



# Investerarrapport 2023

*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, nivå Silver. Under 2022 återköptes 332 mkr i obligationen som emitterades under 2021. Under 2023 emitterades ytterligare en grön obligation om 500 mkr.*

## 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 588 tkvm till ett sammanlagt fastighetsvärde om 15 935 mkr. Vår affärsidé är att äga, aktivt förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Sverige.

I våra fastigheter bedrivs samhällsservice inom utbildning, rättsväsende, vård och omsorg samt kontor. Det är företrädesvis stat, kommun och region som är hyresgäster och utförare, men även privata aktörer förekommer. Fastighetsbeståndet är fördelat över 36 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.

Vår största miljöpåverkan kommer från energianvändningen i våra fastigheter. Därför arbetar vi fokuserat med energieffektivisering och val av material. Vi miljöcertifierar kontinuerligt fler byggnader enligt Miljöbyggnad eller Miljöbyggnad iDrift nivå Silver, både nybyggnationer och befintliga fastigheter. Läs mer om hur vi arbetar i vår års- och hållbarhetsredovisning och på [www.stenvalvet.se](http://www.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 Finance Framework), som har utformats tillsammans med SEB. 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, 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, 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 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 Stenvalvets hemsida.



## Händelser under året

De kvartalsvisa mötena i vår Sustainable Development Finance Committee (tidigare Green Finance Committee) består av VD, CFO och förvaltningschef med hållbarhetsansvarig som adjungerad föredragare. Under året har tillgångar om ytterligare 883 mkr godkänts för grön finansiering och förutsättningarna för den under året emitterade gröna obligationen beslutats. Gröna tillgångar om 8 mkr inom förnybar energi har lyfts ut för utvecklas till nya investeringsmöjligheter.

## Finansierade fastigheter

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.

Gröna tillgångar och projekt som är belånade, MSEK	Totalt godkänt investeringsbelopp, 2023-12-31	Allokerat belopp gröna obligationer, 2023-12-31	Allokerat belopp banklån*, 2023-12-31	Investeringsbelopp kvar att nyttja, 2023-12-31
<b>Total allokerad volym:</b>	<b>2 036 (1 153**)</b>	<b>768 (268)</b>	<b>774 (0)</b>	<b>493 (885)</b>
<i>Varav nedan fastigheter är belånade mot gröna obligationer:</i>				
<i>Korpen 9</i>	<i>189 (189)</i>	<i>189 (189)</i>	<i>0 (0)</i>	<i>0 (0)</i>
<i>Omsorgen 1</i>	<i>110 (110)</i>	<i>79 (79)</i>	<i>0 (0)</i>	<i>31 (31)</i>
<i>Kabelrullen 3</i>	<i>380 (0)</i>	<i>182 (0)</i>	<i>198 (0)</i>	<i>0 (0)</i>
<i>Hägern 5</i>	<i>137 (0)</i>	<i>102 (0)</i>	<i>36 (0)</i>	<i>0 (0)</i>
<i>Fries 12</i>	<i>370 (0)</i>	<i>211 (0)</i>	<i>159 (0)</i>	<i>0 (0)</i>
<i>Lärkan 1</i>	<i>163 (0)</i>	<i>6 (0)</i>	<i>29 (0)</i>	<i>128 (0)</i>
<b>Totalt</b>	<b>1 349 (299)</b>	<b>768 (268)</b>	<b>422 (0)</b>	<b>159 (31)</b>

\* Varav gröna banklån 267 mkr

\*\* Inkluderar solpanelsprojekt

## Ambitioner

Under perioden 2024-2026 har Stenvalvet som ambition att kvalificera fler tillgångar för den gröna finansieringen i linje med definitionen av miljömässigt hållbara investeringar i EUs taxonomi. Detta kommer att uppnås genom främst systematiska satsningar på energieffektivisering och miljöcertifieringar av byggnader.

## Godkända tillgångar

Nedanstående tillgångar om totalt 2 036 mkr har godkänts av Stenvalvets Sustainable Development Finance Committee. Energiintensitetsciffrorna 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 <sub>temp</sub>	CO <sub>2</sub> e, ton*
Korpen 9	Växjö	Nybyggd, äldreboende	189	2018	Miljöbyggnad, silver	215	2023: 54 2022: 54	2023: 3,6 2022: 4,2
Omsorgen 1	Jönköping	Befintlig. Skola	110	2015	Miljöbyggnad iDrift, silver	211	2023: 74 2022: 71	2023: 9,2 2022: 7,4
Kabelrullen 3	Stockholm	Befintlig, skola	380	1987	Miljöbyggnad iDrift, silver	623	2023: 70 2022: 71	2023: 32,4 2022: 28,4
Hägern 5	Jönköping	Befintlig, kontor	137	1974	Miljöbyggnad iDrift, silver	315	2023: 53 2022: 49	2023: 15,5 2022: 13,9
Fries 12	Växjö	Befintlig, kontor	370	1981	Miljöbyggnad iDrift, silver	1 166	2023: 79 2022: 78	2023: 10,2 2022: 11,4
Lärkan 1	Kalmar	Befintlig. Kontor	163	1966	Miljöbyggnad iDrift, silver	413	2023: 74 2022: 76	2023: 4,6 2022: 5,8
Smedby 19:564	Österåker	Befintlig, äldreboende	355	2006	Miljöbyggnad iDrift, silver	525	2023: 70 2022: 84	2023: 11,7 2022: 13,9
Gamla Uppsala 110:1	Uppsala	Befintlig, äldreboende	166	2011	Miljöbyggnad iDrift, silver	261	2023: 64 2022: 66	2023: 38,2 2022: 41,5
Hammaren 16	Skövde	Befintlig, kontor/skola	166	1976/ 2009	Miljöbyggnad iDrift, silver	454	2023: 75 2022: 76	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 för utvalda delar av Fastighet AB Stenvalvets Investerarrapport 2023

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 2023 ("rapporten"). Omfattningen av vår granskning är begränsad till information angående totala mängden gröna obligationer emitterade av Stenvalvet fram till den 31 december 2023 på sida 3, informationen rörande godkända tillgångar enligt Stenvalvets ramverk för gröna obligationer ("Stenvalvets Green Finance Framework") på sida 4 samt tillgångarnas respektive allokering på sida 3.

### 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 revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (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 revisorssed 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 21 mars 2024

KPMG AB

Fredrik Westin  
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman  
Specialistmedlem i FAR