



STENVALVET

Värden för välfärden



2025

Investerarrapport

Investerarrapport 2025

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 598 tkvm till ett sammanlagt fastighetsvärde om 16 511 mkr per 31 december 2025. Vår affärsidé är att äga, aktivt förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Sverige.

I våra fastigheter bedrivs samhällsservice inom rättsväsende, utbildning, vård och omsorg samt offentliga kontor. Det är företrädesvis stat, kommun och region som är hyresgäster och utförare, men även privata aktörer förekommer. Fastighetsbeståndet finns i attraktiva lägen i regionstäderna fördelat över ett 40-tal kommuner.

Stenvalvets ägare är långsiktiga institutionella investerare; Kyrkans Pension och Stiftelsen för Strategisk Forskning. Avkastning till våra ägares samhällsviktiga verksamhet är i fokus samtidigt som vi maximerar bidraget till våra hyresgäster och samhällets hållbara utveckling.

Som långsiktig aktör inom samhällsfastigheter vill vi vara en del av samhällsutvecklingen och skapa värde för alla våra intressenter, samtidigt som vi tar ansvar för den påverkan våra beslut och vår verksamhet har på samhället och miljön.

Läs mer om hur vi arbetar i vår års- och hållbarhetsredovisning och på www.stenvalvet.se.

Stenvalvets hållbarhetsarbete

Hållbarhetsarbetet är en självklar och integrerad del av Stenvalvets strategi och affärsverksamhet. Vårt övergripande långsiktiga mål är att skapa 10 % tillväxt i eget kapital över tid till våra ägare och maximera bidraget till våra kunder och samhällets hållbara utveckling. Det gör

vi genom tydliga prioriteringar inom våra strategiska målområden lönsamhet och tillväxt, kunder och styrning, medarbetare och samhälle samt miljö och klimat. Viktiga styrande dokument i arbetet är vår hållbarhetspolicy, interna uppförandekod och uppförandekoden för leverantörer som tillsammans lyfter fram våra ambitioner med fokus på miljö, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter och antikorrupktion.

I vår roll som långsiktig ägare och förvaltare av samhällsfastigheter är vårt viktigaste bidrag till hållbar utveckling att vi förädlar det som redan är byggt. Vi rustar byggnaderna för att klara såväl dagens som morgondagens krav och samhällsbehov genom till exempel energieffektiva lösningar, genomtänkta materialval och klimatanpassningar.

Vår färdplan mot klimatneutralitet i scope 1, 2 och 3 till år 2045 fokuserar på energieffektiviseringar, förnybar energi och styrning genom fastighetsuppkoppling. Vårt mål är att energieffektivisera fastigheterna med 37 % i jämförbart bestånd 2018-2030. Under perioden 2018-2025 har energianvändningen per kvadratmeter minskat med 24 %. Vårt elavtal omfattar endast el från ursprungsmärkt vattenkraft Bra Miljöval och mer än hälften av fastigheterna är helt eller delvis uppkopplade. Uppföljning av utsläpp i koldioxidekvivalenter sker enligt ramverket Greenhouse Gas Protocol.

All nyproduktion miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad, lägst nivå Silver, och utvalda byggnader under förvaltning miljöcertifieras varje år med Miljöbyggnad iDrift, lägst nivå Silver. Andelen gröna hyresavtal ökar och fysiska klimatrisker har inventerats för hela beståndet, samtidigt som vi ökar andelen grön fjärrvärme och vår produktion av el från solpaneler. Materialval vid byggprojekt sker så långt möjligt genom Byggvarubedömningen.

Hållbarhetsrelaterad finansiering hanteras i de kvartalsvisa mötena i Sustainable Development Finance Committee där VD sammankallar CFO, förvaltningschef och hållbarhetschef för att tillämpa beslutade kriterier för att godkänna tillgångar som kan omfattas av finansiering.

Stenvalvets ramverk för hållbarhetsrelaterad finansiering

Under året har Stenvalvet lanserat ett nytt ramverk för grön finansiering med syfte att finansiera fastigheter och projekt med bättre miljöprestanda. Det nya ramverket skapar förutsättningar för att emittera gröna obligationer och uppta gröna banklån. Under 2025 har Stenvalvet emitterat en grön obligation om 500 mkr hänförligt till det nya ramverket. Totalt har bolaget 1 908 mkr (1 408) i hållbarhetsrelaterad finansiering, varav obligationer uppgick till 1268 mkr (768), och banklån till 640 mkr (640). Ambitionen är att all relevant finansiering ska vara hållbarhetsrelaterad. Tillgångar kan finansieras genom flera finansiella instrument, till exempel gröna lån, vanliga lån, obligationer, gröna obligationer, men som högst till godkänt investeringsbelopp.

Det tidigare ramverket 2021-2024 och det nya 2025-2028 finns tillgängliga på vår hemsida och deras huvudsakliga innehåll presenteras översiktligt nedan.

Ramverk 2021-2024, exempel

Gröna byggnader

- 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 enligt Miljöbyggnad iDrift Silver eller likvärdigt och med en energiprestanda enligt bestämda nivåer

Energieffektivisering

- Energieffektiviseringsprojekt med minst 20 % förbättring

Rena transporter

- Investering i laddstolpar

Förnybar energi

- Investering i solceller

Ramverk 2025-2028, exempel

Gröna byggnader

- Nya byggnader ska vara certifierade med Miljöbyggnad Silver eller likvärdigt system och ha 20 % lägre primärenergiebehov än nära-nollenergibyggnader.
- Befintliga byggnader ska ha energiklass A eller ha primärenergiebehov bland Sveriges topp 15 % inom sin byggnadskategori samt vara certifierade enligt Miljöbyggnad iDrift Silver eller likvärdigt.

Stora ombyggnationer

- Förbättringar av primärenergiebehovet om minst 30 %
- Certifierade enligt Miljöbyggnad Ombyggnad eller likvärdigt

Energieffektivisering

- Energieffektiviseringsprojekt

Utlåtande från tredjepartsgranskare /oberoende granskning

En oberoende granskning utförd av S&P Global Ratings har gett ramverket betyget Medium Green. För mer information och tillgång till ramverket, besök Stenvalvets hemsida. 2021 granskade Cicero Shades of Green det tidigare gröna finansierings ramverket 2021-2024, även det utlåtandet finns i sin helhet på Stenvalvets hemsida.

En rapport för två ramverk

Stenvalvet strävar efter att minska energianvändningen i sina fastigheter och har en ambition att öka andelen tillgångar som uppfyller kraven enligt det gröna ramverket. Genom ett systematiskt och målinriktat arbete har företaget säkerställt att det finns tillräckligt med gröna

tillgångar för att täcka all utestående grön finansiering, oavsett om instrumentet har emitterats under det nuvarande eller tidigare ramverket. Därav kommer separat rapportering för obligationer emitterade under det tidigare ramverket inte att ske. Denna investerarrapport inkluderar samtliga relevanta nyckeltal som krävs enligt det tidigare ramverket.

Finansierade fastigheter

Stenvalvet har tillgångar godkända för finansiering inom ramverket 2025-2028 för grön finansiering om totalt 2 464 mkr vid årets slut. Den totala volymen av gröna obligationer uppgick till 1 268 mkr. Stenvalvet har även upptagit gröna banklån om 640 mkr som följer utgivande banks ramverk för grön finansiering. Av Stenvalvets totala



lånevolym uppgick hållbarhetsrelaterad finansiering till 23 % vid utgången av året.

Nedanstående tillgångar finansieras helt eller delvis genom Stenvalvets tidigare ramverk (2021-2024) eller aktuellt ramverk (2025-2028) för grön finansiering. Siffror inom parentes avser rapportering enligt föregående års Investerarrapport. Då inga nya tillgångar kvalificeras enligt det äldre ramverket är beloppen oförändrade mot 2024. Under 2025 har 14 fastigheter kvalificerats enligt det nya ramverket.

Ramverk 2021-2024

Belånade gröna tillgångar, mkr	Totalt investeringsbelopp	Allokerat gröna obligationer	Allokerat banklån ¹⁾	Investeringsbelopp kvar att nyttja
Allokerad volym:	1 870 (2 036) ³⁾	768 (768)	688 (774) ³⁾	413 (493) ³⁾

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 ²⁾	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)
Summa	1 349 (1 349)	768 (768)	422 (422)	159 (159)

1) Varav gröna banklån uppgår till 267 mkr

2) Ingår även i investeringsbeloppet för ramverket 2025-2028 (43 mkr)

3) Hammaren 16 har utgått

Ramverk 2025-2028

Belånade gröna tillgångar, mkr	Totalt investeringsbelopp	Allokerat gröna obligationer	Allokerat banklån ¹⁾	Investeringsbelopp kvar att nyttja
Allokerad volym:	2 464	500	976	721

Varav nedan fastigheter är belånade mot gröna obligationer:

Dörren 5	171	110	60	1
Graniten 15	73	31	42	0
Kabelrullen 3 ²⁾	425 (380)	43 (182)	194 (198)	6 (0)
Kardmakaren 20	210	84	126	0
Kilen 8	230	95	134	1
Smedby 19:554	325	137	188	0
Summa	1 434	500	744	8

1) Varav gröna banklån uppgår till 451 mkr

2) Ingår även i investeringsbeloppet för ramverket 2021-2024 (182 mkr)

Energianvändning och klimatpåverkan ramverk 2021-2024

Nedanstående tillgångar om totalt 1 870 mkr har godkänts av Stenvalvets Sustainable Development Finance Committee. Energiintensitetsciffrorna inkluderar köpt fastighetsel och normalårskorrigerad värme. I de fall hyresgästen står för abonnemanget för fastighetsel inkluderar fastighetselen i Stenvalvets energianvändning. Koldioxidsiffran omfattar utsläpp från köpt värme, el och vatten.

Fastighet	Ort	Typ av fastighet	Allokerat värde, mkr	Byggår	Certifiering	Energianvändning, MWh	Energiintensitet, kWh/kvm, A _{temp}	CO ₂ e, ton
Korpen 9	Växjö	Äldreboende	189	2018	Miljöbyggnad, Silver	218	2025: 54 2024: 55 2023: 54 2022: 54	2025: 3,7 2024: 3,5 2023: 3,6 2022: 4,2
Omsorgen 1	Jönköping	Skola	110	2015	Miljöbyggnad iDrift, Silver	185	2025: 65 2024: 72 2023: 74 2022: 71	2025: 2,7 2024: 3,2 2023: 9,2 2022: 7,4
Kabelrullen 3	Stockholm	Skola	380	1987	Miljöbyggnad iDrift, Silver	504	2025: 56 2024: 63 2023: 70 2022: 71	2025: 25,0 2024: 25,5 2023: 32,4 2022: 28,4
Hägern 5	Jönköping	Kontor	137	1974	Miljöbyggnad iDrift, Silver	296	2025: 50 2024: 55 2023: 53 2022: 49	2025: 4,3 2024: 4,9 2023: 15,5 2022: 13,9
Fries 12	Växjö	Kontor	370	1981	Miljöbyggnad iDrift, Silver	1 101	2025: 69 2024: 70 2023: 79 2022: 78	2025: 9,5 2024: 9,6 2023: 10,2 2022: 11,4
Lärkan 1	Kalmar	Kontor	163	1966	Miljöbyggnad iDrift, Silver	356	2025: 56 2024: 64 2023: 74 2022: 76	2025: 5,0 2024: 4,6 2023: 4,6 2022: 5,8
Smedby 19:554	Österåker	Äldreboende	355	2006	Miljöbyggnad iDrift, Silver	512	2025: 67 2024: 74 2023: 70 2022: 84	2025: 7,0 2024: 8,0 2023: 11,7 2022: 13,9
Gamla Uppsala 110:1	Uppsala	Äldreboende	166	2011	Miljöbyggnad iDrift, Silver	240	2025: 59 2024: 66 2023: 64 2022: 66	2025: 4,4 2024: 6,7 2023: 38,2 2022: 41,5

Energianvändning och klimatpåverkan ramverk 2025-2028

Nedanstående tillgångar om totalt 2 464 mkr har godkänts av Stenvalvets Sustainable Development Finance Committee. Energiintensitetsciffrorna inkluderar köpt fastighetsel och normalårskorrigerad värme. 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	Energianvändning, MWh	Energiintensitet, kWh/kvm, A _{temp}	CO ₂ e, ton
Dörren 5	Växjö	Äldreboende	171	2015	Miljöbyggnad iDrift, Silver	257	2025: 65	2025: 3,9
Graniten 15	Jönköping	Kontor	73	1977	Miljöbyggnad iDrift, Silver	163	2025: 48	2025: 2,2
Kabelrullen 3	Stockholm	Skola	425	1987	Miljöbyggnad iDrift, Silver	504	2025: 56	2025: 25,0
Kardmakaren 20	Falun	Kontor	210	1989	Miljöbyggnad iDrift, Silver	778	2025: 59	2025: 16,7
Kilen 8	Ronneby	Flerbostadshus	230	2020	Miljöbyggnad Silver	211	2025: 44	2025: 5,3
Smedby 19:554	Österåker	Äldreboende	325	2006	Miljöbyggnad iDrift, Silver	512	2025: 67	2025: 7,0
Visby Visborg 1:16	Visby	Kontor	110	1982	Miljöbyggnad iDrift, Silver	279	2025: 47	2025: 12,9
Gamla Uppsala 110:1	Uppsala	Äldreboende	160	2011	Miljöbyggnad iDrift, Silver	240	2025: 59	2025: 4,4
Etern 4	Umeå	Vård dygnet runt	162	2008	Miljöbyggnad iDrift, Silver	363	2025: 80	2025: 22,4
Sävja 1:86	Uppsala	Vård dagtid	117	2012	Miljöbyggnad iDrift, Silver	185	2025: 69	2025: 3,3
Forskaren 2	Eskilstuna	Skola	161	1900	Miljöbyggnad iDrift, Silver	363	2025: 87	2025: 4,8
Lärkan 1	Kalmar	Kontor	172	1966	Miljöbyggnad iDrift, Silver	355	2025: 56 2024: 64 2023: 74 2022: 76	2025: 5,0 2024: 4,6 2023: 4,6 2022: 5,8
Omsorgen 1	Jönköping	Skola	127	2015	Miljöbyggnad iDrift, Silver	185	2025: 65 2024: 72 2023: 74 2022: 71	2025: 2,7 2024: 3,2 2023: 9,2 2022: 7,4
Svärdsliljan	Vinslöv	Vård dagtid	21	1978	Miljöbyggnad iDrift, Silver	148	2025: 63	2025: 3,0

Revisors rapport från granskning med begränsad säkerhet av Fastighets AB Stenvalvet (publ) Investerarrapport 2025

Till Fastighets AB Stenvalvet (publ), org.nr 556803-3111

Slutsats

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och verkställande direktören att granska utvald hållbarhetsinformation som utgörs av Investarrapporten, avseende total mängd gröna obligationer emitterade, godkända tillgångar samt allokering av investeringar ("hållbarhetsinformationen") för Fastighets AB Stenvalvet (publ) för räkenskapsåret 2025.

Grundat på vår granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsinformationen inte, i allt väsentligt är upprättad i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka utgörs av Stenvalvets ramverk för Gröna obligationer ("Stenvalvets Green Finance Framework").

Grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att hållbarhetsinformationen har upprättats i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sida 2 i Investarrapporten, och utgörs av Stenvalvets ramverk för Gröna obligationer ("Stenvalvets Green Finance Framework"). Detta ansvar innefattar även att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsinformationen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att hållbarhetsinformationen är upprättad i enlighet med de under avsnittet "Styrelsens och verkställande direktörens ansvar" angivna kriterierna.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), 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 Fastighets AB Stenvalvet (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhetsinformationen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsinformationen 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 upprättar hållbarhetsinformationen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för

upprättandet av hållbarhetsinformationen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

Vår granskning har omfattat följande:

- Total mängd gröna obligationer emitterade av Stenvalvet per den 31 december 2025.
- Information om godkända kvalificerade tillgångar.
- Allokering av investeringar.

Vår granskning utgår från de av styrelsen och verkställande direktören valda kriterier, som definieras ovan.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen:

- Genom förfrågningar erhålla en allmän förståelse för den interna kontrollmiljön, rapporteringsprocesserna, och informations-systemen som är relevanta för upprättandet av informationen i Investerarrapporten.
- Utvärdera att strukturen och informationen som inkluderas i Investerarrapporten presenteras på ett tydligt och transparent sätt.
- Utföra substansgranskningsåtgärder på utvalda upplysningar i Investerarrapporten.

Stockholm den 19 mars 2026

KPMG AB

Fredrik Westin

Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman

Specialistmedlem i FAR