



Investerarrapport 2022

Stenvalvet utvecklade år 2021 ett ramverk för att emittera företagsobligationer för miljöinvesteringar. Under 2021 emitterades en grön obligation uppgående till totalt 600 mkr och likviden användes till tre befintliga fastigheter som alla certifierats med certifieringssystemet Miljöbyggnad eller Miljöbyggnad iDrift. Under 2022 har ingen ny grön obligation emitterats. Stenvalvet har under 2022 återköpt 332 mkr i obligationen som emitterades under 2021. Flera byggnader har certifierats och samtidigt fortsätter installationen av solpaneler. Stenvalvets mål är att bli klimatneutrala år 2030.

Om Stenvalvet

Stenvalvet är ett av de ledande bolagen i Sverige inom segmentet samhällsfastigheter. Totalt äger, förvaltar och utvecklar vi ett hundratal fastigheter med en uthyrningsbar area av 595 000 kvm till ett sammanlagt marknadsvärde om 16 538 mkr. Vår affärsidé är att äga, aktivt förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Sverige.

I våra fastigheter bedrivs samhällsservice inom områden som utbildning, vård och omsorg samt rättsväsende. Det är företrädesvis stat, kommun och region som är hyresgäster och utförare, men även privata aktörer förekommer. Fastighetsbeståndet är fördelat över hela Sverige. Stenvalvets ägare är långsiktiga institutionella investerare, och utgörs sedan 11 januari 2022 av Kyrkans pension och Stiftelsen för Strategisk Forskning.

Som långsiktig aktör inom samhällsfastigheter vill vi vara en del av samhällsutvecklingen och skapa långsiktigt värde för våra intressenter. Samtidigt påverkar vi genom vår verksamhet vår omvärld. Detta hanterar vi genom att analysera både risker och möjligheter på kort och lång sikt och med fokus på hela värdekedjan. För att koncentrera vårt arbete har vi valt ut åtta mål i FNs Agenda 2030 där vi ser att vi har störst möjlighet att bidra till hållbar utveckling.

Vårt största avtryck kommer från energianvändningen i våra fastigheter. Därför arbetar vi fokuserat med energieffektivisering, val av material och transportarbetet. Vi miljöcertifierar nästan alltid enligt Miljöbyggnad eller Miljöbyggnad iDrift nivå silver, både vid nybyggnation och befintliga fastigheter. Läs mer om hur vi arbetar i vår års- och hållbarhetsredovisning och på stenvalvet.se.

Kriterier enligt ramverket

Till grund för urvalet av vilka projekt och fastigheter som ska finansieras med gröna obligationer ligger ett grönt finansieringsramverk (Green Bond Framework), som har utformats tillsammans med SEB. Ramverket ska främja övergången till en grön ekonomi och är inriktat mot FNs globala mål för hållbar utveckling 7, 11, 12 och 13.

Kriterier som ska vara uppfyllda för finansiering i de olika kategorierna

Gröna byggnader

- Nya byggnader ska vara certifierade med Miljöbyggnad silver, BREEAM, Svanen eller likvärdigt system och ha 25 % lägre energiförbrukning än gällande BBR-krav.
- Befintliga byggnader ska vara certifierade med Miljöbyggnad iDrift silver, BREEAM In-Use Very Good eller motsvarande och med en energiprestanda enligt bestämda nivåer.

Energieffektivisering

- Minst 20 % förbättring avseende energianvändning

Förnybar energi

- T.ex. investering i solceller

Rena transporter

- T.ex. investering i laddstolpar

Stenvalvets gröna ramverk finns tillgängligt på stenvalvet.se



Utlåtande från tredjepartsgranskare

Stenvalvets hållbarhetsarbete och det gröna finansieringsramverket har granskats av Cicero Shades of Green, som har gjort följande utlåtande: "Based on the overall assessment of the project types in the framework of Stenvalvet, governance and transparency considerations, the green finance framework receives an overall CICERO Medium Green shading." Ciceros utlåtande i sin helhet finns på stenvalvet.se



°CICERO
Medium Green

Gröna tillgångar och projekt, 2022-12-31 MSEK	2022	2021
Gröna byggnader, ackumulerat värde vid årets slut	1 148	679
Förnybar energi, ackumulerat värde vid årets slut	5	4
Totalt godkänt investeringsbelopp	1 153	683
Korpen 9	189	189
Omsorgen 1	79	110
Kabelrullen 3	0	301
Allokerad volym gröna obligationer	268	600
Kvarvarande godkänt investeringsbelopp	885	83

Exempel på kommande projekt

Östra Via i Örebro: Fastigheten Östra Via i Örebro inrymmer ett vård- och omsorgsboende med Örebro kommun som hyresgäst. I mitten av 2022 installerades solpaneler på byggnaden som bland annat inrymmer lokaler för hemvård och ett bibliotek. Den egenproducerade elen har en potential på cirka 57 000 kWh per år och är registrerat för godkännande under 2023.

Finansierade fastigheter

Växjö Korpen 9 är ett vård- och omsorgsboende i Växjö som byggdes 2018 och som vid uppförandet certifierades enligt Miljöbyggnad nivå silver. Byggnaden är ett tydligt exempel på effekten av löpande energieffektiviseringar och både fastighetsel och fjärrvärme kommer från förnybara källor. Genom fokus på effektiv energianvändning minskade värmeförbrukningen (kWh/kvm A_{temp} , normalårskorrigerad) under 2022 med drygt 12 % mot 2021 och elanvändningen ökade med endast drygt 3 % trots ökad verksamhet i fastigheten.

Omsorgen 1 i Jönköping var den första fastighet som Stenvalvet certifierade enligt Miljöbyggnad iDrift nivå silver. Här drivs idag en F-9-skola. Tack vare ett systematiskt arbete med energianvändningen minskade värmeförbrukningen (kWh/kvm A_{temp} , normalårskorrigerad) under 2022 med nära 8 % mot 2021. Användningen av fastighetsel, som är från förnybara källor, minskade med drygt 6 % och vi har även tecknat avtal med fjärrvärmeleverantören om förnybar fjärrvärme. Fastigheten är ett bra exempel på effekten av att optimera energianvändning och tekniska system i en fastighet.

Sammanställning av nyckeltal för godkända tillgångar och projekt

Nedanstående tillgångar och projekt har godkänts av Stenvalvets Green Financing Committee och ytterligare är på väg att godkännas. Energiintensitetsciffrorna inkluderar värme och fastighetsel. I de fall hyresgästen står för abonnemanget för fastighetsel, inkluderas fastighetselen i Stenvalvets fastighets energianvändning. All värme, el och vatten som Stenvalvet köpt ingår i koldioxidsiffran.

Fastighet	Byggår	Certifiering	Energi- användning 2022, kWh	Energi- intensitet, kWh/kvm, Atemp	CO₂e under 2022, ton
Växjö, Korpen 9	2018	Miljöbyggnad nivå silver	213 567	2022: 54 2021: 59	0,6
Jönköping, Omsorgen 1	2015	Miljöbyggnad iDrift nivå silver	203 064	2022: 71 2021: 77	6,8
Stockholm Kabelrullen 3	1987	Miljöbyggnad iDrift nivå silver	632 650	2022: 71 2021: 91	18,8
Skövde, Hammaren 16	1976	Miljöbyggnad iDrift nivå silver	414 707	2022: 69 2021: 62	20,1
Uppsala, Gamla Uppsala 110:1	2011	Miljöbyggnad iDrift nivå silver	262 486	2022: 65 2021: 70	39,7
Jönköping, Hägern 5	1974	Miljöbyggnad iDrift nivå silver	291 260	2022: 49 2021: 62	12,3
Projekt	Investeringsår	Installerad effekt, kWp	Produktion 2022, kWh avrundat	Potentiell årlig produktion, kWh	
Solpaneler Vedbo 59, Västerås	2019	255	145 000	206 000	
Solpaneler Athena 19, Örebro	2021	135	116 000	147 000	
Solpaneler Etern, Umeå	2021	52	34 000	42 000	

Ambitioner

Under perioden 2023-2025 har Stenvalvet som ambition att ytterligare minst fem fastigheter eller projekt ska kvalificeras för den gröna finansieringspoolen. Detta kommer uppnås genom främst systematiska satsningar på certifiering enligt Miljöbyggnad iDrift samt installation av ytterligare solpaneler. Läs mer om våra ambitioner i vår års- och hållbarhetsredovisning och på stenvalvet.se

Revisors rapport från översiktlig granskning av Fastighet AB Stenvalvets Investerarrapport 2022

Till Fastighets AB Stenvalvet, org.nr 556803-3111

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och verkställande direktören i Fastighets AB Stenvalvet ("Stenvalvet") att översiktligt granska utvalda delar av Stenvalvets Investerarrapport för år 2022 ("rapporten"). Omfattningen av vår granskning är begränsad till information angående totala mängden gröna obligationer emitterade av Stenvalvet fram till den 31 december 2022 samt den informationen rörande godkända tillgångar tillsammans med respektive allokering av investeringar.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för Investerarrapporten

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta rapporten i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka utgörs av Stenvalvets ramverk för Gröna obligationer ("Stenvalvets Green Finance Framework"). Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en rapport som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om rapporten grundad på vår översiktliga granskning. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av rapporten, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i övrigt har.

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. Vi är oberoende i förhållande till Stenvalvet enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

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

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

Uttalande

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att rapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och verkställande direktören angivna kriterierna.

Stockholm den 23 mars 2023

KPMG AB

Fredrik Westin

Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman

Specialistmedlem i FAR

