



Investerarrapport 2024

Stenvalvet utvecklade år 2021 ett ramverk för att emittera företagsobligationer för miljöinvesteringar. Under 2021 emitterades en grön obligation uppgående till totalt 600 mkr och under 2022 återköptes 332 mkr i den obligationen. Under 2023 emitterades en grön obligation om 500 mkr. Denna rapport avser tillgångar och utestående gröna obligationer enligt ramverket 2021.

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 593 tkvm till ett sammanlagt fastighetsvärde om 15 929 mkr per 31 december 2024. Vår affärsidé är att äga, aktivt förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Sverige.

I våra fastigheter bedrivs samhällsservice inom utbildning, rättsväsende, vård och omsorg samt offentliga kontor. Det är företrädesvis stat, kommun och region som är hyresgäster och utförare, men även privata aktörer förekommer. Fastighetsbeståndet är fördelat över ett 40-tal kommuner. Stenvalvets ägare är långsiktiga institutionella investerare; Kyrkans Pension och Stiftelsen för Strategisk Forskning.

Som långsiktig aktör inom samhällsfastigheter vill vi vara en del av samhällsutvecklingen och över tid skapa 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.

Vi arbetar fokuserat med miljöanpassning av våra fastigheter främst genom fokus på energieffektivisering och val av material. Vi miljöcertifierar kontinuerligt fler byggnader enligt Miljöbyggnad eller Miljöbyggnad iDrift, som lägst nivå Silver. Läs mer om hur vi arbetar i vår års- och hållbarhetsredovisning och på www.stenvalvet.se.

Kriterier enligt ramverket

Till grund för urvalet av vilka tillgångar och projekt som kan finansieras med gröna obligationer ligger ett grönt finansieringsramverk (Green Finance Framework). Ramverket ska främja övergången till en grön ekonomi och är inriktat mot delar av FNs globala mål för hållbar utveckling. Kriterier som ska vara uppfyllda för finansiering i de olika kategorierna presenteras i Stenvalvets gröna finansieringsramverk och finns tillgängligt på Stenvalvets hemsida.

Gröna byggnader, exempel

- Nya byggnader ska vara certifierade med Miljöbyggnad Silver eller likvärdigt system och ha 25 % lägre energiförbrukning än gällande BBR-krav
- Befintliga byggnader ska vara certifierade med Miljöbyggnad iDrift Silver eller likvärdigt och med en energiprestanda enligt bestämda nivåer

Energieffektivisering, exempel

- Energieffektiviseringsprojekt med minst 20 % förbättring

Rena transporter, exempel

- Investering i laddstolpar

Förnybar energi, exempel

- Investering i solceller

Utlåtande från tredjepartsgranskare

Stenvalvets hållbarhetsarbete och det gröna finansieringsramverket (Green finance framework) granskades 2021 av Cicero Shades of Green, som gjorde 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." Utlåtandet i sin helhet finns på Stenvalvets hemsida.



Händelser under året

De kvartalsvisa mötena i Sustainable Development Finance Committee (tidigare Green Finance Committee) består av VD, CFO, förvaltningschef och hållbarhetschef. Under året har inga gröna obligationer emitterats. De gröna obligationer som hittills är utgivna är kvalificerade enligt gröna finansieringsramverket (Green finance framework) från 2021 som tillämpas tills dessa obligationer löper ut. Bolaget arbetar med att ta fram ett nytt ramverk och beräknar att detta blir klart under 2025. Under året har bland annat andelen grön fjärrvärme i Jönköping och Uppsala ökat, vilket resulterat i minskade utsläpp av växthusgaser.

Finansierade fastigheter

Under 2024 har inga nya tillgångar kvalificerats enligt ramverket, vilket betyder att godkänt investeringsbelopp, 2 036 mkr, är oförändrat jämfört 2023.

Nedanstående tillgångar finansieras helt eller delvis genom Stenvalvets ramverk för grön finansiering. Tillgångar kan finansieras genom flera finansiella instrument, t ex gröna lån, vanliga lån, obligationer, gröna obligationer men som högst till godkänt investeringsbelopp. Siffror i parentes avser rapportering enligt föregående års Investerarrapport.

Gröna tillgångar och projekt som är belånade, MSEK	Totalt godkänt investeringsbelopp, 2024-12-31	Allokerat belopp gröna obligationer, 2024-12-31	Allokerat belopp banklån¹, 2024-12-31	Investeringsbelopp kvar att nyttja, 2024-12-31
Total allokerad volym:	2 036 (2 036)	768 (768)	774 (774)	493 (493)
Varav nedan fastigheter är belånade mot gröna obligationer:				
Korpen 9	189 (189)	189 (189)	0 (0)	0 (0)
Omsorgen 1	110 (110)	79 (79)	0 (0)	31 (31)
Kabelrullen 3	380 (380)	182 (182)	198 (198)	0 (0)
Hägern 5	137 (137)	102 (102)	36 (36)	0 (0)
Fries 12	370 (370)	211 (211)	159 (159)	0 (0)
Lärkan 1	163 (163)	6 (6)	29 (29)	128 (128)
Totalt	1 349 (1 349)	768 (768)	422 (422)	159 (159)

¹ Varav gröna banklån 267 mkr

Ambitioner

Under det nya ramverket för hållbarhetsrelaterad finansiering som tas fram under 2025 har Stenvalvet som ambition att kvalificera tillgångar för hållbarhetsrelaterad finansieringen vid de kvartalsvisa mötena i Sustainable Development Finance Committee.

Godkända tillgångar

Nedanstående tillgångar om totalt 2 036 mkr har godkänts av Stenvalvets Sustainable Development Finance Committee. Energiintensitetssiffrorna inkluderar köpt värme och fastighetsel. I de fall hyresgästen står för abonnemanget för fastighetsel, inkluderas fastighetselen i Stenvalvets energianvändning. Koldioxidsiffran omfattar utsläpp från köpt värme, el och vatten.

Fastighet	Ort	Typ av fastighet	Allokerat värde, mkr	Byggår	Certifiering	Energi-användning, MWh	Energiintensitet, kWh/kvm, A _{temp}	CO ₂ e, ton*
Korpen 9	Växjö	Nybyggd, äldreboende	189	2018	Miljöbyggnad, silver	219	2024: 55 2023: 54 2022: 54	2024: 3,5 2023: 3,6 2022: 4,2
Omsorgen 1	Jönköping	Befintlig. Skola	110	2015	Miljöbyggnad iDrift, silver	206	2024: 72 2023: 74 2022: 71	2024: 3,2 2023: 9,2 2022: 7,4
Kabelrullen 3	Stockholm	Befintlig, skola	380	1987	Miljöbyggnad iDrift, silver	560	2024: 63 2023: 70 2022: 71	2024: 25,5 2023: 32,4 2022: 28,4
Hägern 5	Jönköping	Befintlig, kontor	137	1974	Miljöbyggnad iDrift, silver	325	2024: 55 2023: 53 2022: 49	2024: 4,9 2023: 15,5 2022: 13,9
Fries 12	Växjö	Befintlig, kontor	370	1981	Miljöbyggnad iDrift, silver	1 108	2024: 70 2023: 79 2022: 78	2024: 9,6 2023: 10,2 2022: 11,4
Lärkan 1	Kalmar	Befintlig. Kontor	163	1966	Miljöbyggnad iDrift, silver	435	2024: 64 2023: 74 2022: 76	2024: 4,6 2023: 4,6 2022: 5,8
Smedby 19:554	Österåker	Befintlig, äldreboende	355	2006	Miljöbyggnad iDrift, silver	557	2024: 74 2023: 70 2022: 84	2024: 8,0 2023: 11,7 2022: 13,9
Gamla Uppsala 110:1	Uppsala	Befintlig, äldreboende	166	2011	Miljöbyggnad iDrift, silver	267	2024: 66 2023: 64 2022: 66	2024: 6,7 2023: 38,2 2022: 41,5
Hammaren 16	Skövde	Befintlig, kontor/skola	166	1976/ 2009	Miljöbyggnad iDrift, silver	420	2024: 70 2023: 75 2022: 76	2024: 24,2 2023: 29,1 2022: 26,6

* 2022 års utsläppsredovisning har reviderats och inkluderar nu mer transparenta utsläppsdata genom att även ta med utsläpp uppströms i scope 3.



Revisors rapport från översiktlig granskning av Fastighet AB Stenvalvets Investerarrapport 2024

Till Fastighets AB Stenvalvet, org.nr 556803-3111

Inledning

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Fastighets AB Stenvalvet ("Stenvalvet") att översiktligt granska utvalda delar av Stenvalvets Investerarrapport för år 2024 ("rapporten"). Omfattningen av vår granskning är begränsad till information angående totala mängden gröna obligationer emitterade av Stenvalvet fram till den 31 december 2024 samt den informationen rörande godkända tillgångar tillsammans med respektive allokering av investeringar.

Företagsledningens ansvar för Investerarrapporten

Det är företagsledningen 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 företagsledningen 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 företagsledningens angivna kriterierna.

Stockholm den 20 mars 2025

KPMG AB

Fredrik Westin
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR