

Investerarrapport 2021

Stenvalvet utvecklade år 2021 ett grönt ramverk för att emittera gröna företagsobligationer. Under året har gröna obligationer uppgående till totalt 600 mdr emitterats. Likviden har använts till tre befintliga fastigheter som alla certifierats med certifieringssystemet Miljöbyggnad iDrift. Miljöbyggnad iDrift är utformat för att skapa miljö- och klimatnytta genom åtgärder och certifiering av byggnader i drift. Att certifiera befintliga byggnader är en viktig del i Stenvalvets arbete mot målet att bli klimatneutrala år 2030 och ett sätt för oss att ta ansvar för och vårda det som redan finns.

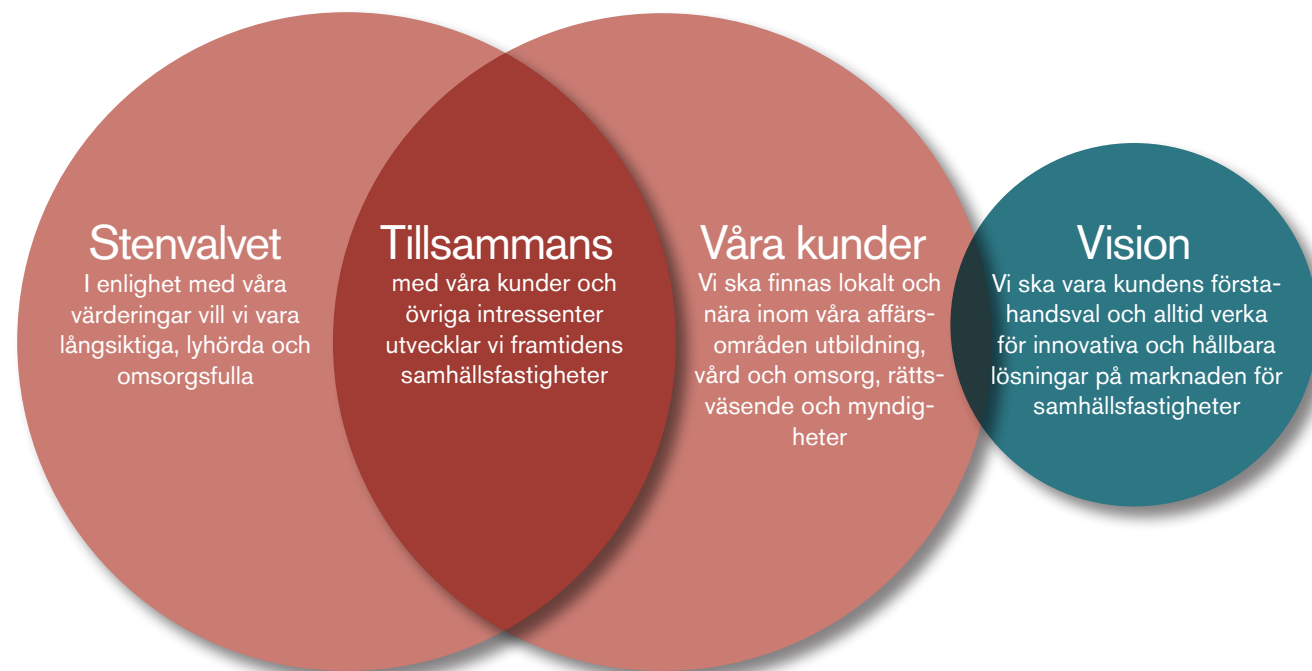
Om Stenvalvet

Stenvalvet är ett av de ledande bolagen i Sverige inom segmentet samhällsfastigheter. Totalt äger, förvaltar och utvecklar vi ett hundratal fastigheter med en area av 638 000 kvm till ett sammanlagt marknadsvärde om ca 18 mdr. 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 FN:s Agenda 2030 där vi ser att vi har störst möjlighet att bidra.



Stenvalvet

I enlighet med våra värderingar vill vi vara långsiktiga, lyhörda och omsorgsfulla

Tillsammans

med våra kunder och övriga intressenter utvecklar vi framtidens samhällsfastigheter

Våra kunder

Vi ska finnas lokalt och nära inom våra affärsområden utbildning, vård och omsorg, rättsväsende och myndigheter

Vision

Vi ska vara kundens förstahandsval och alltid verka för innovativa och hållbara lösningar på marknaden för samhällsfastigheter

Vårt största klimatavtryck kommer från energianvändningen i våra fastigheter. Därför ställer vi höga krav på energiprestanda och arbetar fokuserat med att minska energianvändningen. Användningen av material vid ny- och ombyggnation bidrar också till klimatpåverkan och vi ska alltid välja material utifrån både miljö-, klimat-, hälso- och livscykelperspektiv. Vi miljöcertifierar 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 ramverk (Green Bond Framework), som har utformats tillsammans med SEB. Ramverket ska främja övergången till en grön ekonomi och är därför inriktat mot de globala målen 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 ramverket 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



Allokering av medel

Godkända investeringar 2021-12-31	MSEK
Gröna byggnader	679
Förnybar energi	4
Totalt godkänt investeringsbelopp	683
Korpen 9	189
Omsorgen 1	110
Kabelrullen 3	301
Allokerad volym gröna obligationer	600
Kvarvarande godkänt investeringsbelopp	83

Exempel på godkänt projekt



Solceller Athena 19, Örebro

Fastigheten Athena 19 i Mellringe i Örebro omfattar 14 större byggnader som främst används för vård och skola. I slutet av 2021 installerades solceller på en av byggnaderna, en byggnad som inrymmer bland annat idrottshall, hemkunskapssalar och slöjdsalar. Byggnaden nyttjas, utöver skolverksamheten, även kvällar och helger av olika idrottsföreningar. Den egenproducerade elen förväntas kunna täcka ca 30 % av byggnadens behov. Installationen var den första i en större satsning på solel i området som Stenvalvet genomför.

Finansierade fastigheter



Korpen 9, Växjö

Korpen 9 är ett vård- och omsorgsboende i Växjö som byggdes 2018 och certifierades vid uppförandet enligt Miljöbyggnad nivå silver. Energianvändningen uppgick år 2021 till 59 kWh/kvm Atemp. Både fastighetselen och fjärrvärmens är 100 % förnybar.



Omsorgen 1, Jönköping

Omsorgen 1 i Jönköping är en F-9-skola och ett exempel på hur vi arbetar med att analysera och optimera energianvändningen och de tekniska systemen i våra fastigheter. I Omsorgen minskade vi tack vare vårt systematiska arbete energianvändningen med drygt 20 %, samtidigt som skolan fick ett bättre inomhusklimat. 2021 uppgick energianvändningen till 77 kWh/kvm Atemp. Fastighetselen är 100 % förnybar och vi har tecknat avtal med fjärrvärmelieferantören om förnybar fjärrvärme. Byggnaden var den första som Stenvalvet certifierade enligt Miljöbyggnad iDrift, nivå silver. Certifieringen är ett kvitto på att byggnaden är välskött och att vår förvaltningsorganisation håller hög klass.



Kabelrullen 3, Stockholm

Kabelrullen 3 är en 4-9-skola i Älvsjö i södra Stockholm, byggd 1987. På fastigheten har vi installerat solceller och fokuserat på driftoptimering och på så sätt minskat energianvändningen med ca 25 %. Under 2021 använde byggnaden 91 kWh/kvm Atemp. Fastighetselen är 100 % förnybar och vi har tecknat avtal med fjärrvärmelieferantören om klimatneutral fjärrvärme. För närvarande pågår bygget av en ny skolgård på skolans tak. Fastigheten certifierades under 2021 enligt Miljöbyggnad iDrift, nivå silver.

Sammanställning nyckeltal för godkända fastigheter

Fastighet	Byggår	Certifiering	Energianvändning 2021, kWh	Energiintensitet 2021, kWh/kvm Atemp	Klimatavtryck ¹ ton CO ₂ e
Korpen 9	2018	Miljöbyggnad nivå silver	232 561	59	3
Omsorgen 1	2015	Miljöbyggnad iDrift nivå silver	218 023	77	10
Kabelrullen 3	1987	Miljöbyggnad iDrift nivå silver	816 961	91	32

¹ Klimatavtrycket är beräknat utifrån 2021 års användning av värme (ej normalårskorrigerad), el och vatten för respektive fastighet.

Sammanställning nyckeltal för godkända projekt

Projekt	Investeringsår	Installerad effekt, kWp	Produktion ² 2021, kWh	Estimerad årlig produktion
Solceller, Vedbo 59	2019	255	64 600	206 700
Solceller, Athena 19	2021	135	22 800	111 000

² Solcellerna på Vedbo 59 var ur drift stor del av året. Solcellerna på Athena 19 installerades i slutet av året.

Ambitioner 2022

Under 2022 har bolaget som ambition att utöka den gröna poolen med ytterligare fastigheter till ett värde av ca 1 000 mkr. Detta kommer huvudsakligen att göras genom certifieringar i befintligt fastighetsbestånd. Vi fortsätter även att investera i energieffektiviseringar och solceller. Målsättningen för 2022 är att andelen grön finansiering i bolagets skuldportfölj ska öka till 15 %.

Läs mer om våra ambitioner i vår års- och hållbarhetsredovisning.

Revisors rapport över översiktlig granskning

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

Inledning

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Fastighets AB Stenvalvet (publ) ("Stenvalvet") att översiktligt granska utvalda delar av Stenvalvets investerarrapport 2021 ("rapporten").

Omfattningen av vår granskning är begränsad till information angående totala mängden gröna obligationer emitterade av Stenvalvet fram till den 31 december 2021 samt den informationen rörande godkända tillgångar tillsammans med respektive allokering av investeringar.

Företagsledningens ansvar

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 fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om utvalda delar av 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 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information (omarbetad). 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 ISA och god revisionsordning i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och 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 revisionsordning 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 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 utvalda delar av rapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av företagsledningens angivna kriterier.

Stockholm den 25 april 2022

KPMG AB

Anders Jerkeryd
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem FAR

