anställda** i moderbolaget	708	683 (-4%)	731 (7%)	668 (-9%)	755 (13%)

* Den procentuella förändringen som anges i tabellen visar skillnaden jämfört med året innan.

** Exklusive medlemmar i koncernledningen.

Stockholm i april 2026
Stendörren Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

Beslut om bemyndigande för styrelsen att emittera B-aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler avseende B-aktier

Styrelsen föreslår att årsstämman bemyndigar styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning eller med apportegendom, eller annars med villkor, besluta om emission av stamaktier av serie B, konvertibler avseende stamaktier av serie B eller teckningsoptioner avseende stamaktier av serie B, dock att emissioner med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt inte får medföra att antalet aktier i bolaget kan öka med mer än totalt 10 procent beräknat med utgångspunkt i antalet aktier vid den tidpunkt då styrelsen första gången utnyttjar emissionsbemyndigandet.

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

Styrelsen eller den verkställande direktören ska äga rätt att göra justeringar av årsstämmans beslut som krävs för registrering av bemyndigandet hos Bolagsverket.