

2025

Års- och hållbarhetsredovisning



STENHUS

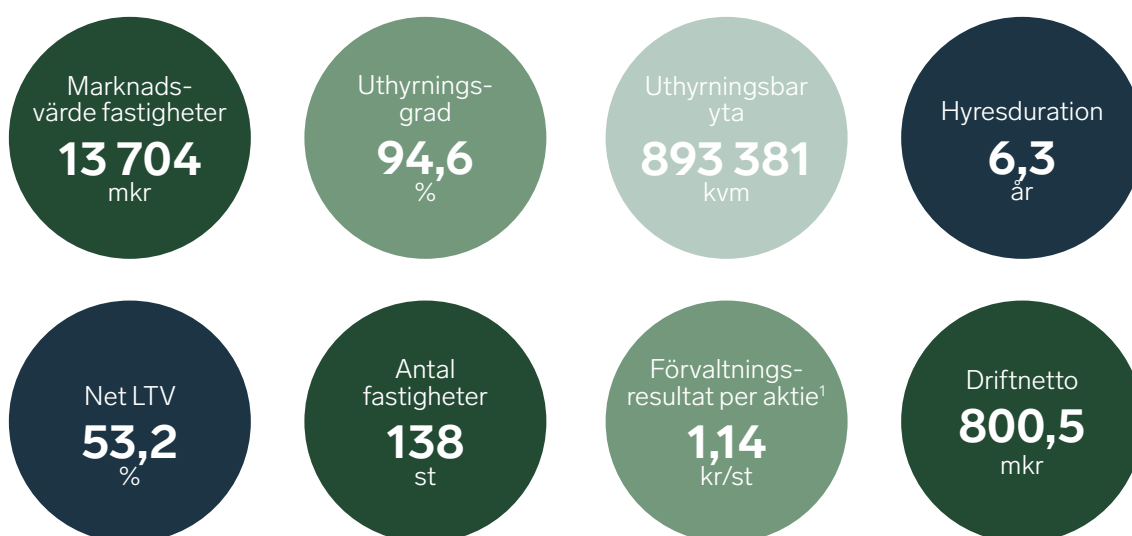
Fastigheter

Innehåll

1. Inledning	4	4. Förvaltningsberättelsen	61
Stenus Fastigheter i korthet	5	Information om verksamheten	62
Året i korthet	5	Förslag till vinstdisposition	63
Väsentliga händelser i korthet	6	Finansiering	64
VD har ordet	8	Risker och riskhantering	67
Stenus Fastigheters historia	9	Aktien och ägarna	71
Affärsidé, strategi och mål	11	Bolagsstyrningsrapport	72
		Bolagets styrelse och ledning	80
2. Verksamhet	13	5. Finansiella rapporter	82
Fastighetsportfölj	14	Översikt och nyckeltal	83
Projektportfölj	25	Finansiella rapporter	85
Transaktioner	28	Redovisningsprinciper och noter	96
Intresseföretag och samägda bolag	30	Årsredovisningens undertecknande	139
		Revisionsberättelse	140
3. Hållbarhetsredovisning	31	6 Övrigt	144
Hållbarhetsrapport	32	Definition av nyckeltal	145
Revisors rapport	60	Kalendarium	146
		Kontaktuppgifter	146

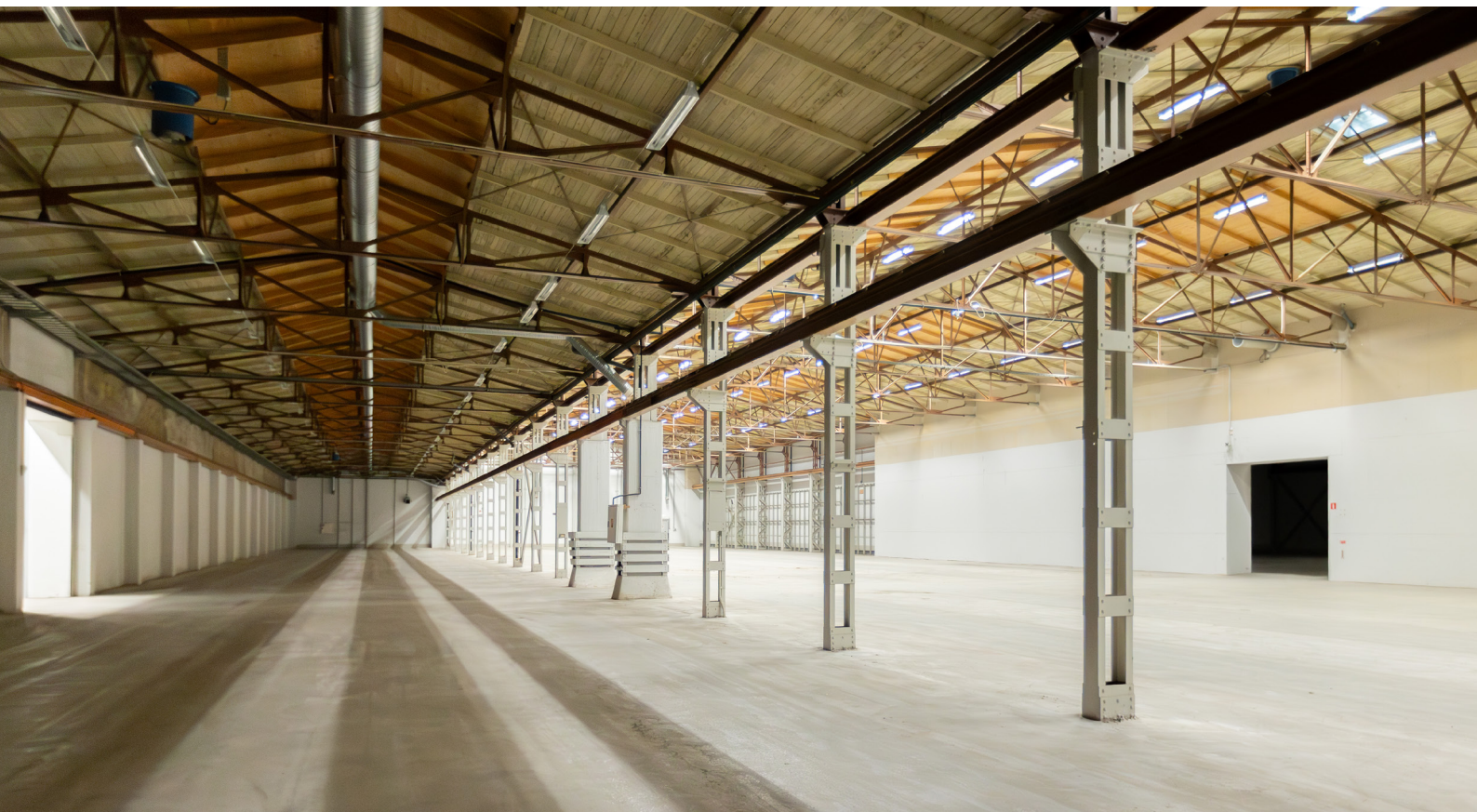
Stenus Fastigheters årsredovisning

Den legala årsredovisningen som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter finns på sidorna 61-140. Stenus Fastigheters lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen finns på sidorna 31-60.



¹ Förvaltningsresultat för perioden per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning

1. Inledning



Stenus Fastigheter i korthet	5
Året i korthet	5
Väsentliga händelser under året	6
VD har ordet	8
Stenus Fastigheters historia	9
Affärsidé, strategi och mål	11

Stenus Fastigheter i korthet

Stenus Fastigheter i Norden AB (publ) (Stenus Fastigheter) är ett expansivt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

Vi är ett kommersiellt fastighetsbolag med fokus på fyra segment: Lager/lättindustri/logistik, Sällanköps- och dagligvaruhandel, Offentliga fastigheter samt Kontor. Vår portfölj omfattar cirka 893 (892) tusenkvadratmeter fördelat på 138 (135) fastigheter, främst i storstadsområden och tillväxtorter med fokus på

Stockholm och Mälardalen. Genom att prioritera stabila hyresgäster och långa hyresavtal skapar vi en förutsägbar och hållbar framtid.

Utöver förvaltning och utveckling av befintliga fastigheter arbetar vi aktivt med både nuvarande och potentiella byggrätter inom beståndet.

Året i korthet

Under året har Stenus Fastigheter fortsatt att renodla och stärka fastighetsportföljen genom avyttringar av tillgångar som inte bedöms passa bolagets långsiktiga strategi eller uppfylla avkastningskraven. Parallellt har bolaget genomfört förvärv av avkastningsstarka fastigheter med stabil intjäningsförmåga, vilket bidrar till en robust och långsiktig intäktsbas. Bolaget ser en fortsatt återhämtning i fastighetsvärderingarna, vilket stärker balansräkningen. Under året har återköp av egna aktier genomförts i syfte att skapa aktieägarvärde. Vidare har Backaheden Fastighets AB konsoliderats, obligation refinansierats och finansieringsstrukturen förstärkts genom förbättrade marginaler samt lansering av företagscertifikatprogram.

Utdelning och återköp av aktier

Under året genomförde Bolaget sin första utdelning om 0,20 kronor per aktie, totalt 72 miljoner kronor och samtidigt föreslår styrelsen en höjd utdelning till 0,31 kronor per aktie till årsstämman 2026. Bolaget har under året även återköpt 15 738 000 egna aktier. Dessa åtgärder syftar till att skapa långsiktigt aktieägarvärde och understryker Bolagets starka finansiella ställning.

Strategiska transaktioner

Som en del av Stenus Fastigheters aktiva portföljförvaltning har bolaget under året förvärvat nio strategiskt utvalda fastigheter till ett värde om 734 miljoner kronor och avyttrat sex fastigheter till ett värde om 799 miljoner kronor. De förvärvade fastigheterna kännetecknas av god avkastning och stabil intjäningsförmåga. De avyttrade fastigheterna var huvudsakligen tomställda, hade svag avkastning eller bedömdes inte passa in i bolagets långsiktiga strategi.

Under året har Bolaget även fullföljt uppköpet av Backaheden Fastighets AB ("Backaheden"). Efter det offentliga uppköpserbudandets avslut kontrollerade bolaget 97,4 procent av aktierna och rösterna i Backaheden. I samband med detta avnoterades Backaheden från Spotlight Stock Market och processen för tvångsinlösen av resterande aktier har påbörjats. Från och med den 1 januari 2026 förvaltas Backahedens fastigheter såväl kommersiellt som administrativt av Stenus Fastigheter, vilket möjliggör ytterligare samordningsvinster och effektiviseringar inom koncernen.

Transaktionerna ligger i linje med bolagets långsiktiga strategi att ytterligare renodla och stärka portföljen. Sammantaget har åtgärderna bidragit till att förbättra portföljens genomsnittliga direktavkastning, stärka kassaflödet samt höja den övergripande kvaliteten och intjäningsförmågan i fastighetsbeståndet.

Framgångsrika finansieringar

Stenus Fastigheter har genomfört flertalet refinansieringar under året till väsentligt bättre villkor vilket sänker Bolagets räntekostnader och förlänger genomsnittliga kapitalbindningsstrukturen. Stenus Fastigheter har även förbättrat räntesäkringen där räntesäkringsgraden nu uppgår till 59,2 (48,3) procent.

Under året har Bolaget även förtidsinlöst den gröna obligationen och emitterat en ny grön icke säkerställd obligation till markant bättre villkor. Stenus Fastigheter har även i början av september 2025 lanserat ett företagscertifikatprogram.

Tillsammans med lägre Stibor har dessa åtgärder bidragit till en förbättrad räntetäckningsgrad på 2,23 (1,84) gånger.

Väsentliga händelser i korthet

Q1

- Stenhus Fastigheter har tecknat ett 15-årigt hyresavtal med Tyresö kommun avseende kommunhuset i Tyresö, med ett totalt kontraktsvärde om cirka 300 miljoner kronor.

Q2

- Årsstämman i maj 2025 beslutade om Stenhus Fastigheters första utdelning på 0,20 kronor per aktie, fördelad på två utbetalningar: 0,10 kronor i juni och 0,10 kronor i december 2025.
- Årsstämman beslutade även att Bolaget framöver kan återköpa eller överlåta egna aktier. Detta är en strategi som stärker värdet för Bolagets aktieägare genom högre vinst per aktie.
- Den 23 april 2025 tillträdde Stenhus Fastigheter en fastighet i Uppsala, fullt uthyrd till Polismyndigheten. Fastigheten omfattar en uthyrningsbar yta om cirka 4 756 kvm och har därefter byggts ut med ytterligare 2 138 kvm som blev klar under första kvartalet 2026. Kostnaden för utbyggnaden uppgick till 47,5 miljoner kronor vilket ingick i köpeskillingen. Hyresintäkterna förväntas uppgå till cirka 11 miljoner kronor årligen efter färdigställandet och avtalet löper över sex år. Som del av köpeskillingen har Stenhus Fastigheter överlåtit egna aktier.
- Under april såldes tre fastigheter i Nyköping och Karlstad, med ett totalt hyresvärde om 28,1 miljoner kronor och genomsnittlig hyresduration om 3,9 år. Det sammanlagda fastighetsvärdet uppgår till 390 miljoner kronor. Frånträde skedde under andra kvartalet 2025.
- På årsstämman den 22 maj 2025 omvaldes Anders Wennberg som styrelseledamot, Nicklas Paulson valdes in som ny styrelseledamot och Erik Borgblad utsågs till ny styrelseordförande.

Q3

- Den 16 september 2025 offentliggjorde Stenhus Fastigheter ett kontant uppköpserbjudande om 78 kronor per aktie i Backaheden, omfattande 870 044 aktier (17,3 procent).
- Den 3 juli 2025 tillträdde bolaget en portfölj om sex stycken lager-, lättindustri- och logistikfastigheter i Helsingborg, Malmö, Eskilstuna, Södertälje och Trollhättan. Portföljen, med ett fastighetsvärde om 299 miljoner kronor, omfattar 19 064 kvm uthyrningsbar area, med Bilja som huvudsaklig hyresgäst. Årligt hyresvärde uppgår till cirka 24 miljoner kronor med en genomsnittlig återstående hyresduration på 10 år.
- Stenhus Fastigheter har förvärvat fastigheten Moga 1:133 i Svenljunga och samtidigt tecknat ett 20-årigt trippel net hyresavtal med Star Trading AB. Fastigheten har ett värde om cirka 295 miljoner kronor före marknadsmässigt avdrag för latent skatt. Fastigheten tillhör segmentet lager/lättindustri/logistik, med en uthyrningsbar area på cirka 40 472 kvm och finansieras genom en kombination av egna medel och banklån. Det årliga hyresvärdet för fastigheten uppgår till cirka 24,3 miljoner kronor, och tillträde ägde rum den 9 september 2025.
- Stenhus Fastigheter avyttrade utvecklingsfastigheten Värmet 3 i Malmö till ett joint venture mellan South Bay och Nrep. Fastigheten om 31 322 kvm är tomställd och belägen i Malmö Hamn. Försäljningen skedde till bokfört värde och kommer förbättra förvaltningsresultatet samt uthyrningsgraden. Frånträde skedde 1 september 2025.
- I september 2025 emitterade Bolaget nya seniora icke säkerställda gröna obligationer om 500 miljoner kronor med förfall i december 2028, rörlig ränta 3 mån Stibor + 2,975 procent. Likviden används enligt bolagets gröna finansieringsramverk för investeringar i gröna fastigheter, energieffektiviseringar samt refinansiering av utestående gröna obligationer om 598,75 miljoner kronor. Inlösen av utestående obligation genomfördes 16 oktober 2025. Totala kostnaden avseende förtidsinlösen uppgår till cirka 10,8 miljoner kronor vilket belastar resultatet.
- Stenhus Fastigheter har i början av september 2025 lanserat ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 1 000 miljoner kronor (förutsätter motsvarande tillgänglig och outnyttjad kreditfacilitet).

Q4

- Bolaget har fullföljt sitt uppköp av Backaheden och efter slutligt utfall den 5 november 2025 kontrollerar Stenhus Fastigheter cirka 97,4 procent av aktierna och röster i Backaheden. Till följd av detta har Backaheden avnoterats från Spotlight Stock Market samt har processen att tvångsinlösa resterande aktier påbörjats. Från och med 1 januari 2026 förvaltas fastigheterna såväl kommersiellt som administrativt av Bolaget.
- Under oktober 2025 sålde Stenhus Fastigheter utvecklingsfastigheterna Vänersnipan 1 i Karlstad och Kardanen 13 i Örebro för 87 respektive 148 miljoner kronor vilket är i nivå med bokfört värde. Fastigheterna är i huvudsak tomställda, omfattar cirka 6 983 respektive 11 907 kvm och ingår i segmenten Kontor respektive Sällanköps-/dagligvaruhandel. Försäljningarna stärker förvaltningsresultatet, likviditet samt att uthyrningsgraden förbättras.
- Krona Public Real Estate AB (publ) ("Krona") beslutade den 6 november 2025 om en företrädesemission, vars slutliga utfall offentliggjordes den 9 december 2025 ("Företrädesemissionen"). Efter genomförandet av Företrädesemissionen uppgick Stenhus Fastigheters innehav i intressebolaget Krona till 4 469 878 aktier, motsvarande cirka 39,99 (27,33) procent av det totala antalet aktier och röster i Krona.

VD har ordet

Omvärlden

Under våra första fem och ett halvt år som bolag har vi verkat i en omvärld präglad av stor osäkerhet och snabba förändringar. Perioden har omfattat såväl en global pandemi som krig i Europa och Mellanöstern, tillsammans med stigande inflation, ränteuppgångar och en mer fragmenterad geopolitisk utveckling. Sammantaget har detta skapat ett affärsklimat där förutsägbarheten varit begränsad och anpassningsförmåga avgörande.

Mot den bakgrunden är jag särskilt stolt över vad vi har åstadkommit. Under samma period har vi levererat stark tillväxt, en stabil resultatutveckling och byggt en robust finansiell plattform. Det är ett tydligt kvitto på styrkan i vår affärsmodell och vår organisationsförmåga att navigera i en komplex omvärld.

När vi nu blickar framåt gör vi det med fokus på fortsatt tillväxt, lönsamhet och att steg för steg stärka vår position på marknaden.

2025

År 2025 nådde Stenhus sitt bästa förvaltningsresultat hittills, vilket tydligt visar att vår strategi – med fokus på kärnverksamheten, god förvaltning, proaktiv kapitalförvaltning, strategiska åtgärder och kassaflödesfokus – verkligen fungerar.

Under året har vi även genomfört flera strategiska förbättringar i vårt fastighetsbestånd. Vi har sålt utvecklingsfastigheter på attraktiva nivåer och samtidigt förvärvat fastigheter med starka hyresgäster och långa hyresavtal. Det arbete har förbättrat både vår uthyrningsgrad och vår långsiktiga intjäningsförmåga.

Som bolag mäter vi alltid vår vakans för alla byggda kvadratmeter i hela beståndet – inte bara för de så kallade "förvaltningsfastigheterna" – eftersom vi ser hela vår bebyggda portfölj som en del av kärnverksamheten.

Aktien och ägarna

Som ett börsnoterat bolag är det viktigt att ha fokus på våra aktieägare såväl som våra hyresgäster. Under de senaste åren har Stenhus Fastigheter arbetat målmedvetet för att skapa aktieägarvärde genom förbättrad finansiering, fokus på kassaflöden, tillväxt, aktieåterköp och utdelning. Att uppnå detta kräver planering och en stark finansiell plattform, vilket vi har byggt under flera år.

Under en längre tid har Stenhus Fastigheter, liksom många andra bolag, handlats till stora rabatter på börsen. Som en åtgärd initierade vi under 2025 ett återköpsprogram, och med stor stolthet kan jag konstatera att vi lyckats återköpa och avstämpla 9,99 procent av Bolaget – något som skapar betydande värde för våra aktieägare. Vi nöjer oss dock inte där, utan startar under 2026 ett nytt återköpsprogram.

Under 2025 genomförde Bolaget sin första utdelning om 0,20 kronor per aktie, totalt 72 miljoner kronor och inför 2026 föreslår styrelsen en höjd utdelning till 0,31 kronor per aktie till årsstämman 2026.

Dessa åtgärder syftar till att skapa långsiktigt aktieägarvärde och understryker Bolagets starka finansiella ställning.

Avslutningsvis

Vi har under våra år insett hur viktigt det är att inte tappa kompassriktningen och bli osäkra utan faktiskt känna oss trygga med hur vi arbetar på Stenhus Fastigheter, en klar och tydlig kurs mot uppsatta mål även om det blåser hårt runt om oss. År 2026 kommer att präglas av fortsatt tillväxt, stabilitet, återköp och starka kassaflöden. Vi kommer särskilt fokusera på tillväxt genom starka förvaltningsresultat snarare än enbart värdeutveckling, och framåt kommer vi fortsätta prioritera våra innehav med fokus på effektiv och värdeskapande förvaltning.

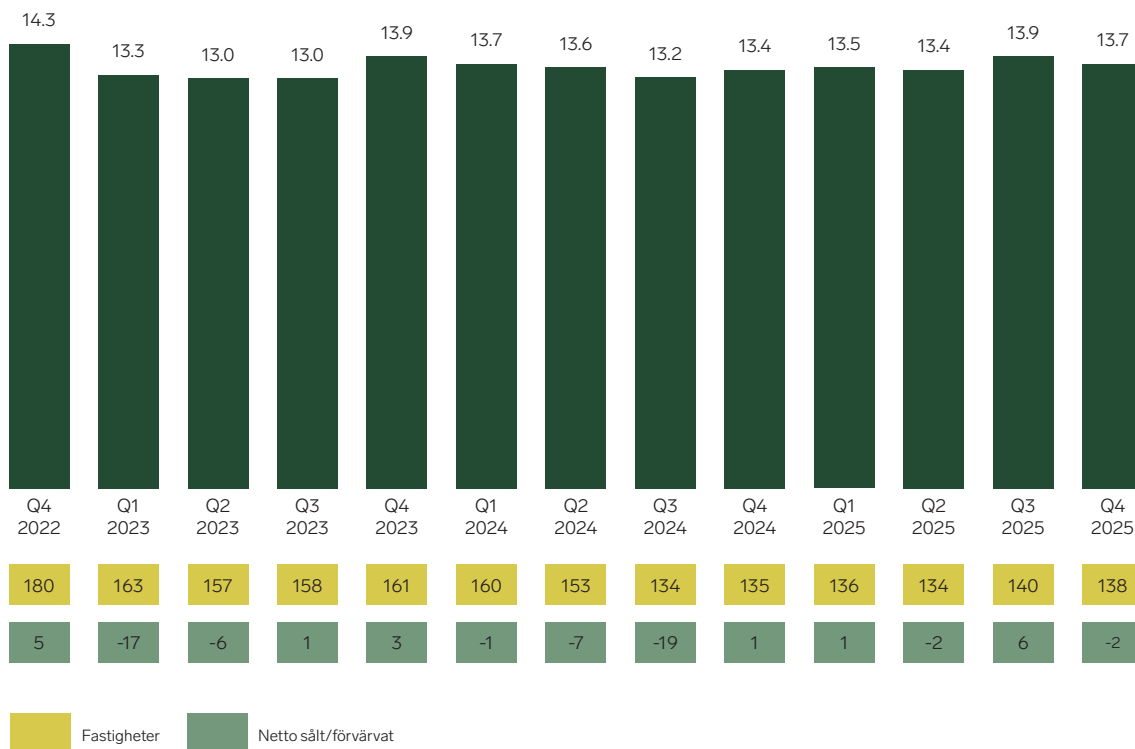
Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till alla engagerade medarbetare, hyresgäster, aktieägare och alla samarbetspartners som vi har relationer med. Stenhus Fastigheter kan inte påverka vad som händer i en osäker värld men tillsammans kan vi fortsätta navigera genom den mot uppsatta mål.



Elias Georgiadis
Verkställande direktör

Stenhus Fastigheters historia

Fastighetsvärde Q4 2022–Q4 2025



2020

Stenhus Fastigheter startade sin verksamhet i september 2020. Stenhus Fastigheter offentliggör investeringsmemorandum i november i samband med notering på Nasdaq First North samt förvärvar flertalet fastigheter under november och december.

2021

Stenhus Fastigheter fortsätter förvärva flertalet fastigheter och i Q3 2021 förvärvas MaxFastigheter (fastighetsvärde 2 951 miljoner kronor)

2022

Stenhus Fastigheter förvärvade Randviken Fastigheter med ett fastighetsvärde om 7 171 miljoner kronor. Ytterligare fastighetsförvärv om cirka 450 miljoner kronor genomfördes 2022. Under 2022 byter Bolaget lista till Nasdaq First North Premier Growth Market.

2023

Backaheden Fastighets AB konsoliderades med Stenhus Fastigheter. Bolaget emitterar framgångsrikt gröna obligationer om 500 miljoner kronor.

2024

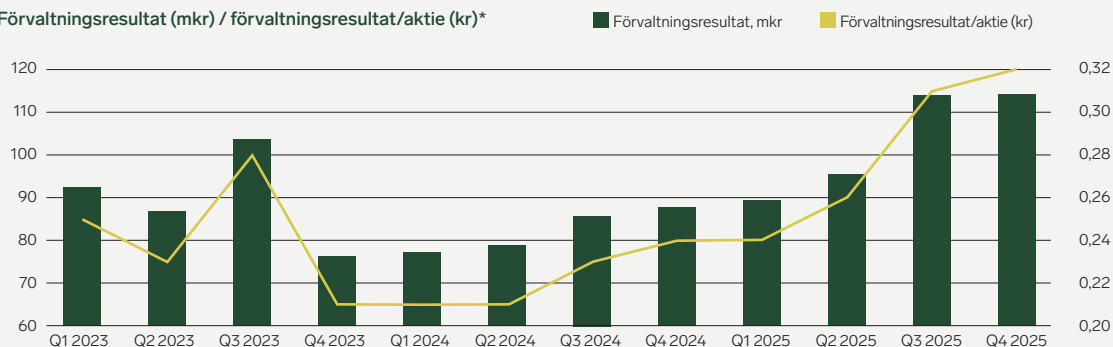
Stenhus Fastigheter byter lista till Nasdaq Stockholms huvudlista 18 december 2024. Stenhus Fastigheter har avytttrat 29 fastigheter och förvärvat 3 fastigheter till ett totalt värde om cirka -570 miljoner kronor.

2025

Stenhus Fastigheter har förvärvat 9 fastigheter för 734 miljoner kronor och avytttrat 6 fastigheter för 799 miljoner kronor. Bolaget har fullföljt sitt uppköp av Backaheden Fastigheter AB.

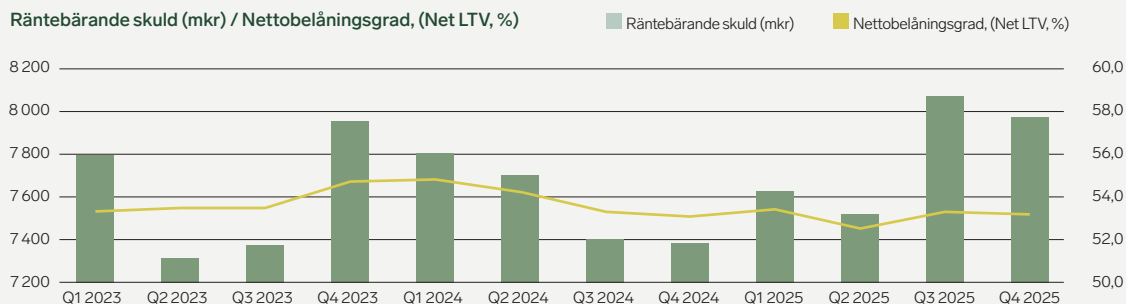
Historik i siffror

Förvaltningsresultat (mkr) / förvaltningsresultat/aktie (kr)*



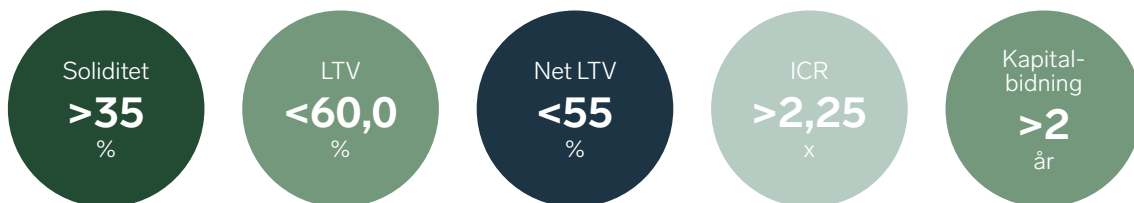
*Viktat genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning

Räntebärande skuld (mkr) / Nettobelåningsgrad, (Net LTV, %)



	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Hysesintäkter	1 036	1 012	1 019	712
Driftnetto	801	784	790	531
Finansnetto	-341	-398	-387	-194
Förvaltningsresultat	413	330	359	298
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	104	-113	-574	-40
Investeringar i fastigheter, ny, till om ombyggnationer	270	217	374	474
Marknadsvärde fastigheter, vid periodens slut	13 704	13 395	13 860	14 259
Försäljning av fastigheter	-799	-747	-1 044	-962
Förvärv av fastigheter	734	177	844,7	7 618
Överskottsgrad, %	77	77	78	75
Uthyrningsgrad, ekonomisk %	95	93	95	96
Finansiella nyckeltal				
Kassaflöde från den löpande verksamheten	416	255	345	293
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-353	280	528	-782
Likvida medel, vid periodens slut	543	225	306	294
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	3,8	4,5	5,4	4,1
Räntetäckningsgrad, gånger	2,23	1,84	1,94	2,58
Belåningsgrad (LTV)	57,1	54,7	56,9	57,1
Nettobelåningsgrad (Net LTV)	53,2	53,1	54,7	54,8

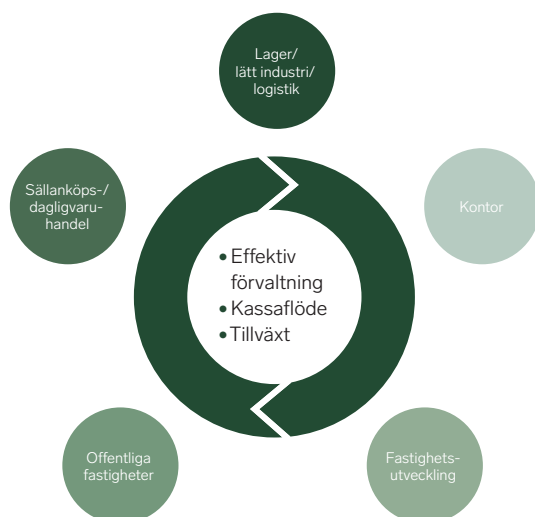
Affärsidé, mål och strategi



Affärsidé

Affärsmodell

- Förvaltning sker i egen regi så att kundkännedom och kundnyttan kan maximeras och bidra till att långsiktigt kunna leverera i enlighet med Bolagets affärsidé.
- Förvaltningsverksamheten ska sträva efter långa hyresavtal för att skapa förutsägbarhet.
- Fastighetsutveckling ska alltid vara en naturlig del i verksamheten så att fastigheterna kan optimeras på bästa möjliga sätt.
- Alla förvärv ska ske i enlighet med investeringsstrategin.
- Bolaget ska aktivt arbeta i enlighet med finansieringsstrategin.



Mål

Övergripande mål

Stenhus Fastigheter har under januari 2025 uppdaterat ett antal operativa och finansiella mål. Stenhus Fastigheters fastlagda mål inför framtiden är följande:

Operativa mål

- Bolaget ska genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter bidra till att hållbart främja det lokala samhällets utveckling.
- Förvaltningsresultatet skall öka med 12 procent per år över en konjunkturcykel.
- Bolagets tillväxt ska ske genom förvärv och projektutveckling.

Finansiella mål

- Genomsnittlig avkastning på eget kapital och per aktie om 12 procent per år över en konjunkturcykel.
- Genomsnittlig viktad kapitalbindning ska långsiktigt uppgå till minst 2,0 år.
- Soliditeten ska överstiga 35 procent.
- Belåningsgraden (LTV) ska långsiktigt understiga 60 procent.
- Nettobelåningsgraden (Net LTV) ska långsiktigt understiga 55 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2,25 gånger.
- Bolaget ska ha ett tydligt fokus på operativt kassaflöde.

Strategi

Investeringsstrategi

Alla förvärv ska ske i enlighet med Bolagets affärsidé där kassaflöden, förvaltningseffektivitet och utvecklingsmöjligheter är ledstjärnor.

Att kombinera fastigheter med olika typer av användning kommer att vara bärande för att uppnå avkastningsmålet och starka kassaflöden över tid. De olika fastighetstyperna kommer att vara

- offentliga fastigheter (trygg långsiktig avkastning),
- lager/lätt industri/logistik (fastigheter med låg uthyrningsrisk eller stor utvecklingspotential och långa kassaflöden),
- sällanköps-/dagligvaruhandel,
- kontor i regionstäder samt
- fastighetsutveckling som kommer att vara ett viktigt inslag för att värdemaximera innehaven.

Finansieringsstrategi

All finansiering ska ske i enlighet med Bolagets affärsidé där kassaflöden, förvaltningseffektivitet och utvecklingsmöjligheter är ledstjärnor.

- Bolaget ska aktivt arbeta med kapital- och ränterisker samt proaktivt arbeta för Bolagets långsiktiga kapitalförsörjning.
- Den finansiella strukturen är utformad med tydligt fokus på operativt kassaflöde och rätetäckningsgrad.
- Kassaflödet ska återinvesteras i verksamheten genom förvärv och projektutveckling samt användas till återköp av egna aktier och utdelning.

Utdelningspolicy

Bolagets övergripande mål är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Långsiktigt ska utdelningen på stamaktier motsvara minst 30 procent av förvaltningsresultatet.

Styrelsen föreslår en utdelning per aktie om 0,31 (0,20) kronor uppdelad på två utbetalningar: 0,16 kronor i juni 2026 och 0,15 kronor i december 2026.

Hållbarhet

Bolagets hållbarhetsarbete syftar till att undvika kortsiktiga vinster som uppstår till priset av negativa konsekvenser på längre sikt.

Bolagets investeringsverksamhet, förvaltning och finansieringsverksamhet bedrivs i syfte att uppnå bästa möjliga långsiktiga, hållbara utfall. Planering, styrning och upprätthållande av hållbarhetsarbetet följer Bolagets organisationsstruktur med tydlig delegering av ansvar och befogenhet. Hållbarhetsarbetet tar stöd i interna policyer, riktlinjer, övergripande mål samt lagar, externa riktlinjer och regelverk.

Hållbarhetsarbetet innebär också att tillsammans med våra kunder arbeta för att kontinuerligt effektivisera energianvändningen i våra fastigheter och därigenom arbeta för miljö och resurseffektivitet.

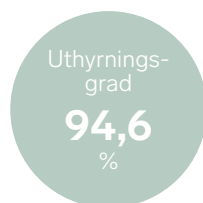
Hållbarhet innebär även ett långsiktigt samarbete med kunder för att möjliggöra långa kontrakt. Detta leder till en lägre belastning på miljön då det minskar miljöpåverkan genom t ex ombyggnationer vid omflyttningar.

2. Verksamhet



Fastighetsportfölj	14
Projektportfölj	25
Transaktioner 2025	28
Intresseföretag och samägda bolag	30

Fastighetsportfölj



Fastigheterna

Bolagets fastighetsbestånd utgörs av offentliga och kommersiella fastigheter inom segmenten offentliga fastigheter, lager/lätt industri/logistik, sällanköps-/dagligvaruhandel samt kontor. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 13 704,3 (13 395,0) miljoner kronor vid periodens slut.

Den 31 december 2025 bestod Bolagets fastighetsportfölj av 138 (135) fastigheter varav 12 (12) tomträtter.

De totala kontrakterade hyresintäkterna, dvs årshyran plus schabloniserade hyrestillägg per 31 december 2025, uppgick till 1 027,2 (inklusive projekt) (1 010,6) miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,6 (93,0) procent. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen per 31 december 2025 uppgick till cirka 6,3 (6,3) år.

De 15 största hyresgästerna stod tillsammans för omkring 43,5 (39,4) procent av hyresintäkterna och den genomsnittliga hyresdurationen uppgår till 7,7 (7,2) år.

Tyngdpunkten av fastigheterna låg värdemässigt inom segmentet lager/lätt industri/ logistik med drygt 7 803 miljoner kronor i fastighetsvärde. De totala kontrakterade hyresintäkterna uppgick till drygt 607 miljoner kronor inom detta segment.

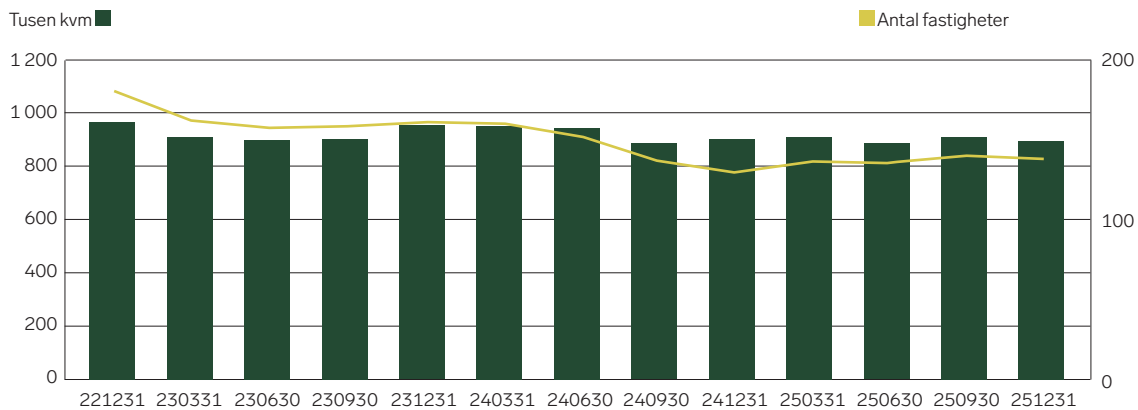
Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick till 3,2 miljoner kronor under perioden. Stenhus tecknade 58 hyresavtal med ett ökat årligt hyresvärde om 24,7 miljoner kronor, varav 18,1 miljoner kronor avsåg hyresavtal med nya hyresgäster och 6,6 miljoner kronor avsåg omförhandlingar med befintliga hyresgäster. Erhållna uppsägningar av hyresavtal uppgick till 21,5 miljoner kronor.

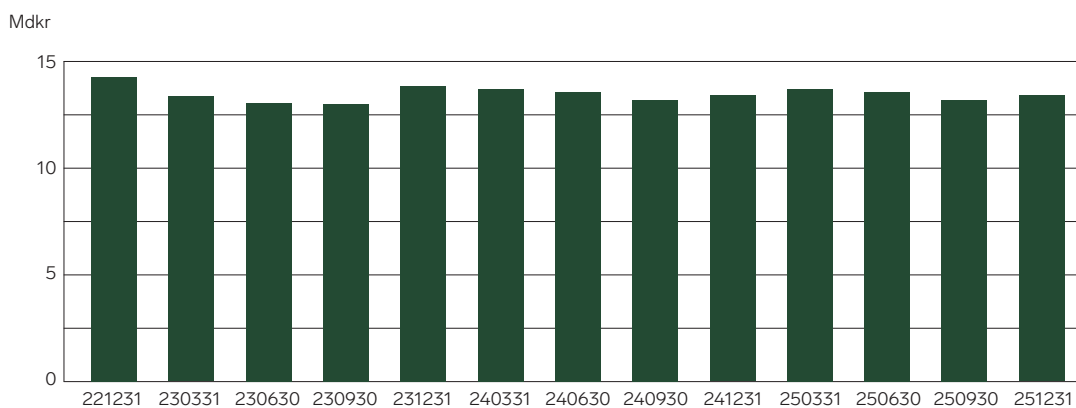
Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	2025 jan- dec	2024 jan- dec	2023 jan- dec	2022 jan- dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	13 395,0	13 860,1	14 259,2	7 168,4
Förvärv	733,8	177,0	844,7	7 618,2
Försäljning	-799,1	-746,5	-1 044,2	-961,8
Orealiserad värdeförändring	133,7	-75,3	-490,7	-20,5
Realiserad värdeförändring	-29,3	-37,4	-83,0	-19,3
Investeringar i portföljen	270,0	217,1	374,2	474,0
Verkligt värde vid utgången av perioden	13 704,3	13 395,0	13 860,1	14 259,2
Orealiserad värdeförändring, %	1,0	-0,6	-3,4	-0,1
Antal fastigheter IB	135	161	180	116
Förvärv	9	3	8	78
Försäljning	-6	-29	-27	-16
Omklassificering	-	-	-	2
Antal fastigheter UB	138	135	161	180

Uthyrningsbar area och antal fastigheter



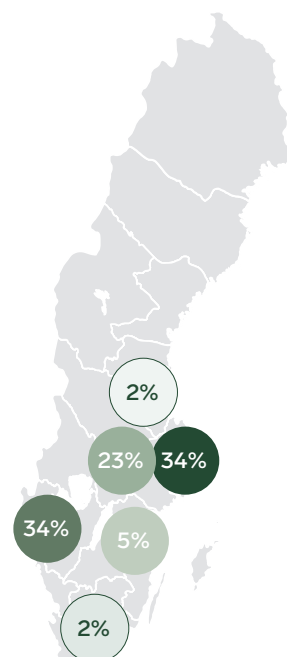
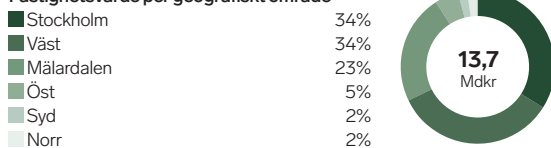
Fastighetsvärde



Fastighetsvärde per segment



Fastighetsvärde per geografiskt område



Samtliga nyckeltal avseende hyresintäkter i detta avsnitt omfattar kontrakterade hyresintäkter per den 31 december 2025 inklusive signerade hyreskontrakt i pågående projekt.

Fastighetsbeståndet per 2025-12-31

Region	Antal fastigheter	Uthyrbar area	Kontrakterad hyresintäkt ¹			Fastighetsvärde		
			Mkr	kr/kvm ¹	Andel total, %	Mkr	kr/kvm	Andel total, %
Stockholm	39	175 218	317	2 072	31	4 645	26 510	34
Väst	45	381 923	360	1 005	35	4 711	12 334	34
Mälardalen	33	186 745	248	1 447	24	3 096	16 580	23
Öst	11	109 650	70	664	7	733	6 687	5
Syd	3	21 785	11	1 561	1	264	12 100	2
Norr	7	18 061	21	1 140	2	256	14 147	2
Total	138	893 381	1 027	1 263	100	13 704	15 340	100

Fastighetsvärdet, fördelning per segment och region per 2025-12-31

Mkr	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	1 395	553	2 235	461	4 645	34
Väst	3 118	449	425	719	4 711	34
Mälardalen	2 377	688	31	–	3 096	23
Öst	472	207	54	–	733	5
Syd	264	–	–	–	264	2
Norr	177	79	–	–	256	2
Total	7 803	1 976	2 744	1 180	13 704	100
Del av total, %	57	14	20	9	100	

Kontrakterade hyresintäkter¹, fördelning per segment och region per 2025-12-31

Mkr	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	103	45	132	38	317	31
Väst	241	38	32	48	360	35
Mälardalen	190	55	3	–	248	24
Öst	47	19	4	–	70	7
Syd	11	–	–	–	11	1
Norr	14	6	–	–	21	2
Total	607	163	171	86	1 027	100
Del av total, %	59	16	17	8	100	

Uthyrningsbar area², fördelning per segment och region per 2025-12-31

kvm	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	56 816	32 949	66 876	18 577	175 218	20
Väst	293 817	39 179	16 047	32 879	381 923	43
Mälardalen	145 234	37 875	3 636	–	186 745	21
Öst	90 877	17 071	1 702	–	109 650	12
Syd	21 785	–	–	–	21 785	2
Norr	11 928	6 133	–	–	18 061	2
Total	620 457	133 207	88 261	51 456	893 381	100
Del av total, %	69	15	10	6	100	

¹ Efter färdigställande av pågående projekt. Intäkterna inkluderar även drifttillägg och tillägg för fastighetsskatt.
² Efter färdigställande av pågående projekt.

Antal kontrakt¹, fördelning per segment och region per 2025-12-31

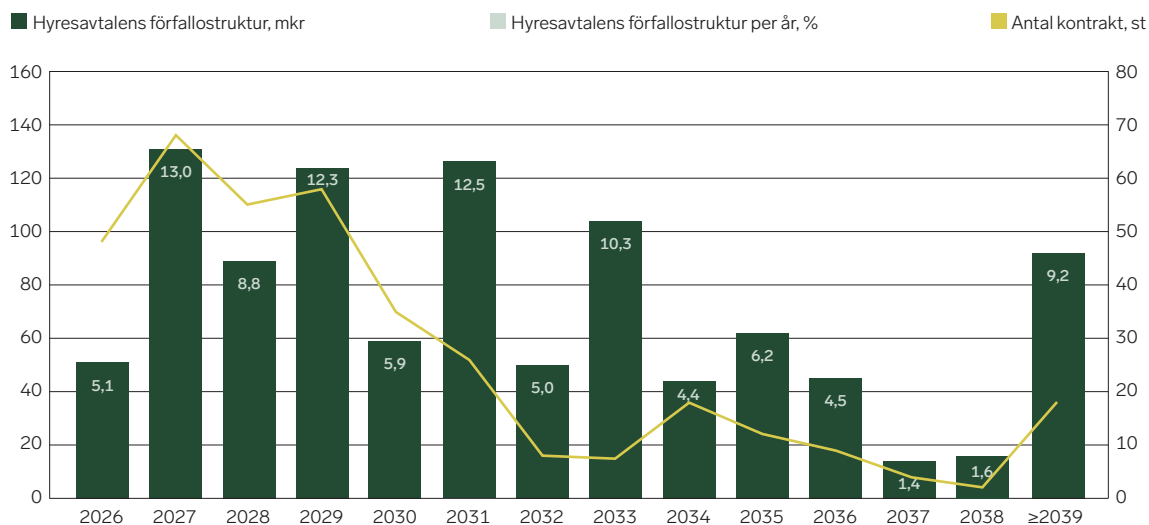
Antal	Lager/lätt industri/Logistik	Sällanköps-/dagligvaruhandel	Offentliga fastigheter	Kontor	Total	Del av total, %
Stockholm	47	29	113	19	208	32
Väst	96	20	20	89	225	34
Mälardalen	124	25	10	–	159	24
Öst	22	34	2	–	58	9
Syd	2	–	–	–	2	0
Norr	6	2	–	–	8	1
Total	297	110	145	108	660	100
Del av total, %	45	17	22	16	100	

Hyresavtalens förfallostruktur,¹ totalt

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ²	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2026	45 576	48	51	5
2027	130 828	68	131	13
2028	62 032	55	89	9
2029	78 337	58	124	12
≥2030	481 708	155	612	61
Totalt	798 480	384	1 006	100

1 Med en hyresintäkt som överstiger 10 tkr per år.

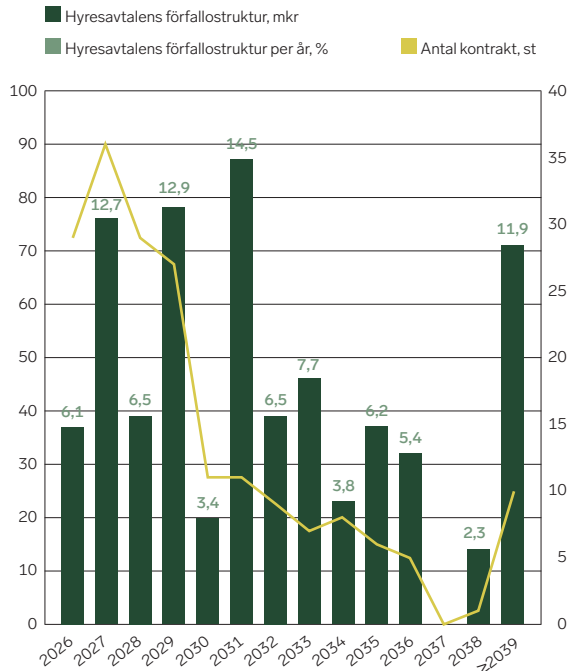
2 Inkluderar endast kontrakt med en årlig hyra som överstiger 200 tkr.



Hyresavtalens förfallostruktur, lager/ lätt industri/logistik

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ¹	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2026	36 673	29	37	6
2027	96 833	36	76	13
2028	35 244	29	39	6
2029	52 350	27	78	13
≥2030	348 055	68	371	62
Totalt	569 154	189	600	100

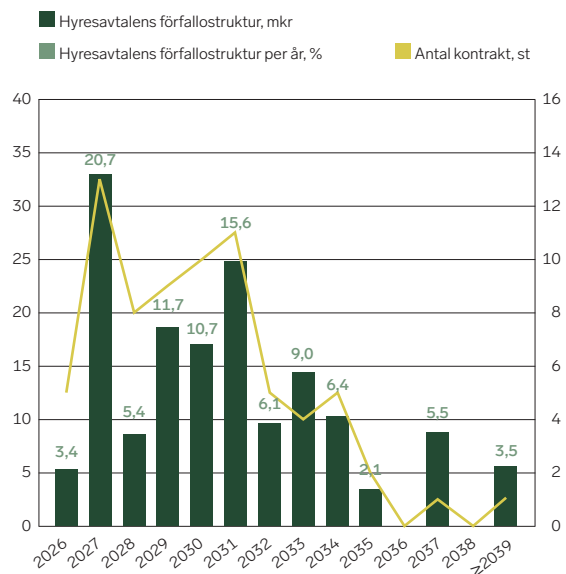
1 Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Hyresavtalens förfallostruktur, sällanköps-/dagligvaruhandel

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ¹	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2026	4 409	5	5	3
2027	22 861	13	33	21
2028	5 462	8	9	5
2029	12 472	9	19	12
≥2030	72 251	39	94	59
Totalt	117 455	74	159	100

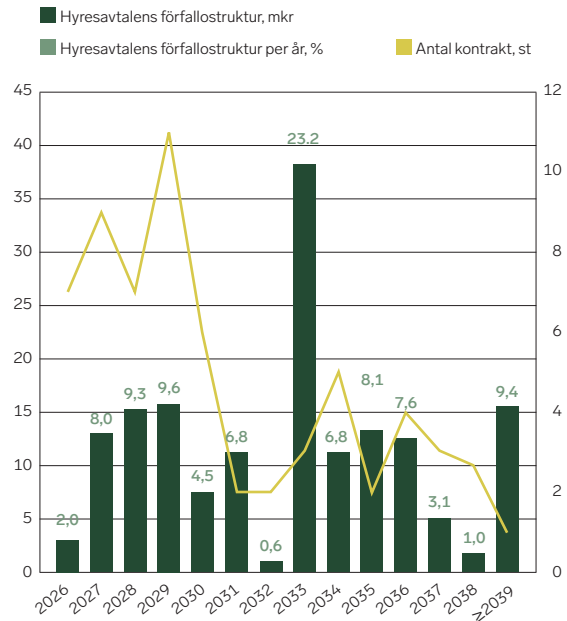
1 Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Hyresavtalens förfallostruktur, offentliga fastigheter

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ¹	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2026	1 554	7	3	2
2027	6 489	9	13	8
2028	7 860	7	15	9
2029	7 110	11	16	10
≥2030	47 242	35	117	71
Totalt	70 255	69	164	100

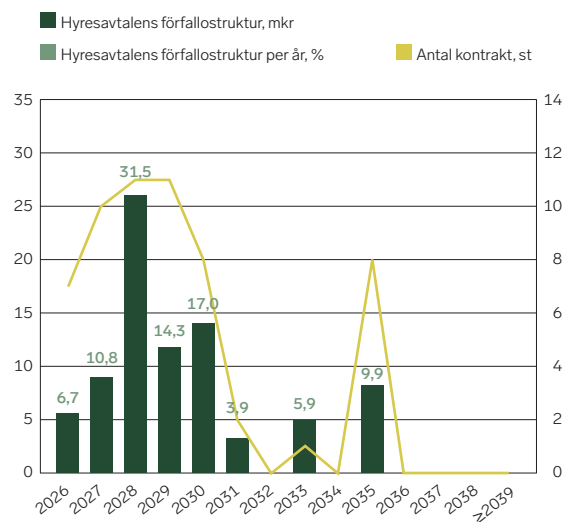
¹ Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Hyresavtalens förfallostruktur, kontor

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt ¹	Årshyra	
			Mkr	Andel, %
2026	2 940	7	6	7
2027	4 645	10	9	11
2028	13 466	11	26	31
2029	6 405	11	12	14
≥2030	14 160	13	30	37
Totalt	41 616	52	82	100

¹ Med en hyresintäkt som överstiger 200 tkr per år.



Största hyresgäster per 2025-12-31

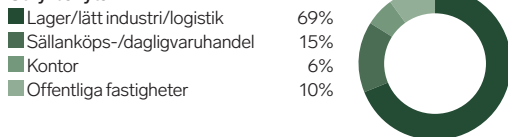
Hyresgäst	Area kvm	Antal kontrakt ¹ st	Hyres- duration År
Bilia AB	43 504	13	8,1
Alstom Rail Sweden AB	24 906	2	5,8
Santa Maria AB	38 337	1	5,7
Hedin Mobility Group AB	23 586	7	11,3
Botkyrka Kommun	12 935	3	7,5
Dollarstore AB	28 208	9	5,6
Polismyndigheten	14 414	8	4,3
Star Trading i Svenljunga AB (Eglo Leuchten Gmgh)	40 472	1	19,7
Capio Legevisitten AB	7 808	3	9,4
Artifex Systems AB	38 438	1	14,9
Quintus Technologies AB	10 814	4	3,0
Tyresö Kommun	7 995	1	2,7
Momentum Group AB	28 219	1	1,9
Leo's AB	11 474	3	7,8
ITAB Shop Concept Nässjö AB	24 453	1	6,0
Top 15	355 563	58	7,7
Övriga	537 818	736	
Totalt	893 381	794	6,3²
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,6		
Areamässig uthyrningsgrad, %	91,0		

1 Avser hyreskontrakt överstigande 500 000 kr.

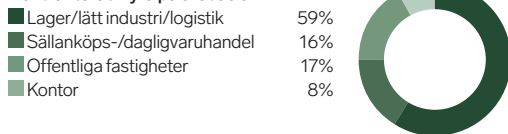
2 Exkluderar bostadskontrakt samt mindre rullande tremånaders avtal.

2025-12-31

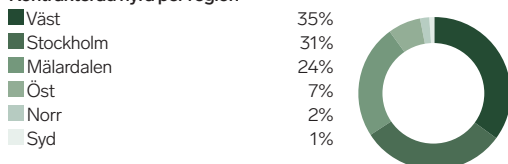
Uthyrbar yta



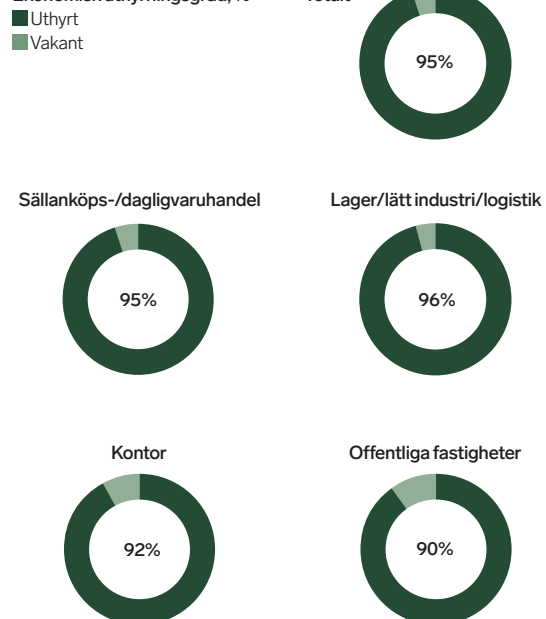
Kontrakterad hyra på årsbasis



Kontrakterad hyra per region



Ekonomisk uthyrningsgrad, %





Hede 3:122 Segment: Lager/lätt industri/logistik. Region: Väst. Uthyrningsbar yta: 45 679 kvm. Största Hyresgäst: Santa Maria. Uthyrningsgrad: 100%

Fastighetsvärdering

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde och under perioden har 100 procent av förvaltningsfastigheterna värderats av Newsec Advise AB och CBRE Sweden AB.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 104,4 (-112,7) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till 133,7 (-75,3) miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen var 1,0 (-0,6) procent.

Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 66 miljoner kronor totalt omfattar detta cirka 95 175 kvadratmeter i ny och omförhandling. Högre hyresintäkter samt marginellt sänkta avkastningskrav och vakanser har netto lett till en positiv värdeförändring om 67,7 miljoner kronor.

Sammantaget uppgick den orealiserade värdeförändringen till 133,7 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 13 704,2 (13 395,0) miljoner kronor.

Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell, kompletterad med ortsprisanalyser. Värderingsmodell och parametrar för den senast gjorda värderingen redovisas i tabell nedan. Pågående projekt redovisas till verkligt värde om möjligt och i annat fall upptas nedlagda kostnader som värde på projektet till dess projektet är färdigställt och värdering kan ske.

Alla fastigheter är klassificerade till nivå 3 i enlighet med IFRS 13.

Värderingsparametrar, total			
	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	6,19	10,00	8,16
Direktavkastningskravet, %	4,15	7,90	6,08
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	233	5 838	1 084
Långsiktig vakans, %	0,0	13,0	5,5
Drift och underhåll, kr/kvm	15	451	162

Känslighetsanalys, total		
	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-501,8	532,2
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-511,4	608,5
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	546,9	-546,9
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-182,0	182,0
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-309,1	309,1

Värderingsparametrar, sällanköps-/dagligvaruhandel			
	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,72	9,39	8,57
Direktavkastningskravet, %	5,65	7,30	6,49
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	309	5 838	1 168
Långsiktig vakans, %	3,5	13,0	5,7
Drift och underhåll, kr/kvm	25	390	184

Känslighetsanalys, sällanköps-/dagligvaruhandel		
	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-77,8	82,1
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-71,3	83,3
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	91,8	-91,8
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-27,7	27,7
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-52,9	52,9

Värderingsparametrar, kontor			
	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,46	9,09	8,15
Direktavkastningskravet, %	5,40	7,00	6,09
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	1 392	2 093	1 696
Långsiktig vakans, %	4,0	6,0	5,1
Drift och underhåll, kr/kvm	70	375	234

Känslighetsanalys, kontor		
	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-33,9	35,5
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-40,7	48,1
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	48,2	-48,2
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-14,9	14,9
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-22,3	22,3

Värderingsparametrar, lager/lätt industri/logistik

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,28	10,00	8,30
Direktavkastningskravet, %	5,23	7,90	6,23
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	233	2 806	879
Långsiktig vakans, %	0	10,0	6,0
Drift och underhåll, kr/kvm	15	375	130

Känslighetsanalys, lager/lätt industri/logistik

	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-281,1	299,0
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-287,7	341,7
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	304,4	-304,4
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-105,7	105,7
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-174,7	174,7

Värderingsparametrar, offentliga fastigheter

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	6,19	9,34	7,45
Direktavkastningskravet, %	4,15	7,25	5,38
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	849	3 364	2 001
Långsiktig vakans, %	0	8,0	4,0
Drift och underhåll, kr/kvm	30	451	304

Känslighetsanalys, offentliga fastigheter

	Värde- påverkan mkr +	Värde- påverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-109,0	115,6
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-111,7	135,4
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	102,5	-102,5
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-33,7	33,7
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-59,3	59,3

Projektportfölj



Vi arbetar löpande med att identifiera utvecklingsmöjligheter och outnyttjade byggrätter inom beståndet. Målet med projektverksamheten är att öka avkastningen och skapa värdetillväxt genom nöjda kunder med långa avtal och förbättrade kassaflöden även med fokus på en miljömässigt hållbar utveckling.

Stenhus Fastigheters strategi är att riskminimera alla projekt vilket innebär att ambitionen är att det alltid ska finnas tecknade hyresavtal innan ett projekt byggstartas. Vidare strävar Stenhus Fastigheter efter att teckna totalentreprenadavtal för att minimera risken för oförutsedda kostnader. Bolaget skall, där möjlighet finns, koppla hyresnivån till entreprenadkostnaden.

Per 31 december 2025 fanns förpliktelser gällande Stenhus Fastigheters projekt om 232,1 miljoner kronor.

Fokus och utveckling

Stenhus Fastigheter driver fyra typer av projekt:

- Planprojekt/byggrätter
- Fastighetsutveckling
- Samarbetsprojekt
- Hållbarhetsprojekt

Planprojekt

Planprojekt drivs på fastigheten Samariten 1 i Tumba, Botkyrka.

Samariten 1

De potentiella byggrätterna uppgår till cirka 33 000 kvm. Planarbetet omfattar cirka 25 000 kvm BTA bostadsbyggrätter för påbyggnad av befintliga byggnader och cirka 8 000 kvm BTA byggrätter med tillbyggnad för huvudsak segmentet offentlig verksamhet.

Den externa värderingen av detta projekt uppgår till cirka 20 miljoner kronor.

Fastighetsutveckling

Bolagets projektverksamhet fokuserar primärt på att utveckla befintliga fastigheter där man tillsammans växer med befintliga hyresgäster och skapar värden och långa avtalsrelationer. Då det alltid finns ett hyresavtal innan byggnation påbörjas kan denna typ av projekt likställas med hyresgäst Anpassningar oavsett om det innefattar en ombyggnation av befintlig fastighet eller en nybyggnation.

Hållbarhetsprojekt

Miljöcertifieringar av både befintliga och nybyggda fastigheter är viktiga ur flera perspektiv. De är ett bevis från tredje part på att våra fastigheter har en låg miljöpåverkan. Certifieringarna bidrar till mer hållbara fastigheter med bättre miljöprestanda.

Stenhus Fastigheters mål är att öka antalet certifierade fastigheter såväl som certifierade projekt. Stenhus Fastigheter utvärderar löpande fastigheter och projekt som är lämpliga att certifiera.

Stenhus Fastigheter strävar efter att miljöcertifiera fastigheterna enligt BREEAM. Då Green Building som Stenhus Fastigheter tidigare tillämpat kommer att avvecklas som certifiering så ersätter vi den istället med certifiering enligt BREEAM. Åtgärderna innebär bl a ingrepp och investeringar gällande solpaneler, driftstyrning, ventilationsaggregat och undercentraler. Stenhus Fastigheters mål är även att fasa ut fossila bränslekällor som är installerade i ett fåtal av fastigheterna som reservkraft vid energitoppar. Utöver certifieringar genomför Stenhus Fastigheter kontroller avseende förekomst av skadliga ämnen och föroreningar i byggnader eller mark i samband med ny-, till- eller ombyggnad.

Stenhus Fastigheter har per datum för rapportsläpp erhållit totalt 22 certifieringar i beståndet, BREEAM in use "Very Good". Ytterligare 15 fastigheter är planerade att certifiera enligt BREEAM under 2026.

Stenhus Fastigheter eftersträvar att utföra energideklarationer på utvalda fastigheter där målet är att uppnå minst nivå C.

Hållbarhet och återbruk

Stenhus Fastigheter arbetar med återbruk i olika projekt. Möjligheterna till återbruk hanteras i tidigt skede för att identifiera och utvärdera olika alternativ. Det kan t ex vara att befintliga komponenter renoveras och uppgraderas enligt anpassningskraven för att återmonteras. Komponenter kan också tas i återbruk från aktörer utanför Stenhus Fastigheter, t ex från andra entreprenörer eller fastighetsägare som utför renoveringar eller ombyggnationer. Under kvartal fyra pågår ett större projekt med installation av kylbafflar (ventilations- och kylsystem) och ljudklassade dörrpartier som köpts genom återbruk vilket minskar CO₂-utsläppen betydligt jämfört med att installera nytillverkade komponenter.

Bolagets projektverksamhet¹

Fastighet	Kommun	Yta kvm	Bedömda projekt- kostnader mkr	Upp- arbetat mkr	Kvar- stående mkr	Hyre- värde mkr	Uthyr- nings- grad %	Hyresgäst	Duration år	Färdig- ställande	Övrig info
Planprojekt/byggrätter											
Samariten 1	Botkyrka	33 000	7,2	7,2	–	–	–	–	–	–	
Fastighetsutveckling											
Librobäck 15:1	Uppsala	7 239	47,5	18,3	29,2	3,7	100	Polismyndigheten	6	Q1 2026	
Fjärilen 22	Södertälje	1 501	12	3,4	8,6	3,5	100	Arbetsförmedlingen	5	Q1 2026	
Forellen 19	Tyresö	8 657	200	5,8	194,2	19,9	100	Tyresö Kommun	15	Q2 2029	Miljö- byggnad Silver/Guld
Hållbarhetsprojekt²											
Handelsområde Skiftinge	Eskilstuna		0,4	0,35	0,05					Q1 2026	BREEAM
Köpmannen 7	Västerås		0,13	0,06	0,07					Q1 2026	BREEAM
Hammaran 1	Tibro		0,13	0,1	0,03					Q1 2026	BREEAM
Hårstorp 1:100	Finspång		0,13	0,02	0,11					Q1 2026	BREEAM
Köpmannen 12	Västerås		0,13	0,06	0,07					Q1 2026	BREEAM
Personbilen 1	Skövde		0,13	0,1	0,03					Q1 2026	BREEAM
Släggan 3	Karlstad		0,14	0,14	0					Q1 2026	BREEAM
Svarven 4	Nässjö		0,13	0,1	0,03					Q1 2026	BREEAM
Vissberga 11:5	Hallsberg		0,13	0,04	0,09					Q1 2026	BREEAM
Librobäck 18:6	Uppsala		0,2	0	0,2					Q2 2026	BREEAM
Traktorn 1	Skövde		0,13	0,09	0,04					Q2 2026	BREEAM
Expeditören 17	Örebro		0,13	0,03	0,1					Q3 2026	BREEAM
Vissberga 11:7	Hallsberg		0,13	0,04	0,09					Q3 2026	BREEAM
Fabrikören 7	Älvsjö		0,13	0,02	0,11					Q4 2026	BREEAM
Torshälla 5:44	Eskilstuna		0,13	0,07	0,06					Q2 2026	BREEAM
Summa		50 397,0	269,0	36,9	232,1	27,1					

1 Projekt överstigande 10 miljoner kronor samt hållbarhetsprojekt

2 Kostnaden avser certifieringskostnader till BREEAM



Librobäck 15:1

Segment: Offentliga fastigheter

Area: 7 239 kvm BTA

Status: Inflytt Q2 2026

Kommentar: Nytt hyresavtal på sex år har tecknats med Polismyndigheten. Ny byggnad uppförs om 2 138 kvm i anslutning till befintlig byggnad.



Fjärilen 22

Segment: Kontor

Area: 3 500 kvm BTA

Status: Inflytt Q1 2026

Kommentar: Nytt hyresavtal har tecknats med Arbetsförmedlingen på fem år. Byggnaden anpassas för att effektivisera och förnya befintlig lokalyta från cirka 3 500 kvm till cirka 1 500 kvm. Anpassningen fokuseras på att utföra uppdateringen med hjälp av återbruk. Arbetet har påbörjats med inköp och återanvändning av utvärderade och godkända kylbafflar, ljudklassade dörrar mm. Ytan som Arbetsförmedlingen lämnar är efter kvartalet utgång utyrd i sin helhet till Södertälje kommun på sjuårigt hyresavtal.



Forellen 19

Segment: Kontor

Area: 8 657 kvm BTA

Status: Inflytt Q2 2029

Kommentar: Nytt hyresavtal har tecknats med Tyresö Kommun på 15 år och en lokalyta på 8 657 kvm. Befintlig byggnad anpassas enligt nytt lokalprogram och för att få den mer tillgänglig för medborgarna. Tillsammans med Tyresö kommun projekteras byggnaden med stort fokus på återbruk. Återbruksinventering skall genomföras i befintlig byggnad samt med återbrukscentraler och andra fastighetsägare. Återbruksmöjligheterna skall arbetas in i projekteringen och ligga till grund för nyanpassning av byggnaden. Befintliga ventilations- och styrsystem förnyas och effektiviseras. Byggnaden skall uppnå Miljöbyggnad Guld/Silver.

Transaktioner



Försäljningar

Under året såldes fastigheter för cirka 799 miljoner kronor som bidrog till att ytterligare renodla portföljen och samtidigt minska vakansgraden. I och med försäljningarna under året har Stenhus Fastigheter blivit av med cirka 50 tusen kvm vakans.

Förvärv

Den 31 januari 2025 tillträdde fastigheten Mörby 5:41, omfattande cirka 2 990 kvm uthyrningsbar area. Fastigheten är fullt uthyrd till XL Bygg. Den 23 april 2025 tillträdde fastigheten Librobäck 15:1, som är fullt uthyrd till Polisen. Under juli tillträdde en portfölj om sex fastigheter med Bilja som motpart.

Den 9 september 2025 tillträdde fastigheten Moga 1:133 med Star Trading (del av Eglo Leuchten GmbH) som motpart. Ett 20-årigt hyresavtal tecknades i samband med affären.

Summering

När året över bolagets transaktioner summeras har Stenhus Fastigheter sålt sex fastigheter för cirka 799 miljoner kronor vilket kan jämföras med 29 fastigheter under 2024 för totalt 746,5 miljoner kronor. Försäljningarna ligger i linje med bokförda värden. Stenhus Fastigheter har under 2025 förvärvat nio fastigheter till ett värde av 734 miljoner kronor, att jämföra med 177 miljoner kronor året innan.

Fastigheter som avyttrats och förvärvats under året

Avyttrade fastigheter	Kommun	Segment	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Affärsmannen 2	Karlstad	Sällanköps-/dagligvaruhandel	-1 710	100
Järnhandlaren 6	Nyköping	Offentliga fastigheter	-2 188	100
Vänersnipan 1	Karlstad	Kontor	-6 983	-
Kardanen 13	Örebro	Sällanköps-/dagligvaruhandel	-11 907	10
Bryggaren 12	Karlstad	Kontor	-12 802	91
Värmet 3	Malmö	Lager/lätt industri/logistik	-31 322	2
Summa			-66 912	
Förvärvade fastigheter	Kommun	Segment	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Moga 1:133	Svenljunga	Lager/lätt industri/logistik	40 472	100
Ratten 4	Trollhättan	Lager/lätt industri/logistik	8 669	100
Librobäck 15:1	Uppsala	Offentliga fastigheter	7 239	100
Grustäkten 6	Helsingborg	Lager/lätt industri/logistik	4 941	100
Mörby 5:41	Nykvarn	Sällanköps-/dagligvaruhandel	2 990	100
Gånggriften 5	Malmö	Lager/lätt industri/logistik	2 252	100
Navaren 7	Eskilstuna	Lager/lätt industri/logistik	1 866	100
Oxen 4	Södertälje	Lager/lätt industri/logistik	1 336	100
Navaren 10	Eskilstuna	Lager/lätt industri/logistik	-	-
Summa			69 765	



Södertälje Sextanten 5. Segment: Lager/lätt industri/logistik. Region: Stockholm. Uthyrningsbar yta: 2 893 kvm.

Befintliga intressebolag och samägda bolag

I syfte att skapa ytterligare affärsmöjligheter och kontaktytor på fastighetsmarknaden investerar Stenhus Fastigheter i intressebolag och samägda bolag där Stenhus Fastigheter har ett majoritets-ägande.



Krona Public Real Estate AB

Bolaget är noterat och äger det norska utbildnings- och kulturcentret Krona i Kongsberg. Största hyresgästerna är Norska Staten och Kongsberg kommun som tillsammans står för cirka 85 procent av hyresintäkten. Bolaget utgör ett intressebolag.

Fastighetsvärde:	1 410 mkr
Årligt driftnetto, ca:	77 mkr
Ägarandel:	40%

3. Hållbarhetsredovisning



Inledning	32
Beskrivning av processen och intressenter	32
Väsentlighetsanalys	35
Styrning av hållbarhetsarbetet	39
Miljö- och resurseffektivitet	40
Ekonomisk uthållighet	50
Affärsetik	52
Professionella och engagerade medarbetare	53
GRI standard nummer och beskrivning	57

Hållbarhetsredovisning

”En hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov”

INLEDNING

Stenhus Fastigheters Års- och hållbarhetsredovisning 2025 inkluderar Stenhus Fastigheters hållbarhetsredovisning 2025 som också utgör Bolagets hållbarhetsrapport. Bolaget omfattas av lagstadgad hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen 6:e kap 10§. Hållbarhetsrapporten granskas av Bolagets revisorer.

Hållbarhetsarbetet möjliggör för Stenhus Fastigheter att arbeta utefter sin målbild att tillfredsställa dagens behov utan att äventyra framtida generationers möjligheter att göra detsamma. Stenhus Fastigheters hållbarhetsarbete har sin grund i FN:s globala mål för hållbar utveckling. Ambitionsnivån är att hållbarhetsstrategin ska utgå från utvalda delar av de 17 globala målen i Agenda 2030. Utgångspunkten för hållbarhetsarbetet är det avtryck som lämnas genom Stenhus Fastigheters värdekedja, kontinuerligt genomförda intressentdialoger och väsentlighetsanalysen som senast uppdaterades 2022. Hållbarhetsstrategin styrs av Bolagets affärsidé, policyer, externa ramverk samt väsentlighetsanalys vilken uppdateras årligen.

Stenhus Fastigheters hållbarhetsredovisning är upprättad med referens till den internationella organisationen Global Reporting Initiative's GRI Standards från 2021 och omfattar perioden 1 januari till och med 31 december 2025. Stenhus Fastigheter integrerar hållbarhetsarbetet i all verksamhet, därav återfinns delar av hållbarhetsarbetet i årsredovisningens ordinarie struktur. Var respektive information återfinns framgår av GRI-index på sidan 57-58. Ansvarig för hållbarhetsrapporten är företagets styrelse och kontaktperson för hållbarhetsredovisningen är Vice VD Mikael Nicander.

Stenhus Fastigheters hållbarhetsredovisning följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. I hållbarhetsredovisningen ingår samtliga helägda koncernföretag.

BESKRIVNING AV PROCESSEN OCH INTRESSETER (GRI 3-1)

Stenhus Fastigheters hållbarhetsarbete är integrerat i företagets affärsmodell. Affärsmodellen och värdekedjan har klassificerats efter Bolagets möjlighet att påverka respektive del med hänsyn taget till miljö, samhälle och ekonomi. En kontinuerlig dialog förs också med Bolagets intressenter för att även kunna

analysera och prioritera intressenternas syn på Bolagets positiva och negativa inverkan på omvärlden med hänsyn taget till miljö, samhälle och ekonomi.

Värdekedja

Bolagets affärsidé är att över tid skapa ett diversifierat fastighetsbestånd för att generera högsta möjliga riskjusterade avkastning för Bolagets aktieägare. Stenhus Fastigheters övergripande mål är att generera en långsiktigt hög och stabil avkastning med fokus på kassaflöde och tillväxt.

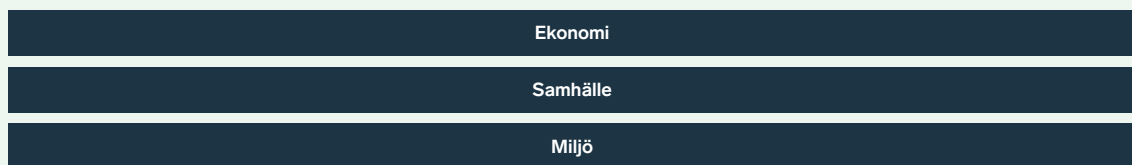
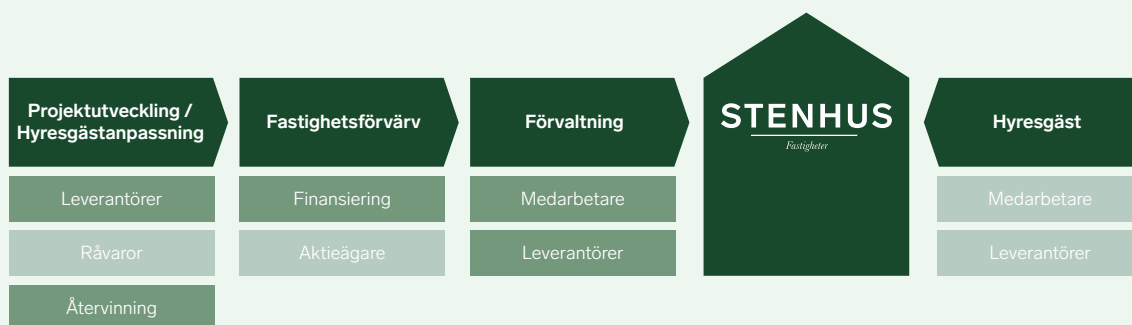
Bolagets tillväxt ska huvudsakligen ske genom fastighetsförvärv men även genom fastighets- och projektutveckling. Bolaget ska genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter bidra till att hållbart främja det lokala samhällets utveckling. Förvaltningsverksamheten ska sträva efter långa hyresavtal för att skapa förutsägbarhet. Fastighetsutveckling ska alltid vara en naturlig del i verksamheten så att fastigheterna kan optimeras på bästa möjliga sätt. Alla förvärv ska ske i enlighet med investeringsstrategin. Bolaget ska aktivt arbeta i enlighet med finansieringsstrategin.





Stenhus Fastigheters verksamhet och fastigheter påverkar ett antal hållbarhetsområden under fastighetens livscykel, från projektering och produktion till förvaltning, ombyggnad och rivning. Stenhus Fastigheters värdekedja uppströms består av råvaror och underleverantörer. Nedströms består den av företagets hyresgäster. Stenhus Fastigheter arbetar aktivt med att minska den negativa påverkan och öka den positiva påverkan, såväl i egen verksamhet som i andra delar av värdekedjan.

Stenhus Fastigheters värdekedja har klassificerats i tre kategorier; delar där Bolaget har hög, medel eller låg möjlighet att påverka hållbarheten inom respektive del.

Samarbeten och dialoger med intressenter är viktiga delar i hållbarhetsarbetet. En utmaning ligger i att öka vårt inflytande uppströms i leverantörskedjan. Här är samverkan med våra leverantörer av avgörande betydelse. En annan utmaning är hållbarhetsarbetet nedströms där ett av Stenhus Fastigheters viktiga mål inom förvaltningen är att teckna så långa avtal med så stabila hyresgäster som möjligt för att minimera om- och avflyttningar. Här finns också möjlighet att påverka genom t ex gröna hyresavtal.

STENHUS FASTIGHETERS VÄRDEKEDJA



-  Hög möjlighet för Bolaget att påverka hållbarheten
-  Medel möjlighet för Bolaget att påverka hållbarheten
-  Låg möjlighet för Bolaget att påverka hållbarheten
-  Hållbarhetsarbetets grundstenar

Intressenter

Brundtlandrapporten definierar hållbar utveckling: ”en hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov”.

Följande intressenter har identifierats som centrala för Stenhus Fastigheters verksamhet, och har prioriterats i väsentlighetsanalysen av hållbarhetsrelaterade frågor:

Intressenter i Stenhus Fastigheters värdekedja:

- Hyresgäster
- Leverantörer
- Ägare (befintliga och potentiella) och analytiker
- Kreditgivare
- Styrelse
- Ledning
- Medarbetare
- Kommande generationer

För att nå upp till en hållbar utveckling inom ramen för Stenhus Fastigheters verksamhet behandlas hållbarhetsfrågorna löpande bland annat vid styrelsemöten, koncernledningsmöten, hållbarhetsrådets möten, träffar med aktieägare och i den dagliga kommunikationen med övriga intressenter men även via omvärldsanalyser.

En kartläggning och analys av väsentliga hållbarhetsfrågor möjliggörs bland annat genom den input som erhålls i de löpande dialogerna med intressenter och genom olika situationer och kanaler. Stenhus Fastigheter kan då analysera och prioritera intressenternas syn på Bolagets positiva och negativa inverkan på omvärlden med hänsyn taget till miljö, samhälle och ekonomi.

Ekonomiskt värde kan skapas samtidigt som negativa effekter på miljön reduceras och mänskliga behov samt sociala rättigheter respekteras. Hållbarhetsarbetet möjliggör för Stenhus Fastigheter att arbeta utifrån sin målbild att tillfredsställa dagens behov utan att äventyra framtida generationers möjligheter att göra detsamma.

Stenhus Fastigheters hållbarhetsarbete

Intressenter	Dialogform	Påverkan på intressenter	Hållbar utveckling
Styrelse och Ledning	<ul style="list-style-type: none">• Finansiella rapporter• Styrelse- och ledningsmöten	<ul style="list-style-type: none">• Etablering av hållbarhetsutskott• Mål och strategi för hållbarhetsarbetet	<ul style="list-style-type: none">• Inkludering och prioritering av hållbarhetsarbetet i den löpande verksamheten• Internt styrverktyg för hållbart företagande
Medarbetare	<ul style="list-style-type: none">• Medarbetarsamtal	<ul style="list-style-type: none">• Kombinera arbetsliv och privatliv• Mänskliga rättigheter• Anställningsvillkor• Kompetensutveckling• Uppförandekod	<ul style="list-style-type: none">• Välmående medarbetare• Säkerställa mänskliga rättigheter och motverka diskriminering
Ägare och analytiker	<ul style="list-style-type: none">• Finansiella rapporter• Bolagsstämmor• Kapitalmarknadsdagar• Presentationer och möten• Webb	<ul style="list-style-type: none">• Prioriterade hållbarhetsmål genom väsentlighetsanalys	<ul style="list-style-type: none">• Transparens• Framtida prioriteringar
Kreditgivare	<ul style="list-style-type: none">• Finansiella rapporter• Kapitalmarknadsdagar• Presentationer och möten• Webb	<ul style="list-style-type: none">• Prioriterade hållbarhetsmål genom väsentlighetsanalys	<ul style="list-style-type: none">• Långsiktigt hållbara investeringar
Hyresgäster	<ul style="list-style-type: none">• Löpande dialog• Webb	<ul style="list-style-type: none">• Skapa hållbara lokaler för verksamheten	<ul style="list-style-type: none">• Öka hyresgästernas möjligheter att påverka klimatsmart• Minskad energianvändning och omställning till förnybar energi• Ökad hållbarhet vid ny- till- och ombyggnader
Leverantörer	<ul style="list-style-type: none">• Löpande dialog• Webb	<ul style="list-style-type: none">• Krav på uppförandekod• Krav på resurshållning• Ska följa hälso- och miljökrav	<ul style="list-style-type: none">• Motverka korruption och bristande affärsetik• Säkerställa mänskliga rättigheter• Motverka negativ påverkan på miljön
Kommande generationer			<ul style="list-style-type: none">• Nuvarande generation ska kunna tillfredsställa dagens behov utan att äventyra framtida generationers möjlighet att göra detsamma

VÄSENTLIGHETSANALYS (GRI 3-2)

Utifrån utvärderingen av Stenhus Fastigheters påverkan på sin omgivning genom sin värdekedja och genom insikterna från kontinuerliga dialoger med olika intressenter kommer Bolaget årligen analysera hållbarhetsfrågorna och dess prioritet i en väsentlighetsanalys. Väsentlighetsanalysen avgränsas till områden där Stenhus Fastigheters verksamhet har en betydelsefull inverkan på omvärlden men också där omvärlden har en stor inverkan på Bolagets verksamhet. Bolagets positiva och negativa inverkan på omvärlden med hänsyn taget till miljö, samhälle och ekonomi prioriteras.

Miljö

Att uppnå hållbar utveckling kräver ett minskat ekologiskt fotavtryck genom att ändra produktionen och konsumtionen av de resurser som används.

En stor andel av utsläppen av växthusgaser kommer från utvinning, omvandling samt användandet av fossil energi. Den skadliga påverkan på miljön kan minskas genom att ändra på produktion och konsumtion av energi. Tillgång till hållbar, tillförlitlig och förnybar energi och rena bränslen är en förutsättning för att kunna möta flera av de utmaningar världen står inför idag.

Hållbar produktion och konsumtion innebär inte bara miljöfördelar utan även sociala och ekonomiska fördelar såsom ökad konkurrenskraft, tillväxt på såväl den lokala som globala marknaden, ökad sysselsättning, förbättrad hälsa och minskad fattigdom. Omställning till en hållbar konsumtion och produktion av varor och resurser är en nödvändighet för att minska den negativa påverkan på klimat, miljö och människors hälsa.

Samhälle

Grunden för ett hållbart samhälle är en rättvis fördelning av resurser och såväl ekonomiskt, socialt och politiskt inflytande i samhället.

Ett jämlikt samhälle bygger på principen om allas lika rättigheter och möjligheter oberoende av tex. kön, etnicitet, religion, funktionsvariation, ålder och annan ställning. Jämlikhet minskar risken för konflikter och främjar alla människors möjlighet att delta i och påverka samhällsutvecklingen.

Fredliga samhällen och frihet från våld utgör både ett mål och ett medel för hållbar utveckling. Inkluderande, ansvarsfulla och rättvisa institutioner är grunden för en god samhällsstyrning fri från konflikter, korruption och våld. Alla människor är lika inför lagen och ska ha lika tillgång till rättvisa och möjligheter att utöva inflytande och ansvarsutkrävande över beslutsfattande.

Att stärka rättsstatsprincipen och främja mänskliga rättigheter är nyckeln till fredliga, inkluderande och hållbara samhällen.

Professionella och engagerade medarbetare samt tillväxt

Genom att skapa goda förutsättningar för innovation och entreprenörskap samt säkerställa anständiga arbetsvillkor för alla gynnas en hållbar ekonomisk tillväxt som inkluderar hela samhället.

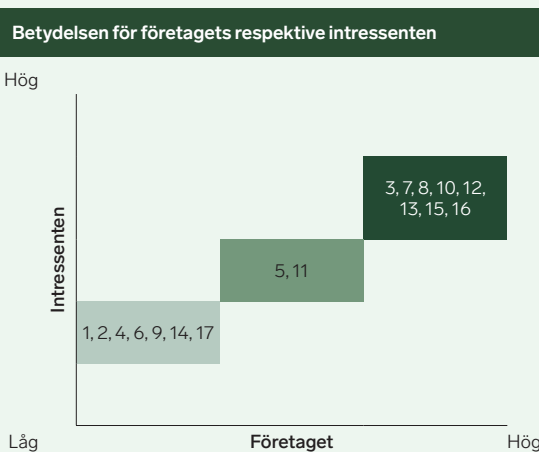
Anständiga arbetsvillkor främjar en hållbar ekonomisk tillväxt och är en positiv kraft för hela planeten. God hälsa är en grundläggande förutsättning för människors möjlighet att nå sin fulla potential och att bidra till samhällets utveckling.

Investeringar i hälsa genom förebyggande insatser och modern och effektiv vård för alla gynnar samhällets utveckling i stort och skapar förutsättningar för människors grundläggande rättigheter till välbefinnande.

Väsentlighetsmatrix


Stenhus Fastigheter har valt att direkt applicera sin möjliga påverkan på miljön, samhälle och ekonomi i förhållande till FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling och prioriterat de som följer av Agenda 2030 där Stenhus Fastigheters verksamhet nu har möjlighet att bidra mest positivt.




Bolagets positiva och negativa inverkan på omvärlden med hänsyn taget till miljö, samhälle och ekonomi prioriteras i en väsentlighetsmatrix. Värderingar kring vilka hållbarhetsfrågor som är relevanta för Stenhus Fastigheter visas på väsentlighetsmatrixens x-axel och värderats utifrån perspektivet låg-mellan-hög inverkan på omvärlden och intressenten med hänsyn taget till miljö, samhälle och ekonomi på y-axeln.





Graphics by Jerker Lokrantz/Azote

FN:s globala mål	Delmål	Stenus	GRI område/ Standard	Internt regelverk/styrning
Miljö				
	3.4 Minska antalet dödsfall till följd av icke smittsamma sjukdomar och främja mental hälsa.	3.4 Stenus Fastigheter anser det mycket viktigt att främja hälsa och välmående hos kommande generationer.	Miljö (300) 305-1 scope 1 305-2 scope 2 305-3 scope 3 CRE8 308-1	Hållbarhetspolicy Miljöcertifiering Uppförandekod leverantörer
	3.9 Minska antalet sjukdoms- och dödsfall till följd av skadliga kemikalier och föroreningar.	3.9 I samband med ny-, till- eller ombyggnad genomförs kontroller avseende förekomst av skadliga ämnen och föroreningar i byggnader och mark. Sanering genomförs vid behov. Genom miljöcertifiering av byggnader bidrar Stenus ytterligare till att undvika föroreningar av luft, vatten och mark.		
	7.2 Öka andelen förnybar energi i världen.	7.2 Genom en ökning av användandet av fjärrvärme och grön el i fastigheterna samt genom konvertering till förnybar energi bidrar Stenus Fastigheter till nyttjande av mer hållbar energi. Bolaget minskar även energi-användningen i fastigheterna genom, som ett led i underhållsarbetet, tillsammans med hyresgästerna åtgärda styr- och reglerutrustning, installation av energi-effektivare ventilations- eller värmesystem, driftoptimering av ventilation, optimering av värmeåtervinning samt byte av belysningsarmaturer och justering av belysningsstyrning.	Miljö (300) 302-1 302-2 302-4	Hållbarhetspolicy
	12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser.	12.2 Genom vår förvaltning strävar vi efter att samarbeta med våra hyresgäster i miljöfrågor. Genom långa hyreskontrakt minskar nyttjande av resurser i samband med av- in- och omflytt. Genom att miljöcertifiera våra byggnader bidrar Stenus Fastigheter till en mer hållbar konsumtion och produktion.	Miljö (300) 308-1	Hållbarhetspolicy Långa avtal med hyresgäst Gröna hyreskontrakt Miljöcertifiering
	13.3 Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar.	13.3 Genom att förbättra utbildningen och medvetenheten kring klimatet kan Stenus Fastigheter bidra till en begränsning av klimatförändringarnas konsekvenser i den mån det är möjligt.	Miljö (300)	Hållbarhetspolicy
	15.5 Skydda den biologiska mångfalden och naturliga livsmiljöer.	15.5 Stenus Fastigheter arbetar för att införliva den biologiska mångfalden i sina miljömål för framtiden.	Miljö (300) 304-2	Hållbarhetspolicy

FN:s globala mål	Delmål	Stenus	GRI område/ Standard	Internt regelverk/styrning
Socialt				
	10.3 Säkerställa lika rättigheter för alla och utrota diskriminering.	10.3 Stenus Fastigheter accepterar inte någon form av diskriminering eller särbehandling samt verkar för lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.	Social (400) 405-1 406-1 414-1	Uppförandekod internt Uppförandekod leverantörer Visseblåsarfunktion
Ekonomi				
	8.1 Hållbar ekonomisk tillväxt.	8.1 Stenus Fastigheters affärsmodell präglas i alla delar av långsiktighet. Kortsiktiga vinster är underordnade bolagets långsiktiga värdeskapande. Hållbarhetsarbetet är integrerat i affärsmodellen. Bolaget uppträder på ett acceptabelt sätt i samhället och försöker begränsa sin miljöpåverkan vilket är alla grundläggande förutsättningar för att Stenus Fastigheter, över lång tid, ska kunna bereda vinst för sina aktieägare. 8.5 Stenus Fastigheter erbjuder goda och konkurrenskraftiga anställningsvillkor för samtliga medarbetare. Därutöver har bolaget sedan flera år erbjudit samtliga medarbetare att delta i incitamentsprogram.	Ekonomi (200) 201-1	Affärsmodell Hållbarhetspolicy
	16.5 Bekämpa korruption och mutor.	16.5 God affärsmoral är även det en grundförutsättning för Stenus Fastigheters långsiktiga värdemaximering. Bolaget ska aldrig medverka till eller tillåta korruption. Bolaget accepterar inte att medarbetare låter sig mutas eller ta emot gåvor som kan liknas vid mutor.	Ekonomi (200) 205-2 205-3	Uppförandekod leverantörer Visseblåsarfunktion

STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET (GRI 3-3)

Utifrån väsentlighetsanalysen, Stenhus Fastigheters strategier, dess påverkan på omvärld och intressenters förväntningar har fyra fokusområden för Bolagets hållbarhetsarbete identifierats.

Stenhus Fastigheters ramverk för hållbarhetsarbetet är:

- Miljö och resurseffektivitet
- Ekonomisk uthållighet
- Affärsetik
- Professionella och engagerade medarbetare

Bolagets hållbarhetsstrategi och hållbarhetsmål ses över och godkänns av styrelse och ledning årligen, i samband med strategiarbete. Planering, styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet följer Bolagets organisationsstruktur med tydlig delegering av ansvar och befogenheter.

Hållbarhetsarbetet tar stöd i policyer, rutiner, övergripande mål samt lagar, externa riktlinjer och regelverk. Stenhus Fastigheter betraktar försiktighetsprincipen i miljöbalken och lagar och förordningar som minimikrav.

Stenhus Fastigheter följer FN:s Global Compacts tio principer. Dessa innefattar områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption.

Stenhus Fastigheters interna ramverk

Styrelsen fastställer de interna ramverken och bedömer årligen policyns relevans och beslutar om eventuella revideringar.

Inom ramen för hållbarhetsmålen har Bolagets styrelse fastslagit ett antal interna policyer för styrning av hållbarhetsarbetet:


- Hållbarhetspolicy
- Informations- och insiderpolicy
- Uppförandekod internt
- Uppförandekod leverantörer
- Visselblåsarfunktion

För vidare läsning av dessa policyer se Bolagets hemsida.

Stenhus Fastigheters hållbarhetsarbete styrs av


Lagar	Externa ramverk	Interna ramverk
Svenska Aktiebolagslagen	FN:s globala hållbarhetsmål	Övergripande mål och strategier
Årsredovisningslagen	FN:s Global Compact	Hållbarhetspolicy
Miljöbalken	Global Reporting Initiative (GRI)	Informations- och insiderpolicy
Arbetsmiljölagen	Parisavtalet	Uppförandekod internt
BBR-krav (Boverkets byggregler)		Uppförandekod leverantörer
FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter		Processer för intern kontroll
FN:s konvention om barnets rättigheter		
Övriga tillämpliga lagar		

MILJÖ OCH RESURSEFFEKTIVITET

Ramverk	Mål/Index
Miljö och resurseffektivitet	
FN:s globala mål	
GRI-område	Miljö (300)
GRI-standard	302-1, 302-2, 302-4, 305-1, 305-2, 305-4, 308-1, 304-2
Övriga standards	CRE8 Miljöcertifiering
Stenhus Fastigheters ramverk	Hållbarhetspolicy, Uppföradecod leverantörer

Mål	Utfall
Miljö och resurseffektivitet	
Eftersträva gröna kontrakt då en hållbar miljö är lättare att åstadkomma ju närmare hållbarhetsbesluten ligger verksamheten.	<p>2022. Under 2022 har gröna avtal tecknats med en snittvärd på 6 år. Målet är att samtliga avtal som tecknas från 2023 med kontraktvärde över 500 tsek ska vara gröna avtal.</p> <p>2023. Samtliga nytecknade hyresavtal tecknas med grön bilaga.</p> <p>2024. Samtliga nytecknade hyresavtal tecknas med grön bilaga.</p> <p>2025. Samtliga nytecknade hyresavtal tecknas med grön bilaga.</p>
Eftersträva användning av förnybar energi i så stor utsträckning som möjligt t ex solenergi, bergvärme, fjärrvärme etc.	<p>2022. Stenhus Fastigheter har inventerat 14 fastigheter där det finns möjlighet att konvertera om det är hållbart motiverbart. En fastighet har konverterats till solenergi, tre till bergvärme. I övriga pågår utvärderingsarbetet.</p> <p>2023. Under året har en fastighet konverterats till fjärrvärme och en fastighet till bergvärme. I övrigt pågår fortsatt inventering för att hitta den mest hållbara lösningen.</p> <p>2024. Under året har tre fastigheter konverterats till fjärrvärme.</p> <p>2025. Under året har en fastighet konverterats till fjärrvärme.</p>
Eftersträva 0% fossil uppvärmning (olja).	<p>2022. Under 2022 har fastigheterna inventerats och under 2023 är målsättningen att konvertera den fossila uppvärmningen (inom scope 2) till annan uppvärmning.</p> <p>2023. Under år 2023 har alla utom en oljepannor, där Stenhus Fastigheter har den operativa kontrollen, konverterats till berg- eller fjärrvärme. Den resterande oljepannan planeras för åtgärd under 2024.</p> <p>2024. Under 2024 har alla oljepannor utom en ersatts. Kvarvarande oljepanna opereras av hyresgästen och alternativ till den finns i dagslägen inte då verksamheten ställer mycket speciella krav.</p> <p>2025. Under 2025 har konvertering från olja till bergvärme påbörjats på två fastigheter.</p>
Eftersträva att senast under 2022 ställa om till 100% Grön El alternativt klimatkompensera.	<p>2022. Under 2022 har Bolaget tecknat avtal med Vattenfall avseende miljöel från vatten- och kärnkraft, EPD.</p> <p>2023. Under 2023 har samtliga nya avtal tecknats enligt Grön EL.</p> <p>2024. Under 2024 har samtliga nya avtal tecknats enligt Grön EL.</p> <p>2025. Under 2025 har samtliga nya avtal tecknats enligt Grön EL.</p>
Energieffektivisera genom att samtliga fastigheter i portföljen kartläggs.	<p>2022. Inventering har skett under 2022 och ett antal åtgärder har genomförts såsom byte till LED-belysning, nya styrsystem för ventilation, nya ventilationsaggregat och ställverk, samt tilläggsisolering.</p> <p>2023. Inventeringen har fortsatt under 2023 har lett till byte av gammalt ventilationsaggregat till effektivare aggregat, takomläggning med igensättning av lanterniner med tilläggsisolering, utbyte av ställverk, fönsterbyte samt ny styr och regler för ventilation och värme.</p> <p>2024. Inventering har skett under 2024 och ett antal åtgärder har genomförts såsom byte till LED-belysning, nya styrsystem för ventilation, nya ventilationsaggregat och ställverk, samt tilläggsisolering. På tre fastigheter har olja byts ut till fjärrvärme och bergvärme.</p> <p>2025. Inventering har fortsatt under 2025 och ett antal åtgärder har genomförts såsom byte till LED-belysning, nya styrsystem för ventilation, nya ventilationsaggregat och ställverk, samt tilläggsisolering. På en fastighet har olja byts ut till fjärrvärme.</p>

MILJÖ OCH RESURSEFFEKTIVITET

Ramverk	Mål/Index
Miljö och resurseffektivitet (fortsättning)	
FN:s globala mål	
GRI-område	Miljö (300)
GRI-standard	302-1, 302-2, 302-4, 305-1, 305-2, 305-4, 308-1, 304-2
Övriga standards	CRE8 Miljöcertifiering
Stenhus Fastigheters ramverk	Hållbarhetspolicy samt Uppföradekod leverantörer

Mål	Utfall
Miljö och resurseffektivitet	
Eftersträva användning av miljösmarta produkter. Minimera förekomsten av skadliga ämnen. Källsortera genom samarbete med hyresgäst.	<p>Inventering har påbörjats under 2022 gällande miljöskadliga produkter. Ingen sanering har genomförts.</p> <p>2023. Inventering försätter gällande miljöskadliga produkter. Ingen sanering har genomförts.</p> <p>2024. Inventering försätter gällande miljöskadliga produkter. Ingen sanering har genomförts.</p> <p>2025. Inventering försätter gällande miljöskadliga produkter. Ingen sanering har genomförts.</p>
Eftersträva långa hyresrelationer vilket minimerar behovet av ombyggnationer och rivningar av tekniskt välfungerande lokaler och fastigheter.	<p>2022. Nytecknade och omförhandlade avtal under 2022 med en hyra >500 tsek/år har i snitt en wault på 8,5 år.</p> <p>2023. Nytecknade och omförhandlade avtal under 2023 med en hyra >500 tsek/år har i snitt en wault på 7,5 år.</p> <p>2024. Nytecknade och omförhandlade avtal under 2024 med en hyra >500 tsek/år har i snitt en wault på 7,1 år.</p> <p>2025. Nytecknade och omförhandlade avtal under 2025 med en hyra >500 tsek/år har i snitt en wault på 6,2 år.</p>
Vid investeringar bör utredning göras om miljöcertifiering är möjlig.	<p>2022. Två projektfastigheter färdigställs under 2023 med miljöcertifiering.</p> <p>2023. Under året har fyra fastigheter miljöcertifierats i enlighet med BREEAM in USE "Very Good". Före ytterligare tre fastigheter pågår miljöcertifieringar och sju miljöcertifieringar är planerade att utföras under 2024.</p> <p>2024. Under året har tio fastigheter miljöcertifierats i enlighet med BREEM in use "Very Good". Ytterligare 12 fastigheter är planerade att certifiera enligt BREEM under 2025.</p> <p>2025. Under året har 11 fastigheter miljöcertifierats i enlighet med BREEM in use "Very Good". Ytterligare 15 fastigheter är planerade att certifiera enligt BREEM under 2026.</p>
Nya leverantörer ska granskas enligt sociala kriterier.	<p>2022. 100 procent av definierat urval av leverantörer uppfyller Stenhus krav.</p> <p>2023. 100 procent av definierat urval av leverantörer uppfyller Stenhus krav.</p> <p>2024. 100 procent av definierat urval av leverantörer uppfyller Stenhus krav.</p> <p>2025. 100 procent av definierat urval av leverantörer uppfyller Stenhus krav.</p>
Stenhus Fastigheter kommer under 2025 arbeta för att införliva den biologiska mångfalden i sina miljömål för framtiden.	<p>2025. Under året har arbetet påbörjats på fyra fastigheter för att plantera blomsterängar.</p>

Energiförbrukning: 302-1, 302-2, 302-4

Inledning

Fastighetssektorn står för drygt 30 procent av samhällets energianvändning, därför är arbetet med att minska energianvändningen och se över valet av energikälla en viktig miljöfråga.

Avgränsning

Uppvärmning av lokaler samt elanvändning står för den största andelen av fastigheternas energianvändning. Stenhus Fastigheter redovisar i denna rapport endast energianvändning för de fastigheter där Bolaget har det operativa ansvaret för försörjningen av elektricitet och/eller värme inom scope 2 och 3.

Mål

Bolaget kommer att sträva efter att kartlägga alla fastigheter i portföljen, samt nyförvärv, för att identifiera varje fastighets specifika förutsättningar för att öka energieffektiviteten. Samarbetet med hyresgästen är här en viktig komponent i hållbarhetsarbetet. Stenhus Fastigheter har som mål att alltid komplettera sedvanliga hyresavtal med Gröna avtal vars syfte är att minska hyresgästens resurs- och energianvändning.

Hos Stenhus Fastigheter står majoriteten av hyresgästerna själva för el- och värmekostnaderna vilket innebär att de själva kan påverka sin förbrukning och kostnaden för den samma. Då hyresgästerna ser en direkt koppling mellan förbrukning och kostnad ökar incitamentet att minska förbrukningen. Bolaget har samtidigt en kontinuerlig dialog med hyresgästerna kring huruvida det finns möjligheter till ytterligare resurs- och kostnadsbesparingar t ex genom att energieffektivisera. Stenhus Fastigheters mål är att arbeta nära hyresgästen t ex gällande projekt kring byte till LED-belysning, tilläggsisolering av byggnader och byte till energieffektivare fönster.

Styrning

Energiarbetet styrs av Stenhus Fastigheters hållbarhetspolicy som är framtagen och fastslagen av Bolagets styrelse.

Ansvar och uppföljning

Respektive marknadsområdeschef har ansvar för det operativa energiarbetet. Energianvändningen samt mängden egenproducerad el följs upp på fastighets-, region- och bolagsnivå. Målsättningen är att detta ska ske via ett energiuppföljningssystem där alla mätvärden bearbetas och analyseras.

Gällande pågående projekt ansvarar Bolagets projektutvecklingschef för nybyggnads- och ombyggnadsprojekt. Målsättningen är att samtliga projekt ska följas upp gentemot projekterade värden i samband med att projekten avslutas och byggnadernas driftsätts.

Princip för redovisning

Energieffektiviteten beräknas genom årlig total normaliserad energianvändning för uppvärmning, komfortkyla och fastighetsel, dividerat med tempererad area. Redovisade mängder energi bygger på faktiskt avlästa värden för el. För värme och kyla har uppskattad förbrukning per kvm använts inom scope 2.

Utfall inkl tabeller/grafar

Stenhus Fastigheters fördelning på uppvärmningskällor inom Bolagets hela fastighetsbestånd uppgår per utgången av året enligt nedan:

Uppvärmningskällor	2022	2023	2024	2025
Fjärrvärme				
Antal	128	121	96	99
%	71	75	71	72
El				
Antal	18	16	16	16
%	10	10	12	12
Bergvärme ¹				
Antal	23	17	16	16
%	13	11	12	12
Olja				
Antal	7	3	3	3
%	4	2	2	2
Övrigt				
Antal	4	4	4	3
%	2	2	3	2
Tomt, ej uppvärmning	-	-	-	1
Totalt	180	161	135	138

¹ Inkluderar även markvärme samt luft/vatten.

Stenhus Fastigheters uppvärmningskällor inom scope 2 fördelas enligt nedan:

Uppvärmningskälla	kWh 2022	kWh 2023	kWh 2024	kWh 2025
Fjärrvärme	80 219	80 219	80 219	80 219
El	39 494	36 717	35 837	35 218
Fjärrkyla	6 530	6 350	6 350	6 350
Totalt	126 063	123 286	122 406	121 787

Stenhus Fastigheter arbetar med att ställa om från fossila bränslen till förnybar energi i så stor utsträckning som möjligt. Inventering av uppvärmningskällor pågår. Bolaget eftersträvar användning av förnybar energi i så stor utsträckning som möjligt t ex solenergi, bergvärme, fjärrvärme mm. Under 2025 har en fastighet konverteras från olja till fjärrvärme (Släggan 2). Inom det bestånd där Stenhus Fastigheter har det operativa ansvaret finns endast en oljepanna kvar. Den kvartående fastigheten har stödvärme med oljebrännare för extrema förhållanden.

Under 2025 har Stenhus Fastigheter tecknat avtal om 100 procent grön el till fastigheterna. Detta innebär EPD-certifierad el från de fossilfria källorna vatten och kärnkraft. Energieffektiviseringen sker även genom kartläggning av samtliga fastigheter i syfte att ersätta komponenter med mer miljövänliga alternativ. Inventering har skett under 2025 och ett antal åtgärder har genomförts såsom byte till LED-belysning, nya styr-

system för ventilation, nya ventilationsaggregat och ställverk, samt tilläggsisolering. På en fastighet har olja byts ut till fjärrvärme.

Under 2025 har Bolaget investerat cirka 34 (23) miljoner kronor i ovan nämnda projekt avseende förnybar energi eller andra åtgärder som syftar till att minska energianvändningen.

Direkt och indirekta utsläpp av växthusgaser: 305-1, 305-2, 305-4

Inledning

Byggnader står för drygt 20 procent av samhällets totala utsläpp av växthusgaser. Både i form av utsläpp kopplat till byggprocessen och i form av utsläpp i förvaltningsskede. Att minska mängden utsläpp är därför viktigt.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar utsläpp inom organisationen samt de utsläpp utom organisationen som är mest väsentliga utifrån storlek och möjlighet att påverka.

Stenhus Fastigheters första år för beräkning av klimatutsläpp är 2022, vilket är basår för våra beräkningar. De uppgifter som redovisas avseende 2022 avser endast scope 1 och 2 och avser endast utsläpp av koldioxid och inte andra växthusgaser. Bolaget har från och med 2023 inkluderat även delar av scope 3 i hållbarhetsredovisningen. Stenhus Fastigheter redovisar i denna rapport endast utsläpp för de fastigheter där Bolaget har det operativa ansvaret.

Mål

Scope 1: Stenhus Fastigheters mål är att fastigheterna ska ha 0 procent fossil uppvärmning år 2024 (olja och kol). Bolaget strävar efter att egna installationer på fastigheterna ska tillföra förnybar energi så mycket som möjligt, exempelvis solenergi eller geotermisk värme.

Scope 2: Stenhus Fastigheters mål är att använda förnybar energi så mycket som möjligt, exempelvis solenergi, geotermisk uppvärmning, fjärrvärme. Under 2022 har Stenhus Fastigheter tecknat avtal om 100 % grön el. I Bolagets fall innebär det EPD-certifierad el från fossilfria källorna vatten och kärnkraft.

Scope 3: Enligt GHG-protokollet finns 15 olika kategorier för scope 3 mellan vilka utsläppen fördelas. Stenhus Fastigheter har i linje med GHG-protokollets rekommendationer identifierat vilka aktiviteter inom scope 3 som förväntas ge upphov till de mest betydande utsläppen, ge möjlighet till störst reduktion av utsläpp och vara mest relevanta för företagets egna affärsfall. De tre kategorier där Bolaget kan göra störst skillnad/påverkan på vår omvärld är:

- Inköpta varor och tjänster
- Kapitalvaror
- Uthyrd tillgång

Inom dessa identifierade fokusområden kommer Stenhus Fastigheter fortsätta arbeta för att sänka klimatutsläppen genom aktiva val och ett ständigt förbättringsarbete.

Styrning

Energiarbetet styrs av Stenhus Fastigheters hållbarhetspolicy som är framtagen och fastslagen av Bolagets styrelse.

Ansvar och uppföljning

Respektive marknadsområdeschef har ansvar för arbete med utsläpp inom förvaltningen och projektchefen har ansvar för arbetet med utsläppen gällande projekten.

Princip för redovisning

Ett företags klimatpåverkan delas in i tre scope. I scope 1 redovisas de utsläpp som företaget ger direkt upphov till i den egna verksamheten. I scope 2 redovisas indirekta utsläpp på grund av företagets inköpta energi och i scope 3 alla andra indirekta utsläpp.

Utfall Scope 1 & 2

Källan till utsläppen i scope 1 är hänförliga till oljepannor i Bolagets fastigheter, där Stenhus Fastigheter står för det operativa ansvaret, samt körda tjänstemil inom ramen för Bolagets anställda. Scope 2-utsläppen är hänförliga till all energi som köps in till de lokaler där Bolaget driver egen verksamhet och består av fjärrvärme, fjärrkyla och el.

Bolagets utsläpp inom scope 1 och 2 uppgår till 127,1 (142,21) tCO₂e (ton koldioxidekvivalenter) där den större delen återfinns inom scope 1 och är hänförligt till användning av olja.

Källa scope 1 & 2	tCO ₂ e 2022	tCO ₂ e 2023	tCO ₂ e 2024	tCO ₂ e 2025
Oljepannor och köldmedium	126,85	54,60	98,92	93,14
Bilar	18,77	24,11	39,2	29,87
Inköpt el, värme och kyla	3,96	4,09	4,09	4,09
Totalt	149,58	82,8	142,21	127,1

Stenhus Fastigheter arbetar med att ställa om från fossila bränslen till förnybar energi i så stor utsträckning som möjligt. Inventering av uppvärmningskällor har genomförts inom hela beståndet.

En genomgång av företagets tjänstebilspolicy pågår också inom ramen för scope 1 och målet är att Bolagets bilar per körd mil ska bidra med ett lägre utsläpp av växthusgaser.

Totalt Scope 1 + Scope 2	tCO ₂ e 2022	tCO ₂ e 2023	tCO ₂ e 2024	tCO ₂ e 2025
Scope 1	144,48	77,36	134,76	123,00
Scope 2	5,10	5,44	7,45	4,10
Totalt	149,58	82,8	142,21	127,1

Utsläpp	Liter/kWH förbrukat 2022	tCO ₂ e 2022	Liter/kWH förbrukat 2023	tCO ₂ e 2023	Liter/kWH förbrukat 2024	tCO ₂ e 2024	Liter/kWH förbrukat 2025	tCO ₂ e 2025	Förklaring/metod
Scope 1 – totalt									
		144,48		77,36		134,76		123,00	Beräkningen inkluderar alla utsläpp från scope 1-aktiviteter för Stenhus Fastigheter, vilka har värderats vara: 1) oljepannor som finns på ägda fastigheter (men som är uthyrda till hyresgäster) och som Stenhus Fastigheter har kontroll över, i.e. inflytande på mängden av olja som förbräns och 2) utsläpp från bilar som har använts i tjänst under 2022 (båda privata bilar och tjänstbilar)
Andel estimerat		12%		12%		0%		0%	För Stenhus Fastigheter orsakades den största delen av scope 1-utsläpp från oljepannor i ägda fastigheter. För dessa oljepannor finns förbrukad mängd liter olja och emissionsfaktor för utsläpp per liter förbrukning. För alla bilar har Stenhus Fastigheter estimerat förbrukning (liter) av drivmedel baserat på tillgänglig information kring bilmodell.

Scope 1 – från oljepannor och köldmedium									
Oljepannor	48 787	126,85	21 000	54,6	38 047	98,92	35 823	93,14	För utsläpp från oljepannor har Stenhus Fastigheter inkluderat alla oljepannor där Stenhus Fastigheter köper in oljan och därmed har kontroll över oljeanvändning. Detta är enbart gällande för 1 (1) olika fastigheter och därför har totalt 1 (1) oljepannor inräknats. Även om dessa pannor finns på fastigheter som hyrs av hyresgäster så har Stenhus Fastigheter kontrollen och därmed inkluderas de under scope 1-utsläpp enligt GHG-protokollet. För varje oljepanna har förbrukad liter olja multiplicerats med TTW emissionsfaktor på 2,6 kg CO ₂ ekv/liter.
Köldmedium	-	-	-	-	-	-	-	-	Inget köldmedium har under året fyllts på i några av Stenhus Fastigheters kontorslokaler.
Andel estimerat		0%		0%		0%		0%	Ingen estimering har gjorts.
Totalt	48 787	126,85	21 000	54,6	38 047	98,92	35 823	93,14	

Scope 1 – från bilar									
Tjänstbilar	6 748,91	12,89	18 938,76	22,17	20 857	34,01	22 132	29,72	Innebär utsläpp från bilar ägda av Stenhus Fastigheter (men enbart utsläpp från åkning i tjänst). Estimat har gjorts gällande antal förbrukade liter baserat på information kring bilen och antal körda kilometer i tjänst.
Privata bilar i tjänst	757,55	1,76	4 18,70	0,59	0	0	0	0	Innebär utsläpp från bilar ägda av medarbetare (men enbart utsläpp från åkning i tjänst). Estimat har gjorts gällande antal förbrukade liter baserat på information kring bilen och antal körda kilometer i tjänst.
El-bilar (scope 2)	3 055,15	1,14	287,7	1,35	2 195,0	1,83	267,0	0,14	Elbilar i tjänst tankas inte med el levererat av Stenhus Fastigheter. Antagande har gjorts att el som använts är en svenska residualmix, där ett visst utsläpp orsakas från produktionen av el. Dessa utsläpp räknas i scope 2.
Andel estimerat		100%		100%		0%		0%	Under 2024 och 2025 har all information hämtats från Fleetmanager.
Totalt	7 506,46	14,65	19 357,46	22,76	23 052	35,84	22 399	29,86	

Utsläpp	Liter/kWh förbrukat 2022	tCO ₂ e 2022	Liter/kWh förbrukat 2023	tCO ₂ e 2023	Liter/kWh förbrukat 2024	tCO ₂ e 2024	Liter/kWh förbrukat 2025	tCO ₂ e 2025	Förklaring/metod
Scope 2 – totalt									
	129 118	5,10	123 574	5,44	124 601	7,45	122 054	4,10	Beräkningen inkluderar alla växthusgasutsläpp klassificerat som scope 2 som kommer från produktion av köpt energi. Här ingår el, värme och kyla till Stenhus Fastigheters egna kontorslokaler samt el som har använts för att ladda vissa elbilar som använts i tjänst. För att beräkna dessa utsläpp har emissionsfaktorer använts för respektive källor (el, fjärrvärme och fjärrkyla).
Andel estimerat av kWh		69%		69%		69%		69%	För kWh finns exakta siffror från användning av el i Stenhus Fastigheters kontorslokal (avläst på el-mätare). Estimering har gjorts för fjärrvärme, kyla samt för kWh använt till laddning av elbilar.
Andel estimerat av utsläpp		100%		100%		100%		100%	Exakta siffror förutsätter att varje källa till utsläpp i scope 2 har sin egen undermätare. Där ingen undermätare finns har utsläpp estimerats baserat på siffror från energimyndigheten. Då Stenhus Fastigheters elanvändning inte ger upphov till några utsläpp i scope 2 och all fjärrvärme är baserad på estimat så blir således andelen av utsläppen som är estimerade 100%.

Scope 2 – utsläpp från kontorslokal (Marked-based metod)									
El	39 494	-	36 717	-	35 837	-	35 218	-	Alla Bolagets egna fastigheter har el-avtal med 100% förnybar el från el-leverantören, och för Stenhus Fastigheter innebär detta att alla el-leverantörer allokerar energi till Bolagets el-avtal på en mix av vindkraft, vattenkraft och biobränsle. Dessa källor orsakar inga CO ₂ -utsläpp i scope 2. Exakt mängd av använd el har inhämtats från elleverantören.
Fjärrvärme	80 219	3,96	80 219	4,09	80 219	4,09	80 219	4,09	För beräkning av utsläpp från fjärrvärme i Bolagets fastigheter har Bolaget multiplicerat den genomsnittliga användningen av värme från kontorslokal enligt energimyndighetens uppgifter, med miljövärden från respektive leverantörer av värme.
Fjärrkyla	6 350	-	6 350	-	6 350	-	6 350	-	För beräkning av utsläpp från fjärrkyla i Bolagets fastigheter har Bolaget multiplicerat den genomsnittliga användningen av kyla från kontorslokal enligt energimyndighetens uppgifter, med miljövärden från respektive leverantörer av värme. Fjärrkyla används bara på ett kontor, och emissionsfaktor från den aktuella leverantören är 0.
Totalt	126 063	3,96	123 286	4,09	122 406	4,09	121 787	4,09	

Utsläpp	Liter/kWh förbrukat 2022	tCO ₂ e 2022	Liter/kWh förbrukat 2023	tCO ₂ e 2023	Liter/kWh förbrukat 2024	tCO ₂ e 2024	Liter/kWh förbrukat 2025	tCO ₂ e 2025	Förklaring/metod
Scope 2 – totalt utsläpp (Location-based metod)									
Enligt GHG-protokollet måste företaget redovisa ett "location-based" värde för utsläpp i scope 2. För location-based-metoden används ett genomsnittligt emissionsvärde för köpt energi i scope 2 baserat på den lokation där energin levereras.									
El (snitt Sverige)	39 494	2,84	36 717	2,64	35 837	2,57	35 837	2,53	För el i Sverige har det svenska miljöinstitutet tagit fram ett genomsnittligt emissionsvärde för utsläpp vid förbrukning av el. Det senaste tillgängliga snittvärdet är från 2018 och är 71,8g CO ₂ e/kWh.
Fjärrvärme	80 219	3,70	80 219	3,70	80 219	3,70	80 219	3,70	För fjärrvärme har energiföretagen tagit fram ett snittvärde (senast tillgängliga år för 2021) och detta har använts i beräkningarna för (location-based) utsläpp för Stenhus Fastigheters fjärrvärme. Emissionsfaktorn är 46,1 gCO ₂ e/kWh.
El-bilar (El-förbrukning utanför Stenhus fastigheter)	3 055	1,14	288	1,35	2 195	3,36	267	0,01	Då elbilar i tjänst inte tankas med el levererat av Stenhus Fastigheter har Bolaget antagit att elen som använts enligt den svenska residualmix, där ett visst utsläpp orsakas från produktionen av el. Dessa utsläpp räknas i scope 2.
Totalt	122 768	7,67	117 224	7,69	118 251	9,63	116 623	6,24	

Utfall Scope 3

Stenhus Fastigheter har identifierat tre kategorier där Bolaget kan göra störst skillnad/påverkan på vår omvärld:

- Inköpta varor och tjänster
- Kapitalvaror
- Uthyrd tillgång

Inom dessa identifierade fokusområden kommer Stenhus Fastigheter att arbeta för att sänka klimatutsläppen genom aktiva val och ett ständigt förbättringsarbete.

Källa scope 3	tCO ₂ e 2023	tCO ₂ e 2024	tCO ₂ e 2025
Bilar	0	0	0
Inköpta varor och tjänster	310	250	200
Kapitalvaror	2 465	1 430	1 780
Uthyrd tillgång	2 361	2 151	2 118
Totalt	5 136	3 831	4 098

Inköpta varor och tjänster

Inköpta varor och tjänster innehåller åtgärder för skötsel och underhåll av våra fastigheter, reparationer och mindre renoveringar som inte är värdehöjande. Underhåll är de åtgärder som lett till högst utsläpp av koldioxid. Inom scope 3 kommer Stenhus Fastigheter att sträva efter långsiktiga hyresrelationer med hyresgäster. Detta minimerar behovet av renoveringar och rivningar av tekniskt välfungerande lokaler och fastigheter och leder till en hållbar användning av naturresurser och minskade koldioxidutsläpp. Samtliga hyresavtal som tecknats har grön bilaga. Nytecknade

och omförhandlade avtal under 2025, med en hyra över 500 tsek per år, har i snitt en wault på 6,2 (71) år. Målet är att samtliga avtal som tecknas från och med 2023 ska vara gröna avtal.

Kapitalvaror

Kapitalvaror innehåller nyproduktion. Stenhus Fastigheter har under 2025 ehållit miljödeklaration för två fastighet som färdigställda där summa total klimatpåverkan, A1- A5 (kg CO₂e), lämnats enligt miljödeklaration. Från 1 januari 2022 gäller krav på att byggherren ska upprätta och lämna in en klimatdeklaration vid uppförandet av nya byggnader. Klimatdeklarationen utgör en bra grund vid redovisning av projektets slutliga klimatpåverkan och kommer därför av nyttjas av Stenhus Fastigheter som bas för beräkningarna av nya byggnader.

Uthyrd tillgång

Uthyrd tillgång innehåller hyresgästernas el- och fjärrvärmeförbrukning, sophämtning och vattenförbrukning samt avlopp. Stenhus Fastigheters hyresgäster står själva för sina avtal men där Stenhus Fastigheter har avtal och kostnader för detta så vidaredebiteras detta på hyresgästen. Hyresgästen och Stenhus Fastigheter har härav möjlighet att tillsammans göra klimatvänliga val.

Stenhus Fastigheter har tecknat avtal om 100 % grön el till de fastigheter där Bolaget ansvarar för elavtalet. I Bolagets fall innebär det EPD-certifierad el från fossilfria källorna vatten och kärnkraft. Detta innebär att CO₂-utsläppet är 0. Gällande fjärrvärme är målet att välja den mest miljövänliga leveransen då avtal tecknas inför framtiden.

Utsläpp	Förbrukat 2023	tCO ₂ e 2023	Förbrukat 2024	tCO ₂ e 2024	Förbrukat 2025	tCO ₂ e 2025	Förklaring/metod
Scope 3 – bilar, kWh							
	471,71	0,06	3 907,10	0,08	267,0	0,01	Elbilar i tjänst tankas inte med el levererat av Stenhus Fastigheter. Antagande har gjorts att el som använts är en svenska residualmix, där ett visst utsläpp orsakas från transport och produktion av. Dessa utsläpp räknas i scope 3.
Summa	471,71	0,06	3 907,10	0,08	267	0,01	

Scope 3 – inköpta varor och tjänster, MSEK							
Löpande och planerad skötsel och underhåll, inkl extern förvaltning		117,89		108,41		88,82	Spendberäkning i enlighet med Miljöspendanalys, kategoritrad och miljöindikatorer process-LCA-metod. Nedlagda kostnader har kategoriserats samt multiplicerats med en emissionsfaktor angiven i Miljöspendanalysen.
Reparationer och ersättning av byggprodukter		95,97		92,09		89,78	Spendberäkning i enlighet med Miljöspendanalys, kategoritrad och miljöindikatorer process-LCA-metod. Nedlagda kostnader har kategoriserats samt multiplicerats med en emissionsfaktor angiven i Miljöspendanalysen.
Mindre renoveringar (ej värdehöjande)		96,21		49,36		21,81	Spendberäkning i enlighet med Miljöspendanalys, kategoritrad och miljöindikatorer process-LCA-metod. Nedlagda kostnader har kategoriserats samt multiplicerats med en emissionsfaktor angiven i Miljöspendanalysen.
Summa	71,99	310,07	52,47	249,86	52,93	200,42	

Scope 3 – kapitalvaror , MSEK							
Nyproduktion (klimatdeklaration)		274,00		367,00		368	Total klimatpåverkan A1- A5 (ton CO ₂ e), enligt miljödeklaration.
Ny produktion (utöver klimatdeklaration)		2 191,00		1 063,00		1 412	Spendberäkning i enlighet med Miljöspendanalys, kategoritrad och miljöindikatorer process-LCA-metod. Nedlagda kostnader har kategoriserats samt multiplicerats med en emissionsfaktor angiven i Miljöspendanalysen. Summa total klimatpåverkan A1- A5 (ton CO ₂ e).
Summa	346,8	2 465	217,1	1 430	270	187	

Scope 3 – uthyrd tillgång, MWh							
Fjärrvärme	41 647	2 141,00	37 734,60	1 939,60	36 513,30	1 876,79	För fjärrvärme har energiföretagen tagit fram ett snittvärde (senast tillgängliga år för 2021) och detta har använts i beräkningarna för (location-based) utsläpp för Stenhus Fastigheters fjärrvärme inom scope 3. Emissionsfaktorn är 51,40 gCO ₂ e/kWh.
El	27 935	0	29 875,75	0	28 887,02	0	Alla Stenhus Fastigheters egna fastigheter har el-avtal med 100% förnybar el från leverantören, och för Stenhus Fastigheter innebär detta att alla el-leverantörer allokera energi till Stenhus Fastigheters el-avtal på en mix av vindkraft, vattenkraft och biobränsle. Dessa källor orsakar inga CO ₂ -utsläpp i scope 3 (market-based). Exakt mängd av använd el har inhämtats från elleverantören.
Summa	69 581	2 141,00	67 610,35	1 939,60	64 400,32	1 876,79	

Scope 3 – uthyrd tillgång, MSEK							
Sophämtning		208,25		199,09		225,13	Spendberäkning i enlighet med Miljöspendanalys, kategoritrad och miljöindikatorer process-LCA-metod. Nedlagda kostnader har kategoriserats samt multiplicerats med en emissionsfaktor angiven i Miljöspendanalysen.
Vatten och avlopp		11,49		12,50		15,58	Spendberäkning i enlighet med Miljöspendanalys, kategoritrad och miljöindikatorer process-LCA-metod. Nedlagda kostnader har kategoriserats samt multiplicerats med en emissionsfaktor angiven i Miljöspendanalysen.
Summa	9,52	219,74	9,96	211,59	12,10	240,71	
Totalt		5 135,87		3 831,13		4 097,93	

Scope 3 – utsläpp el (Location-based metod), MWh							
El	27 935	2 006	29 875,75	2 145	28 887,02	2 074	För el i Sverige har det svenska miljöinstitutet tagit fram ett genomsnittligt emissionsvärde för utsläpp vid förbrukning av el. Det senast tillgängliga snittvärdet är från 2018 och är 71,8g CO ₂ e/kWh.

Miljöcertifiering

Inledning

Miljöcertifieringar av både befintliga och nybyggda fastigheter är viktiga ur flera perspektiv och är ett bevis från tredje part på att Stenhus Fastigheter har en låg miljöpåverkan. Certifieringarna bidrar till mer hållbara fastigheter med bättre miljöprestanda.

Avgränsning

Miljöcertifieringen omfattar de fastigheter och projekt där beslut fattats om miljöcertifiering, vilken certifiering som ska väljas och vilket betyg som är målsättningen med certifieringen.

Med certifierade byggnader avses byggnader som är miljöcertifierade från fristående certifieringsorgan.

Mål

Stenhus Fastigheters mål är att öka antalet certifierade fastigheter såväl som certifierade projekt. Stenhus Fastigheter utvärderar löpande fastigheter och projekt som är lämpliga att certifiera. Stenhus Fastigheters mål är att fortsätta certifieringen av våra ytor enligt beslutad plan.

Certifierade byggnader	Antal 2022	Antal 2023	Antal 2024	Antal 2025	Totalt
BREEAM in USE "Very Good"	-	4	8	10	22
LEED Gold	1	-	-	-	1
Totalt	1	4	8	10	23

Styrning

Fastigheternas och projektens miljöprestanda styrs av interna styrdokumentet.

Ansvar och uppföljning

Respektive marknadsområdeschef har ansvar för miljöcertifiering av befintliga fastigheter. Bolagets projektutvecklingschef har ansvar för arbetet med miljöcertifiering ny- och ombyggnadsprojekt.

Princip för redovisning

De certifieringar som är aktuella är Green Building, Miljöbyggnad, som lägst nivå silver, BREEAM Very Good och LEED Gold.

GreenBuilding är ett certifieringssystem som fokuserar på låg energianvändning och energieffektivisering. Kravet för befintlig byggnad är att byggnadens energiprestanda har förbättrats med minst 30 procent genom energieffektiviseringsåtgärder. Alternativt att energiprestandan vid certifieringstillfället motsvarar energiklass C enligt Boverkets klassning. Kravet för Nybyggnad är att byggnadens energiprestanda ska motsvara minst energiklass B enligt Boverkets klassning. För energiklass B ska byggnaden ha minst 25 procent bättre energiprestanda än de krav som Boverket ställer vid uppförande av en ny byggnad.

Certifieringen Miljöbyggnad ställer krav avseende energi, materialanvändning och inomhusmiljö.

BREEAM bedömer miljöprestandan inom till exempel energianvändning, inomhusklimat, vattenhushållning, avfallshantering samt markanvändning och påverkan på närmiljön. Med BREEAM bedöms och poängsätts även byggnadens läge i förhållande till allmänna kommunikationsmedel, val av byggmaterial och vilka föroreningar byggnaden kan ge upphov till.

LEED poängsätter ett antal kriterier inom energiförbrukning, val av byggmaterial, vattenhushållning och avfallshantering som vägs samman till en bedömning av hur stor miljöpåverkan fastigheten har. Certifieringen innebär en granskning och betygsättning av oberoende bedömare.

Utfall inkl tabeller/graffer

Arbetet med att energideklarera Bolagets fastigheter pågår. Av Stenhus Fastigheters totalt 893 381 (891 550) kvadratmeter vid utgången av året är cirka 61 (57) procent energideklarerade varav cirka 21 (21) procent erhållit energi- klass A till C. Detta motsvarar cirka 190 325 (185 584) kvadratmeter energideklarade ytor i klass A till C. Under 2025 har totalt cirka 65 056 (15 990) m² certifierats enligt Bream och Leed. Stenhus Fastigheters mål är att fortsätta certifieringen av våra ytor enligt beslutad plan.

Under året har har åtta fastigheter miljöcertifierats enligt med BREEAM in USE "Very Good". Ytterligare 15 fastigheter är planerade att miljöcertifiera under 2026. Stenhus Fastigheters mål är att nya byggnader som uppförs ska miljöcertifieras.

Utöver certifieringar genomför Stenhus Fastigheter kontroller avseende förekomst av skadliga ämnen och föroreningar i byggnader eller mark i samband med ny-, till- eller ombyggnad. Vid förekomst av skadliga ämnen såsom till exempel asbest, radon och PCB genomför Bolaget sanering. Under 2025 upptäcktes inga sådana ämnen och inga saneringar genomfördes.

I våra projekt kommer Stenhus Fastigheter att sträva efter att använda miljösmarta produkter och minimera förekomsten av skadliga ämnen (enligt Basta eller Sunda Hus). Vid ny-, till-, och ombyggnationer utförs kontroller avseende förekomst av skadliga ämnen i byggnad och mark, såsom asbest, pcb eller andra skadliga ämnen och vid behov utförs sanering. Vid ombyggnad måste hela kedjan beaktas, det vill säga allt från transport till materialval.

Entreprenörer redovisar en miljöplan för byggnation och rivning.

Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier: 308-1

Inledning

Eftersom en stor del av miljöpåverkan uppstår i leverantörsled är det av stor vikt att bedöma leverantörer utifrån hur de bedriver sitt miljöarbete. Stenhus Fastigheter kräver att dess leverantörer uppfyller alla tillämpliga miljölagar och förordningar. Leverantörer bör om möjligt alltid vara mycket försiktiga i processer som påverkar, eller kan påverka miljön negativt. Leverantörerna bör också ta initiativ till att främja ett större miljöansvar och uppmuntra till en utbredd användning av miljövänlig teknik för att underlätta långsiktig och hållbar utveckling.

Avgränsning

Stenhus Fastigheter avgör själva vilka krav Bolaget ställer på leverantörer och vilka som anlitas. De leverantörer Bolaget anlitar har i sin tur ofta underleverantörer där antalet är svårt att uppskatta eftersom det varierar kraftigt. Rapporteringen omfattar de leverantörsavtal som tecknas av Stenhus Fastigheter.

Mål

Stenhus Fastigheters mål är att minst 70 procent av de leverantörer med en volym över en procent av totala inköpsvolymen ska ha undertecknat Bolagets uppförandekod eller kunnat påvisa att de genom egna policyer uppfyller en harmoniserande kod.

Styrning

Stenhus Fastigheter har en policy för leverantörer. Genom att låta en auktoriserad representant för leverantören underteckna dokumentet eller att leverantören själv kan påvisa att de internt innehar motsvarande dokumentation, intygar leverantören att den accepterar och kommer att följa Stenhus Fastigheters uppförandekod för leverantörer. Om leverantören inte följer uppförandekoden kan Stenhus Fastigheter komma att upphöra med sina inköp från leverantören samt säga upp eventuellt avtal.

Ansvar och uppföljning

Respektive marknadsområdeschef har ansvar för utvärdering och uppföljning av leverantörer som anlitas i förvaltningsverksamheten. Projektutvecklingschefen har ansvar för motsvarade inom ny- och ombyggnadsprojekt.

Princip för redovisning

Alla leverantörer registreras i ett leverantörsregister. Antal vilka undertecknat Stenhus Fastigheters uppförandekod, eller själva har samma hållbarhetskrav, ställs i proportion till totalen där inköp uppgår till minst en procent av Bolagets totala inköp.

Utfall

De leverantörer som främst anlitas är entreprenörer (främst byggentreprenörer), finansiärer, konsulter (till exempel teknik konsulter och arkitekter), energileverantörer (el, fjärrvärme och fjärrkyla) samt serviceleverantörer. Av det totala antalet leverantörer omfattas 70 procent av den totala inköpsvolymen av

leverantörer som motsvarar en procent eller mer av den totala volymen. Av dessa har 100 (100) procent undertecknat Stenhus Fastigheters uppförandekod eller har motsvarande hållbarhetskrav internt vilken Stenhus Fastigheter godtagit som harmoniserande med Bolagets policy.

Biologisk mångfald: 304-2

Inledning

Hållbara ekosystem och biologisk mångfald är grunden för vårt liv på jorden. Att tillgodose mänsklighetens behov utan att skada den biologiska mångfalden och säkerställa hållbart nyttjande ekosystemtjänster är en avgörande utmaning för vår överlevnad.

Avgränsning

Stenhus Fastigheter redovisar endast den egna påverkan på den biologiska mångfalden kring och i direkt anslutning till bolagets fastigheter. Redovisningen omfattar ännu inte vår indirekta påverkan på biologisk mångfald genom inköpta varor och tjänster.

Mål

Stenhus Fastigheter kommer under 2026 fortsätta arbeta för att införliva den biologiska mångfalden i sina miljömål för framtiden, specifikt vid nybyggnation men även gällande krav på leverantörer och i samarbetet med hyresgästerna. En inventering av befintliga fastigheter kommer även ske för att utreda om den biologiska mångfalden kan påverkas i en positiv riktning i och omkring de befintliga fastigheterna.

Styrning

Bolagets fastighetsverksamhet styrs av detaljplaner, lagar och förordningar. Artskyddet regleras i svensk lag och platser kartläggs ur ett miljöperspektiv innan detaljplaner antas och bygglov erhålls. Bolagets fastigheter ligger inte inom områden som är skyddade ur ett biologiskt mångfaldsperspektiv eller har ett högt mångfaldsvärde. Detta betyder dock inte att Stenhus Fastigheter inte har ett ansvar att alltid vara medvetna om påverkan på den biologiska mångfalden.

Ansvar och uppföljning

Respektive marknadsområdeschef har ansvar för arbetet med att bevara och förbättra den biologiska mångfalden i och omkring befintliga fastigheter. Projektchefen har ansvar för mångfaldsarbetet gällande projekt.

Princip för redovisning

Stenhus Fastigheter påbörjade under 2024 arbetet med inventering av åtgärder för att främja den biologiska mångfalden. Arbetet forstärks under 2026 och vidare.

Utfall

Under 2025 har arbetet påbörjats på fyra fastigheter för plantering av blomsterängar.

EKONOMISK UTHÅLLIGHET

Ramverk	Mål/Index
Ekonomisk uthållighet	
FN:s globala mål	 
GRI-område	Ekonomi (200)
GRI-standard	201-1, 205-2, 205-3
Stenhus Fastigheter ramverk	Affärsmodell, Hållbarhetspolicy, Policy mot korruption, Informations- och insiderpolicy, Uppförandekod internt samt Visselblåsarfunktion

Mål	Utfall
Ekonomisk uthållighet	
Genomsnittlig avkastning på eget kapital om 12 procent per år över en konjunkturcykel.	2022. 4,9
	2023. -6,2
	2024. 0,9
	2025. 6,4
Genomsnittlig viktad kapitalbindning ska långsiktigt uppgå till minst 2,0 år.	2022. 3,53
	2023. 2,5
	2024. 2,7
	2025. 2,7
Soliditeten ska överstiga 35 procent.	2022. 40,7
	2023. 40,8
	2024. 42,7
	2025. 40,5
Nettobelåningsgraden (Net LTV) ska långsiktigt understiga 55 procent.	2022. 54,8
	2023. 54,7
	2024. 53,1
	2025. 53,2
Belåningsgraden (LTV) ska långsiktigt understiga 60 procent.	2022. 57,1
	2023. 56,9
	2024. 54,7
	2025. 57,1
Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,25 gånger.	2022. 2,58
	2023. 1,94
	2024. 1,84
	2025. 2,23
Bolaget ska ha ett tydligt fokus på operativt kassaflöde.	
Bolaget ska aldrig medverka till eller tillåta korruption och Stenhus Fastigheter accepterar inte att medarbetare låter sig mutas eller ta emot gåvor som kan liknas vid mutor.	2022. Antikorruptionspolicy antagen. Inga rapporterade incidenter.
	2023-2025. Inga rapporterade incidenter.
	2022. Informations- och insiderpolicy antagen. Inga rapporterade incidenter.
	2023-2025. Inga rapporterade incidenter.
Under 2022 har Bolaget implementerat en uppförandekod för medarbetare.	2022. Uppförandekod för medarbetare antagen. Inga rapporterade incidenter.
	2023-2025. Inga rapporterade incidenter.
Visselblåsning.	2022. Visselblåsarfunktion antagen. Inga rapporterade incidenter.
	2023-2025. Inga rapporterade incidenter.
	2022. Anmälningar på annat sätt, direkt till chef eller styrelse. Inga rapporterade incidenter.
	2023-2025. Inga rapporterade incidenter.

Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde 201-1

Inledning

Bolagets hållbarhetsarbete syftar till att undvika kortsiktiga vinster som uppstår till priset av negativa konsekvenser på längre sikt. Bolagets investeringsverksamhet, förvaltning och finansieringsverksamhet bedrivs i syfte att uppnå bästa möjliga långsiktiga, hållbara utfall.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar det ekonomiska värde som skapas inom Stenhus Fastigheter. Värdet påverkas av faktorer inom Stenhus Fastigheter i enlighet med Bolagets affärsmodell men även av yttre faktorer såsom t ex konjunktur och ränteläge som Bolaget inte har kontroll över.

Mål

Stenhus Fastigheters mål är en ekonomisk hållbar framtid inom ramen för Bolagets målbild gällande Miljö och resurseffektivitet, Affärsetik samt Professionella och engagerade medarbetare.

Stenhus Fastigheters finansiella mål är:

- Genomsnittlig avkastning på eget kapital om 12 procent per år över en konjunkturcykel.
- Genomsnittlig viktad kapitalbindning ska långsiktigt uppgå till minst 2,0 år.
- Soliditeten ska överstiga 35 procent.
- Belåningsgraden (LTV) ska långsiktigt understiga 60 procent.
- Nettobelåningsgraden (Net LTV) ska långsiktigt understiga 55 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,25 gånger.

Med fokus på hållbarhet så bör samtliga av dessa mål kunna uppnås utan att äventyra framtida generationers möjligheter att uppnå sina mål.

Styrning

Planering, styrning och upprätthållande av hållbarhetsarbetet följer Bolagets organisationsstruktur med tydlig delegering av ansvar och befogenhet. Styrelsen har det övergripande ansvaret för att verksamheten styrs mot de finansiella målen inom ramarna för vad Bolagets policyer medger.

Ansvar och uppföljning

Det är Stenhus Fastigheters VD och ledningsgrupp som har det övergripande ansvaret för att verksamheten styrs mot de finansiella målen. Utfallet följs upp kvartalsvis i samband med delårsrapporter.

Princip för redovisning

Redovisningsprinciper följer vad som anges i Stenhus Fastigheters Årsredovisning.

Behållet ekonomiskt värde

Det skapade ekonomiska värdet uppgick till 1 189 (872) miljoner kronor under 2025 och utgörs främst av hyresintäkter samt värdeförändringar på fastigheter.

Av det skapade värdet tillföll 759 (752) miljoner kronor olika intressenter varav de största värdena avsåg operativa kostnader samt kostnader för lån. Bibehållet ekonomiskt värde uppgick till 430 (121) miljoner kronor, motsvarande 36 (14) procent.

Skapat och fördelat ekonomisk värde								
Mkr	2022	Del av direkt skapat värde 2022 %	2023	Del av direkt skapat värde 2023 %	2024	Del av direkt skapat värde 2024 %	2025	Del av direkt skapat värde 2025 %
<i>Direkt skapat ekonomiskt värde</i>								
Intäkter	712	98	1 019	268	1 011	116	1 036	87
Intresseföretag	26	4	-76	-20	-27	-3	49	4
Värdeförändringar ¹	-10	-1	-563	-148	-113	-13	104	9
Summa	729	100	380	100	872	100	1 189	100
<i>Fördelat ekonomiskt värde</i>								
Operativa kostnader	175	24	212	56	223	26	209	18
Medarbetare inkl styrelse	30	4	39	10	43	5	48	4
Långgivare	190	26	382	101	392	44	336	28
Offentlig sektor ²	65	9	93	24	93	11	94	8
Ägare	-	-	-	-	-	-	72	6
Bidrag till övriga samhället	1	0	2	0	0	0	0	0
Summa	460	63	726	191	752	86	759	64
Behållet ekonomiskt värde	264	37	-346	-91	121	14	430	36

Fördelat och bibehållet ekonomiskt värde	2022 %	2023 %	2024 %	2025 %
Operativa kostnader	24	56	26	18
Medarbetare inkl styrelse	4	10	5	4
Långgivare	26	101	44	28
Offentlig sektor ²	9	24	11	8
Ägare	-	-	-	6
Bidrag till övriga samhället	0	0	0	0
Behållet ekonomiskt värde	37	-91	14	36
	100	100	100	100

¹ Total värdeförändring exklusive derivat.

² Inkluderar fastighetsskatt, sociala avgifter, tomträttsavgäld samt betald skatt.

AFFÄRSETIK

205-2, 205-3 Korruption, incidenter och vidtagna åtgärder

Inledning

God affärsmoral är en grundförutsättning för Stenhus Fastigheters långsiktiga värdemaximering. Därför måste Bolaget ha ett arbetssätt som i alla situationer eliminerar risken för korruption och andra oegentligheter.

Avgränsning

Antikorruptionsarbetet avser i första hand det Bolaget själva gör för att förhindra korruption. Stenhus Fastigheter ställer även krav på att leverantörer ska ha ett systematiskt arbetssätt för att motverka korruption i sina verksamheter.

Mål

Grunden för Stenhus Fastigheter är att Bolaget aldrig får vara involverat i eller tillåta korruption. Inte heller kommer företaget acceptera att anställda tillåter sig att mutas eller ta emot gåvor som kan likställas med mutor. Stenhus Fastigheters kommunikation ska alltid vara korrekt, relevant, tydlig, fullständig samt inte vilseledande. Information ska vid samma tidpunkt lämnas till innehavare av aktierna, kapitalmarknaden och allmänheten.

Styrning

Stenhus Fastigheters antikorruptionsarbete styrs av policyer och rutiner för bland annat antikorruption, insiderpolicy och uppförandekod för medarbetare och leverantörer. Dessa policyer är fastställda av Bolagets styrelse. Samtliga av Bolaget anställda och leverantörer förväntas följa de interna reglerna såväl som gällande lagar. Samtliga policyer som gäller medarbetarna finns tillgängliga på intranätet och uppföljning sker löpande för att säkerställa att de följs i organisationen.

Ansvar och uppföljning

Arbetet med att motverka korruption och mutor leds av CFO, vVD och VD. Överträdelse godtas inte och kan resultera i disciplinåtgärder, uppsägning eller åtal. Beroende på överträdelsens art och omfattning kan anställda som bryter mot företagets antikorruptionspolitik polisanmälas. Brott mot antikorruptionspolicy utgör skäl för uppsägning från företaget. Vid eventuell osäkerhet är anställda skyldiga att kontakta VD för Bolaget för godkännande. Överträdelse mot policyn mot korruption ska rapporteras via visselblåsarfunktionen alternativt till CFO eller vVD. Eventuella misstankar om korruption eller andra oegentligheter rapporteras årligen till styrelsen.

Information och insider

Stenhus Fastigheter har också en informations- och insiderpolicy med syfte att säkerställa en god kvalitet på såväl intern som extern kommunikation samt att relevanta regelverk, lagar och förordningar efterlevs. Policyn har upprättats mot bakgrund av de lagar och

regler som omgärdar handel i aktier listade på Handelsplatsens Premier-segment, Nasdaq First North Premier Growth Market. Policyn berör samtliga ställföreträdare och medarbetare i Bolaget.

Uppförandekod internt

Uppförandekoden tydliggör Stenhus Fastigheters värderingar och syftar till att vägleda samtliga medarbetare i den dagliga verksamheten. Uppförandekoden gäller för samtliga Bolagets medarbetare och reglerar hur medarbetarna ska uppträda mot varandra, mot hyresgäster, leverantörer, samarbetspartner, samt andra aktörer som medarbetarna möter i den dagliga verksamheten. Uppförandekoden utgår från de fyra områden som innefattas i FN:s Global Compact; mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption men det är Stenhus Fastigheters egen identifiering av de mest relevanta hållbarhetsfrågorna som ligger till grund för innehållet i uppförandekoden.

Uppförandekod externt

Stenhus Fastigheter kräver att dess leverantörer upprätthåller de högsta etiska standarderna i sin verksamhet. Leverantörer ska respektera lagar och förhindra alla former av korruption i sin affärsverksamhet.

Leverantörerna ska agera i enlighet med gällande konkurrenslagstiftning. Stenhus Fastigheters leverantörer ska informera Bolaget om en situation uppstår där det finns risk för intressekonflikter och informera Stenhus Fastigheter om någon anställd på Stenhus Fastigheter har någon form av finansiellt intresse i leverantören eller andra finansiella förbindelser med leverantören. Leverantörer ska tillämpa alla finansiella transaktioner i enlighet med gällande lagar och allmänt accepterade redovisningsprinciper.

Visselblåsning

Bolagets anställda, leverantörer och kunder har möjligheten att anonymt vända sig till en extern funktion för visselblåsning. Stenhus Fastigheters visselblåsarfunktion administreras av izefy vilka agerar ombud för Stenhus Fastigheter och garanterar på så sätt anmälarens anonymitet. Information om hur man kan ta kontakt med visselblåsarfunktionen finns på Bolagets hemsida.

Alla visselblåsarärenden hanteras enligt fastställda rutiner. Bolagets ambition är att den som anmäler ett visselblåsarärende får en skyndsam återkoppling. Alla ärenden hanteras konfidentiellt.


Princip för redovisning

CFO, vVD och VD sammanställer de anmälningar som eventuellt kommit in till ledande befattningshavare eller den externa visselblåsarfunktionen.

Utfall

Inga incidenter har rapporterats eller vidtagits gällande korruption.

PROFESSIONELLA OCH ENGAGERADE MEDARBETARE

Ramverk	Mål/Index
Professionella och engagerade medarbetare	
FN:s globala mål	
GRI-område	Social (400)
GRI-standard	405-1, 406-1, 414-1
Stenhus Fastigheters ramverk	Uppförandekod internt, Uppförandekod leverantörer,

Mål	Utfall
Professionella och engagerade medarbetare	
Ingen diskriminering eller kränkande behandling får förekomma.	2022-2025. Inga rapporterade incidenter.
Medarbetare ska uppträda enligt den interna koden.	2022-2025. Inga rapporterade incidenter.
Nya leverantörer ska granskas enligt sociala kriterier.	2022-2025. 100 procent av definierat urval av leverantörer uppfyller Stenhus Fastigheter Fastigheters krav.
Visselblåsning.	2022. Visselblåsarfunktion antagen. Inga rapporterade incidenter.
	2023-2025. Inga rapporterade incidenter.
	2022. Anmälningar på annat sätt, direkt till chef eller styrelse. Inga rapporterade incidenter.
	2023-2025. Inga rapporterade incidenter.

405-1 Mångfald i ledningar och bland medarbetare

Inledning

Företagets förvaltning och utveckling är beroende av kvalificerade och professionella medarbetare. Därför är det viktigt att företaget är en attraktiv arbetsgivare som kan attrahera och har möjlighet att behålla sin personal på lång sikt.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar enbart personer anställda inom Stenhus Fastigheter och inte de personer som utför arbete under anställningsliknade villkor.

Mål

Stenhus Fastigheters mål är att vara ett företag som speglar det samhälle där Bolaget verkar. Stenhus Fastigheter vill erbjuda alla anställda goda och konkurrenskraftiga anställnings

villkor och individuella utvecklingsplaner för respektive medarbetare. Utöver konkurrenskraftiga anställningsvillkor erbjuds även alla medarbetare att delta i incitamentsprogram. Syftet är att öka medarbetarnas delaktighet i Bolagets utveckling.

Stenhus Fastigheter kommer inte tillåta diskriminering eller någon annan kränkande särbehandling, varken vid anställning av nya medarbetare eller gällande befintliga medarbetare. Stenhus Fastigheter ska anställa medarbetare och anlita leverantörer oavsett till exempel kön, etnicitet, religion, funktionsvariation, ålder och politisk ställning.

Stenhus Fastigheter arbetar för att säkerställa att organisationen anpassar sig till den rådande arbetsbördan och arbetar för att underlätta för alla medarbetare att kombinera arbete och familj.

Styrning

Styrelsen fastställer den interna uppförandekoden och bedömer årligen policyns relevans och beslutar om eventuella revideringar.

Ansvar och uppföljning

CFO ansvarar för förslag till uppdateringar vilka ska godkännas av CEO. CFO säkerställer att policyn är kommunicerad och att organisationen förstår dess innebörd.

Princip för redovisning

Uppgifterna om antal medarbetare samt ålder och kön hämtas från vårt HR-system.

Utfall

Nedan följer fördelningen av Stenhus Fastigheters medarbetare och styrelse gällande ålder och kön.

Ledningsgrupp	2022	2023	2024	2025
	%	%	%	%
-29 år	0	0	0	0
30-49 år	63	63	67	56
50- år	37	37	33	44
Kvinnor	0	12	11	11
Män	100	88	89	89

Samtliga medarbetare	2022	2023	2024	2025
	%	%	%	%
-29 år	7	9	7	7
30-49 år	50	63	60	60
50- år	43	28	33	33
Kvinnor	39	34	38	47
Män	61	66	62	53

Styrelse	2022	2023	2024	2025
	%	%	%	%
-29 år	0	0	0	0
30-49 år	40	50	33	29
50- år	60	50	67	71
Kvinnor	20	33	17	14
Män	80	67	83	86

Fördelning kvinnor, män och ålder, per balansdagen

Samtliga medarbetare	%	Antal 2022					Antal 2023					Antal 2024					Antal 2025				
		Totalt	-29	30-49	50-	%	Totalt	-29	30-49	50-	%	Totalt	-29	30-49	50-	%	Totalt	-29	30-49	50-	%
Kvinnor	39	11	1	6	4	34	11	-	7	4	34	16	-	11	5	47	21	-	13	8	
Män	61	17	1	8	8	66	21	3	13	5	66	26	3	14	9	53	24	3	14	7	
	100	28	2	14	12	100	32	3	20	9	100	42	3	25	14	100	45	3	27	15	

Ledningsgrupp	%	Antal 2022					Antal 2023					Antal 2024					Antal 2025				
		Totalt	-29	30-49	50-	%	Totalt	-29	30-49	50-	%	Totalt	-29	30-49	50-	%	Totalt	-29	30-49	50-	%
Kvinnor	-	-	-	-	-	12	1	-	1	-	11	1	-	1	-	11	1	-	-	1	
Män	100	8	-	5	3	88	7	-	4	3	89	8	-	5	3	89	8	-	5	3	
	100	8	-	3	3	100	8	-	5	3	100	9	-	6	3	100	9	-	5	4	

Styrelse	%	Antal 2022					Antal 2023					Antal 2024					Antal 2025				
		Totalt	-29	30-49	50-	%	Totalt	-29	30-49	50-	%	Totalt	-29	30-49	50-	%	Totalt	-29	30-49	50-	%
Kvinnor	20	1	-	-	1	33	2	-	1	1	17	1	-	-	1	14	1	-	-	1	
Män	80	4	-	2	2	67	4	-	2	2	83	5	-	2	3	86	6	-	2	4	
	100	5	-	2	3	100	6	-	3	3	100	6	-	2	4	100	7	-	2	5	

406-1 Incidenter av diskriminering och vidtagna korrigerande åtgärder

Inledning

Inom Stenhus Fastigheters hållbarhetssyn tillåts inte diskriminering eller brott mot mänskliga rättigheter.

Avgränsning

Incidenter och korrigeringar avser endast de incidenter Stenhus Fastigheter kan påverka utfall eller har en direkt eller indirekt påverkan.

Mål

Stenhus Fastigheters långsiktiga mål är att förebygga och förbjuda alla trakasserier på arbetsplatsen. Kortsiktigt är Bolagets mål att öka medarbetarnas medvetenhet om företagets policy. Arbete med aktiva åtgärder ska vara ett samarbete mellan arbetsgivaren och anställda.

Styrning

Styrelsen fastställer den interna uppförandekoden och bedömer årligen policyns relevans och beslutar om eventuella revideringar.

Ansvar och uppföljning

CFO ansvarar för förslag till uppdateringar vilka ska godkännas av CEO. CFO säkerställer att policyn är kommunicerad och att organisationen förstår dess innebörd.

Skulle någon form av trakasserier förekomma inom Stenhus Fastigheter är Bolagets policy att företaget är skyldigt att agera. I sådana fall ska Bolaget undersöka omständigheterna kring de påstådda trakasserierna och vid behov vidta alla rimliga åtgärder för att förhindra ytterligare trakasserier. Alla anställda som känner sig utsatta för trakasserier rekommenderas att berätta för sin trakasserare mycket tydligt att deras beteende är ovälkommet och stötande. Om trakasserier inte upphör, eller om den trakasserade personen inte vill eller vågar diskutera med sin trakasserare kan medarbetare använda företagets visselblåsarfunktion eller kontakta sin chef eller någon annan ledande befattningshavare som de litar på.

Princip för redovisning

CFO, vVD och VD sammanställer de anmälningar som eventuellt kommit in till ledande befattningshavare eller den externa visselblåsarfunktionen.

Utfall

Inga incidenter har rapporterats eller vidtagits gällande diskriminering.

414-1 Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier

Inledning

Stenhus Fastigheter förutsätter att leverantörer respekterar gällande lagar och förordningar, samt kollektiva avtal (eller likvärdiga villkor) och i övrigt allmänt accepterade branschstandarder avseende anställdas rättigheter och löner. Stenhus Fastigheter kräver att dess leverantörer främjar lika rättigheter och möjligheter oavsett könsöverskridande identitet eller könstyttyck, etnicitet, religion eller annan tro, funktionshinder, sexuell orientering eller ålder. Stenhus Fastigheter kräver att leverantörerna ser till att deras anställdas arbetsmiljö är säker och hälsosam i enlighet med tillämpliga lagar, förordningar och kollektivavtal (eller likvärdiga villkor). Stenhus Fastigheter kräver att dess leverantörer ser till att barnarbete inte förekommer.

Avgränsning

Stenhus Fastigheter avgör själva vilka krav Bolaget ställer på de leverantörer som anlitas och vilka som anlitas. De leverantörer som anlitas har i sin tur ofta underleverantörer där antalet är svårt att uppskatta eftersom det varierar kraftigt per leverantör. Rapporteringen omfattar de leverantörsavtal som tecknas av Stenhus Fastigheter.

Mål

Inför 2022 sattes ett mål för Bolaget om att minst 70 procent av de leverantörer med en volym över en procent av totala inköpsvolymen ska ha undertecknat Stenhus Fastigheters uppförandekod eller kunnat påvisa att de genom egna policyer uppfyller en harmoniserande kod.

Styrning

Stenhus Fastigheter har en policy för leverantörer. Genom att låta en auktoriserad representant för leverantören underteckna dokumentet eller att leverantören själv kan påvisa att de internt innehar motsvarande dokumentation, intygar leverantören att den accepterar och kommer att följa Stenhus Fastigheters uppförandekod för leverantörer. Om leverantören inte följer uppförandekoden kan Stenhus Fastigheter komma att upphöra med sina inköp från leverantören samt säga upp eventuellt avtal.

Ansvar och uppföljning

Respektive marknadsområdeschef har ansvar för utvärdering och uppföljning av leverantörer som anlitas i förvaltningsverksamheten. Projektutvecklingschefen har ansvar för motsvarade inom ny- och ombyggnadsprojekt.

Princip för redovisning

Alla leverantörer registreras i ett leverantörsregister. Antal vilka undertecknat Stenhus Fastigheters uppförandekod, eller själva har samma hållbarhetskrav, ställs i proportion till totalen där inköp uppgår till minst en procent av Stenhus Fastigheters totala inköp.

Utfall

De leverantörer som främst anlitas är entreprenörer (främst byggentreprenörer), finansiärer, konsulter (till exempel teknik konsulter och arkitekter), energileverantörer (el, fjärrvärme och fjärrkyla) samt serviceleverantörer.

Av det totala antalet leverantörer omfattas 70 procent av den totala inköpsvolymen av leverantörer som motsvarar en procent eller mer av den totala volymen. Av dessa har 100 procent undertecknat Stenhus Fastigheters uppförandekod eller har motsvarande hållbarhetskrav internt vilken Stenhus Fastigheter godtagit som harmoniserande med Stenhus Fastigheters policy.

GRI STANDARD NUMMER OCH BESKRIVNING

GRI standard nummer och beskrivning	Sida/hänvisning	Kommentar
Generella upplysningar		
Organisationen och redovisningsprinciper		
2-1 Organisationsdetaljer	62	
2-2 Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsrapportering	120-122	
2-3 Rapporteringsperiod, frekvens och kontaktpunkt	32	
2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	32	
2-5 Externt bestyrkande	32, 60	
Aktiviteter och anställda		
2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	32-35, 40-41, 49	
2-7 Medarbetare	53-56, 63, 108-110	
2-8 Medarbetare som inte är anställda	n/a	Bolaget har inte sammanställt data om medarbetare som inte är anställda.
Styrning		
2-9 Sammansättning och struktur för styrning	72-79	
2-10 Nominering och val av högsta ledningsorgan	72-79	
2-11 Ordförande i det högsta styrelseorganet	72-79	
2-12 Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan	72-79	
2-13 Delegering av ansvar för hantering av påverkan	72-79	
2-14 Roll som högsta ledningsorgan i hållbarhetsrapportering	72-79	
2-15 Intressekonflikter	72-79	
2-16 Kommunikation av kritiska frågor	71-78	
2-17 Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	80-81	
2-18 Utvärdering av det högsta styrelseorganets prestationer	75-76	
2-19 Ersättningspolicier	75, Policyer och riktlinjer om ersättningar på Bolagets hemsida.	
2-20 Process för att fastställa ersättning	75, Policyer och riktlinjer om ersättningar på Bolagets hemsida.	
2-21 Årlig total ersättning	108-110	
2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	11-12, 32-56	
2-23 Policyer och åtaganden kopplade till hållbarhet	37-52, 72-79, Policyer på Bolagets hemsida.	
2-24 Integrering av policyer och åtaganden kopplade till hållbarhet	37-52, 72-79, Policyer på Bolagets hemsida.	
2-25 Processer för att åtgärda negativa effekter	37-52, 72-79, Policyer på Bolagets hemsida.	
2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	37-52, 72-79, Policyer på Bolagets hemsida.	
2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar	39, 72-79	
2-28 Medlemskap i organisationer	138	
2-29 Förhållningssätt till engagemang av intressenter	32-35	
2-30 Kollektivavtal	n/a	Bolaget har inte tecknat kollektivavtal

GRI STANDARD NUMMER OCH BESKRIVNING

GRI standard nummer och beskrivning	Sida/hänvisning	Kommentar
Väsentliga upplysningar		
Väsentliga hållbarhetsfrågor		
3-1 Process för att fastställa väsentliga hållbarhetsområden	32-38	
3-2 Lista över väsentliga hållbarhetsområden	36-38	
3-3 Styrning av väsentliga hållbarhetsområden	39-56	

GRI standard nummer och beskrivning	Sida/hänvisning	Kommentar
Specifika upplysningar		
Ekonomi		
201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	51	
205-2 Kommunikation och utbildning om anti-korruptionspolicyer och förfaranden	52	
Antikorruption		
205-3 Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	52	
Energi		
302-1 Energianvändning inom den egna organisationen	42-46	
302-2 Energianvändning utanför den egna organisationen	45-47	
CRE 8 Miljöcertifieringar för ny-, om- och tillbyggnation	48	
302-4 Minskning av energianvändning	42-46	
304-2 Betydande effekter av aktiviteter, produkter och tjänster på biologisk mångfald	49	
Utsläpp		
305-1 Direkta (Scope 1) växthusgasutsläpp	42-44	
305-2 Energiindirekta (Scope 2) växthusgasutsläpp	42-46	
305-4 GHG-utsläppsintensitet	42-46	
Leverantörer & miljökriterier		
308-1 Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier	49	
Medarbetare		
405-1 Mångfald i ledningar och bland medarbetare	53-54	
406-1 Incidenter av diskriminering och vidtagna korrigerande åtgärder	55	
Leverantörer & sociala kriterier		
414-1 Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier	55	



Stenhus Fastigheter har uppfört en ny kontorsbyggnad, som certifierats i enlighet med LEED Gold, om cirka 10 600 kvm i området Finnslätten i Västerås. Ett långt hyresavtal är tecknat för hela ytan med hyresgästen Alstom, som är en världsledande producent av tåg, tunnelbana och andra gröna transportmedel. Byggnadens installationer är utrustade med avancerade styrsystem för att optimera driften av fastigheten. Taket är beklätt med "Gröna tak" (Sedum).

En stor klimatutmaning vi står inför är en ökning av nederbördsmängden. Sedumtak kan absorbera stora mängder regnvatten. Dessa tak är särskilt bra för vattenfördröjning och ett nytt sätt att integrera LOD (Lokalt Omhändertagande Dagvatten) utan att belasta det kommunala VA nätet. Ett sedumtak hjälper också till att reglera temperaturen i byggnaden på ett naturligt sätt. Flera studier visar att sedumtak har en gynnsam effekt på den biologiska mångfalden.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), org.nr 559269-9507

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 på sidorna 32-59 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 23 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Sebastian Månsson
Auktoriserad revisor

4. Förvaltningsberättelse



Information om verksamheten	62
Förslag till vinstdisposition	63
Finansiering	64
Risker och riskhantering	67
Aktien och ägarna	71
Bolagsstyrningsrapport	72
Bolagets styrelse och ledning	80

Stenhus Fastigheters årsredovisning

Den legala årsredovisningen som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter finns på sidorna 61-140. I enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap 11§ har Stenhus Fastigheter upprättat den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från förvaltningsberättelsen avskild rapport och återfinns på sidorna 31-60.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ("Stenhus Fastigheter" eller "bolaget"), med organisationsnummer 559269-9507, med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed årsredovisning avseende räkenskapsåret 2025 för koncernen och moderbolaget.

Information om verksamheten

Stenhus Fastigheter är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar offentliga och kommersiella fastigheter med tydligt geografiskt fokus på Stockholm och Mälardalsregionen. Bolagets affärsidé är att investera i fastigheter och att generera största möjliga riskjusterade avkastning för Bolagets aktieägare. Fastigheterna återfinns inom segmenten offentliga fastigheter, lager/lättindustri/logistik, sällanköps-/ dagligvaruhandel samt kontor. Stenhus Fastigheter arbetar även aktivt med projektverksamhet vilken inrymmer utveckling av byggrätter samt utveckling och förädling av befintliga fastigheter. Totalt äger Stenhus Fastigheter, per 31 december 2025, 138 (135) fastigheter med ett sammanlagt värde om 13 704,2 (13 395,0) miljoner kronor.

Väsentliga händelser under året

- Hyresintäkterna uppgick till 1 036,0 (1 011,8) mkr vilket är en ökning med 2,4 procent. I genomsnitt är cirka 94 procent av bashyresvolymen indexerade enligt KPI.
- Överskottsgraden ligger på ungefär samma nivå som föregående år, 77,3 (77,4) procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 413,4 (329,6) mkr vilket är en ökning med 25,4 procent.
- Resultat efter skatt uppgick till 380,1 (56,0) miljoner kronor.
- Styrelsen föreslår en utdelning per aktie om 0,31 kronor uppdelad på två utbetalningar: 0,16 kronor i juni 2026 och 0,15 kronor i december 2026.
- Avkastning på eget kapital ökade till 6,4 (0,9)
- Räntetäckningsgraden ökade till 2,23 (1,84) gånger.
- Bolaget har under året förvärvat 9 (3) fastigheter till ett värde av 733,8 (177,0) miljoner kronor samt avyttrat 6 (29) fastigheter till ett värde om 799,1 (746,5) miljoner kronor.

Fastighetsbeståndet

Stenhus Fastigheters fastighetsbestånd bestod per 31 december 2025 av 138 (135) fastigheter, huvudsakligen belägna i Stockholmsregionen, Mälardalen och Väst och med ett sammanlagt marknadsvärde om 13 704,2 (13 395,0) miljoner kronor. De 15 största hyresavtalen svarade för cirka 43,5 (39,4) procent och bolagets största hyresavtal med Bilia AB represe-

nterar cirka 6,6 procent av den samlade årshyran. Det totala fastighetsbeståndet omfattade totalt 893 381 kvm uthyrningsbar yta och segmentet lager/ lätt industri/ logistik svarade för cirka 69 (67) procent av den totala uthyrbara ytan.

Finansiering

Stenhus Fastigheter har under året refinansierat eller förlängt flertalet banklån till väsentligt bättre villkor. Under året har Bolaget även förtidsinlöst den gröna obligationen och emitterat en ny grön icke säkerställd obligation till markant bättre villkor. Nya obligationen uppgår till ett nominellt belopp om 500 miljoner kronor och har förfall i december 2028 samt löper med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 2,975 procent per år. Stenhus Fastigheter har i början av september 2025 lanserat ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 1 000 miljoner kronor (förutsätter motsvarande tillgänglig och outnyttjad kreditfacilitet).

Hållbarhet

Bolagets hållbarhetsarbete syftar till att undvika kortsiktiga vinster som uppstår till priset av negativa konsekvenser på längre sikt. Bolagets investeringsverksamhet, förvaltning och finansieringsverksamhet bedrivs i syfte att uppnå bästa möjliga långsiktiga, det vill säga hållbara, utfall. Planering, styrning och uppförande av hållbarhetsarbetet följer Bolagets organisationsstruktur med tydlig delegering av ansvar och befogenhet. Hållbarhetsarbetet tar stöd i interna policyer, riktlinjer, övergripande mål samt lagar, externa riktlinjer och regelverk. Hållbarhetsarbetet innebär också att Bolaget tillsammans med sina kunder arbetar för att kontinuerligt effektivisera energianvändningen i Bolagets fastigheter, och därigenom arbetar för miljö och resurseffektivitet. Hållbarhet innebär även ett långsiktigt samarbete med kunder för att möjliggöra långa kontrakt vilket leder till en lägre belastning på miljön.

För vidare information kring Stenhus Fastigheters hållbarhetsarbete hänvisas till Bolagets Hållbarhetsredovisning.

Organisation och medarbetare

Per den 31 december 2025 hade Stenhus Fastigheter 47 (42) anställda, varav 27 (26) män och 20 (16) kvinnor. Medeltalet anställda under året uppgick till 46 (42). För att stödja bolagets tillväxt arbetar Stenhus Fastigheter aktivt med att erbjuda en arbetsmiljö präglad av öppenhet, respekt och goda utvecklingsmöjligheter. Under året genomfördes en ny medarbetarundersökning som visade på ett ännu starkare resultat än föregående år. Bolaget har därmed fortsatt att uppfylla kriterierna för certifieringen Great Place to Work, vilken tilldelas organisationer med genomgående höga resultat inom förtroende, arbetsmiljö och medarbetarengagemang.



Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande stående vinstmedel, kr:

Balanserade vinstmedel	
Överkursfond	4 207 559 944
Balanserat resultat	-733 017 563
Årets resultat	64 412 171
Disponibla vinstmedel	3 538 954 552

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande, kr:

Vinstdisposition	
Till aktieägare utdelas 0,31 kronor per aktie	103 726 555
Till ny räkning överföres	3 435 227 997
Till ny räkning överföres	3 538 954 552

Finansiering

Stenhus Fastigheters långsiktiga kapitalförsörjning är prioriterad och Bolaget arbetar proaktivt med hantering av kapital- och ränterisker.

Händelser under året

- Räntetäckningsgraden (ICR) har förbättrats jämfört med föregående år, från 1,84 till 2,23 gånger.
- I början av året slutförde Bolaget refinansiering om cirka 60 procent av sin låneportfölj till väsentligt bättre villkor.
- Under året har Stenhus Fastigheter lanserat ett företagscertifikatprogram. Vid årets utgång uppgick utestående certifikaten till 366 miljoner kronor.
- Bolaget har emitterat nya seniora icke säkerställda gröna obligationer om 500 miljoner kronor. I samband därmed genomfördes en förtidsinlösen av utestående obligationslån i oktober 2025.
- Bolaget har i förtid refinansierat eller förlängt låneavtal om 1 270 miljoner kronor till markant bättre villkor än befintligt låneavtal vilket sänker Bolagets räntekostnader.
- Bolaget har refinansierat sin befintliga revolverande kreditfacilitet (RCF) samt utökat den totala ramen för back-up-faciliteter från 525 miljoner kronor till 650 miljoner kronor. Av den totala ramen är 366 miljoner kronor reserverade för att uppfylla kravet på tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter enligt villkoren i Bolagets företagscertifikatprogram.
- Bolaget har ingått ytterligare räntederivat i syfte att långsiktigt minska ränterisken. Per balansdagen uppgick andelen räntesäkrad lånevoly till 59,2 procent (48,3).

Händelser efter räkenskapsårets utgång:

- Stenhus Fastigheter emitterar ytterligare gröna obligationer om 100 miljoner kronor under sitt befintliga ramverk. De nya obligationerna kommer att ges ut till ett pris om 101,376 procent av nominellt belopp, med en ränta motsvarande 3 månaders Stibor plus 245 baspunkter. Efter emissionen av de ytterligare obligationerna kommer totalt utestående nominellt belopp under det gröna ramverket att uppgå till 600 miljoner kronor.

Kapitalstruktur

Stenhus Fastigheters finansiering utgörs av säkerställda banklån, kreditfaciliteter, gröna obligationer, certifikat och eget kapital. Bolagets externa kreditgivare består idag främst av stora nordiska affärsbanker som tillhandahåller säkerställda seniorlån. Endast en mindre del av den totala skuldportföljen utgörs av obligationer.

Finansieringsstrategi

En väl avvägd finansieringsstruktur och tillgång till extern finansiering är centralt för Bolaget. Genom detta säkerställs en god tillgång till kapital på såväl kort som lång sikt. Bolagets finansieringsstrategi innebär mot bakgrund av detta att arbeta proaktivt med god framförhållning mot olika kreditgivare med mål att säkerställa en diversifierad låneportfölj med avseende på såväl varierande kapital- och räntebindning som olika finansieringskällor och kreditgivare.

Räntebärande finansiering

Bolagets räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens slut till 7 974,8 (7 386,6) miljoner kronor och utgjordes av säkerställda banklån om 7 113,3 (6 790,2) miljoner kronor, icke-säkerställd obligation om 495,6 (596,4) miljoner kronor samt certifikat om 366,0 miljoner kronor (0,0). Vid rapportperiodens utgång var Stenhus Fastigheters tre största kreditgivare Swedbank AB (publ), Nordea Bank Abp, filial i Sverige (publ) och Danske Bank A/S, Sverige Filial.

Seniora banklån

De seniora banklånen om 7 113,3 (6 790,2) miljoner kronor bestod av säkerställda banklån om 7 113,3 (6 723,8) miljoner kronor och säkerställda byggnadskreditiv om - (66,4) miljoner kronor.

Gröna icke säkerställda obligationer och certifikat

Bolaget har en grön icke säkerställd obligation om 495,6 (596,4) miljoner kronor vilken har slutförfall i december 2028. Utöver den gröna icke säkerställda obligationen har Bolaget utestående certifikat om 366,0 (-) miljoner kronor.

Outnyttjade kreditfaciliteter

Bolaget hade vid rapportperiodens slut outnyttjade kreditfaciliteter om 650,0 (228,6) miljoner kronor, varav - (3,6) miljoner kronor avsåg outnyttjad byggkreditiv, 50,0 (50,0) miljoner kronor avsåg outnyttjad checkräkningskredit och 600,0 (175,0) miljoner kronor avsåg outnyttjade revolverande kreditfaciliteter (RCF) om totalt 600,0 (175,0) miljoner kronor. Av de totalt outnyttjade kreditfaciliteterna är 366,0 miljoner kronor reserverade för att uppfylla kraven på tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter enligt villkoren i bolagets företagscertifikatprogram.

Räntebindningsstruktur bank- och obligationslån per 2025-12-31³

	Kapital Mkr	Derivat ¹ Mkr	Netto- belopp Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
< 1 år	7 957,6	-4 399,2	3 558,4	5,6	44,6
1–2 år	–	2 260,0	2 260,0	2,7	28,3
2–3 år	–	2 139,2	2 139,2	2,1	26,8
3–4 år	–	–	–	–	–
4–5 år	–	–	–	–	–
> 5 år	17,2	–	17,2	4,7	0,2
Summa/genomsnitt	7 974,8	–	7 974,8	3,8	100,0

Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån per 2025-12-31³

	Säkerställda banklån Mkr	Obligationslån Mkr	Certifikat Mkr	Totalt Mkr	Genomsnittlig ränta %	Andel %
< 1 år ²	545,1	–	366,0	911,1	3,3	11,4
1–2 år	1 256,0	495,6	–	1 256,0	3,5	15,7
2–3 år	5 194,1	–	–	5 689,7	3,6	71,3
3–4 år	21,3	–	–	21,3	3,8	0,3
4–5 år	0,0	–	–	–	0,0	0,0
> 5 år	96,8	–	–	96,8	3,7	1,2
Summa/genomsnitt	7 113,3	495,6	366,0	7 974,8	3,5	100,0

1 Utöver angivna derivat om 4 399,2 mkr finns ytterligare derivat om 302,5 mkr. Dessa har exkluderats från tabellen då de förfaller inom 1 år.

2 Utöver kreditförfall om 911,1 mkr < 1 år redovisar Bolaget i balansräkningen även kortfristig del av långfristig finansiering om 130,8 mkr under kortfristiga räntebärande skulder. Samtliga kreditförfall < 1 år avser säkerställda banklån.

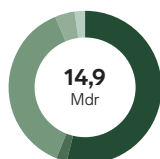
3 Genomsnittlig ränta i tabellen Räntebindningsstruktur inkluderar derivat medan tabellen Kapitalbindningsstruktur anger genomsnittlig ränta exkl. derivat.

Räntederivat framtida start

Start	Förfall	Nominellt belopp	Ränta, %
2026-02-23	2028-06-30	150,0	2,14
2026-12-30	2027-12-19	100,0	2,44
2027-01-15	2027-12-13	125,0	2,45
2027-12-12	2028-12-12	75,0	2,28
2027-12-12	2028-12-12	75,0	2,14

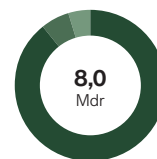
Eget kapital och skulder

Räntebärande skulder (7 975 mkr)	53%
Aktiekapital (372 mkr)	2%
Fritt eget kapital (5 594 mkr)	37%
Övriga skulder (653 mkr)	4%
Uppskjuten skatt (335 mkr)	2%
Minoritetsintressen (0 mkr)	0%



Räntebärande finansiering

Säkerställda banklån (7 113,3 mkr)	89,2%
Icke säkerställda obligationer (495,6 mkr)	6,2%
Certifikat (366,0 mkr)	4,6%

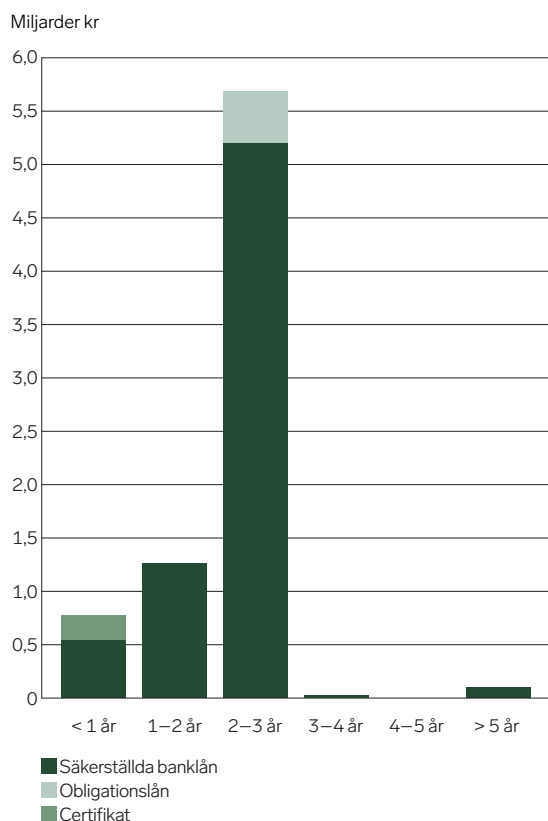


Kapitalbindning

Per rapportperiodens slut uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden för Bolagets räntebärande finansiering till 2,7 (2,7) år. Det är högre än Bolagets finanspolicy som stipulerar att den genomsnittliga viktade kapitalbindningstiden långsiktigt inte ska understiga 2,0 år.

Lån som förfaller inom tolv månader uppgick till 1 041,8 (764,2) miljoner kronor som motsvarar 13,1 (10,3) procent av bolagets externa skuld.

Kapitalbindningsstruktur bank- och obligationslån



Räntebindning

Stenhus Fastigheter hanterar ränterisken med fasträntelån och ränteswappar. Säkrad volym med aktiva ränteswappar uppgick per rapportperiodens slut till 4 701,7 (3 607,4) miljoner kronor och fasträntelån uppgick till 17,2 (76,9) miljoner kronor. Bolagets räntesäkringsgrad uppgick därigenom till 59,2 (48,3) procent per balansdagen. Ränteswapparna värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Per 31 december uppgick totalt verkligt värde på ränteswappar till -16,3 (-0,5) miljoner kronor.

För att öka förutsägbarheten i framtida kassaflöden och sänka den finansiella risken har Bolaget löpande under året ingått ränteswapavtal med framtida start om totalt 525,0 miljoner kronor.

Genomsnittlig viktad räntebindningstid inklusive effekt av räntederivat och framtidsstartade ränteswappar uppgick per rapportdatum till 1,4 (1,2) år. Bolagets räntestrategi är att löpande uppta nya ränteswappar i syfte att den genomsnittliga ränteförfalltiden för bolagets skulder skall vara mellan 12 och 24 månader. Bolagets förfallostruktur av kapital och ränta inklusive effekt av ränteswappar framgår av tabellen tidigare. Skuldportföljens genomsnittliga ränta inklusive ränteswappar och byggkreditiv uppgick vid periodens utgång till 3,8 (4,9) procent.

Finansiella riktlinjer

I syfte att säkerställa en sund och väl riskavvägd finansiering, stipulerar Bolagets finanspolicy ett antal begränsningar kopplat till nettobelåningsgrad, soliditet, räntetäckningsgrad och kapitalbindning. Banklånen är upptagna mot sedvanliga säkerheter såsom bland annat pant i fastigheter, pant över aktier och i förekommande fall borgensåtaganden från moderbolaget. Avtalen kan även innehålla informations- och finansiella åtaganden (s.k. kovenanter). De finansiella kovenanterna innebär restriktioner kring belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet. Efterlevnaden av Bolagets generella finanspolicy och lånefaciliteternas kovenanter övervakas löpande och rapporteras till styrelsen på kvartalsbasis. De finansiella riskbegränsningarna enligt finanspolicyen jämte faktiskt utfall per rapportperiodens slut presenteras nedan.

Samtliga kovenanter var per 31 december 2025 uppfyllda.

Nyckeltal finansiell risk

Mål	2025 31 dec
Nettobelåningsgraden ska långsiktigt understiga 55%	53,2
Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2,25 gånger	2,23 ¹
Soliditeten ska överstiga 35%	40,5
Genomsnittlig viktad kapitalbindning ska långsiktigt uppgå till minst 2,0 år	2,7

¹ Rullande 12 månader

Risker och riskhantering

Stenus Fastigheters risker och riskhantering

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att sätta tydliga mål beträffande långsiktig risktolerans, samsättning och hantering avseende verksamhetens risker.

Styrelsen har i styrande dokument, inom vissa ramar, delegerat ansvaret till olika instanser inom koncernen. Styrelsens instruktioner avseende styrning och riskhantering är grundläggande för verksamhetsstyrning och god intern kontroll. Tillsammans med koncernens affärsplan lägger regelverket grunden för hur styrelsen bedömer och utvecklar koncernens verksamhet.

Riskstrategier och processer för riskhantering

Styrelsen har fastställt koncernens riskhantering i rutinen för riskhantering och intern kontroll, vilken antogs formellt av styrelsen den 19 februari 2025. Strategin innebär att inom ramen för riskkaptiten fastställa risktoleransnivåer ("limiter") för varje relevant risk som sedan löpande följs upp och ageras på vid behov. Risktoleransnivåer definieras och övervakas genom olika nyckeltal. Nedan följer en generell beskrivning av arbetets inriktning per typ av risk







Affärsrisker

Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Stenus bedömning	
			Sannolikhet	Påverkan
Transaktion	Fastighetstransaktioner är en viktig del i Stenus Fastigheter affärsmodell och verksamhet, både avseende förvärv och avyttringar. Vid förvärv finns risk att den tekniska standarden är sämre än bedömt, att dolda miljörisker finns eller att fastigheternas uthyrningsgrad ej utvecklas enligt gjord bedömning. Vid bolagsförvärv finns även risk för juridiska åtaganden inom det förvärvade bolaget samt en skattemässig risk.	God kontakt med marknaden och hög marknadskänedom är viktigt för att ge goda förvärvs- och avyttringsmöjligheter. Investeringar av fastigheter genomförs inom olika segment/av olika typer av fastigheter för att sprida risken. Förvärvsprocessen är formaliserad och dokumenteras ytterligare inkl. definiering av skalkrav etc.		
Värdeförändring fastigheter	Stenus Fastigheter redovisar fastighetsinnehav till verkligt värde, vilket ger en direkt påverkan på resultaträkning och finansiell ställning. Fastigheternas värde påverkas av hur väl bolaget lyckas förädla och utveckla fastigheterna, av förvaltnings- och uthyrningsarbetet i form av avtals- och hyresgäststruktur samt av yttre faktorer som konjunkturen och den lokala utbuds- och efterfrågebalansen - antingen per segment (då förändringar i omvärlden kan slå olika på Stenus Fastigheters olika segment), eller på totalen. Avkastningskravet styrs i hög grad av den riskfria räntan och av fastighetens läge och unika risk.	100 procent av fastighetsbeståndet värderas externt varje kvartal. Genom att vara aktiv på transaktionsmarknaden har Stenus Fastigheter god lokalkänedom och kunskap om marknaden på de orter och segment där Stenus Fastigheter verkar. Detta kompletteras med kontinuerliga analyser av portföljens sammansättning med avseende på fastighetstyp och geografi. Gedigen process för att säkerställa att input och output till och från värderingen är korrekt. (t.ex. rätt parametrar i kassaflödet).		









Efterlevnadsrisker

Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Stenus bedömning	
			Sannolikhet	Påverkan
Politiska risker – Regelefterlevnad och skatt	Politiska risker på grund av t.ex. ny lagstiftning, nya regler etc. Oförmåga att efterleva lagar eller regler kan medföra att Stenus Fastigheter får oförutsedda kostnader, skatter och sanktioner eller riskerar att avnoteras. Vidare kan det resultera i förlorat anseende hos hyresgäster och aktieägare.	Stenus Fastigheter arbetar med omvärldsbevakningar för att tidigt fånga upp politiska beslut och föreslagna ändringar i regelverk och lagar. Stenus Fastigheter bedömer att bolaget har adekvat kompetens och interna processer för att kunna identifiera, kvantifiera och hantera dessa risker. Som stöd till interna specialistfunktioner tas extern expertis in för bevakning inom respektive relevant område, för att ha god bevakning inom samtliga regelverk.		

Operationella risker

Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Stenus bedömning	
			Sannolikhet	Påverkan
Projekt	Utvecklings- och nybyggnadsprojekt är förknippade med risker i samtliga faser, och riskerna ökar i takt med projektens komplexitet. Det gäller såväl projektgenomförande som leverantörsrisker (inklusive inflation och förseningar) etc. Risk för att projekt visar sig vara ineffektiva, dyrare än beräknat eller levereras senare än förväntat vilket kan påverka verksamheten, bolagets kostnader och värdet på bolagets fastigheter negativt.	Riskhanteringen sker bland annat genom att Stenus Fastigheter har en egen projektorganisation med hög kompetens och upparbetad erfarenhet samt en noggrann beslutsprocess. Stenus Fastigheter arbetar med noggranna utvärderingar av leverantörer och entreprenörer, inför ingång av samarbete, där tydliga krav på standard, säkerhet och hållbarhet samt bedömning av lämplighet tidigt är med i processen. Uppföljning av projektets lönsamhet och risker görs löpande under projektets gång.		
Hyresintäkter och vakansrisk	Stenus Fastigheter intäkter påverkas av den långsiktiga efterfrågan på lokaler för inom bolagets segment, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå. Hyresnivårisk är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror som påverkas av den ekonomiska utvecklingen, demografisk tillväxt samt omfattningen av nybyggnationer på marknaden.	För att begränsa Stenus Fastigheters exponering mot avflyttningar och hyresförluster strävar Stenus Fastigheter efter långvariga kundrelationer samt att prioritera hyresgäster med hög kreditvärdighet, även om detta initialt kan medföra något lägre intjäning. En diversifierad kontraktbas, med många hyresgäster från flertalet olika branscher minskar även risken. Stenus Fastigheter arbetar kontinuerligt med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera risken på kort sikt. Majoriteten av hyreskontrakten har ett tillägg kopplat till konsumentprisindex i Sverige, det vill säga de är helt eller delvis inflationsjusterade. Mer än 94 procent av Stenus Fastigheters hyresintäkter är indexerade till KPI eller motsvarande.		
IT och informations-säkerhet	Bolaget är beroende av IT-system både för driften av fastigheterna och för bolagets administration. Risk för IT-intrång/cyberhot vilket kan leda till förlust eller läckage av känslig information alternativt läsning av IT system och krav på betalning (bedrägeri). Detta kan leda till operationell påverkan, finansiella förluster och/eller negativ varumärkespåverkan.	Bolaget har ett proaktivt arbete kring IT-säkerhet inklusive utbildning av medarbetare, rutiner för back-up och molntjänster. All datautrustning är modern och har aktuella viruskydd, brandväggar etc. Bolaget har intern och extern kompetens inom IT. Specifika rutiner finns angående lagring av information, lösenordsskydd samt intrångsskydd.		

Finansiella risker

Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Stenus bedömning	
			Sannolikhet	Påverkan
Finansierings-, refinansierings- och likviditetsrisk	Med finansieringsrisk avses risk för att nödvändig upplåning ej finns tillgänglig, eller att den endast kan genomföras till ofördelaktiga villkor. Förändringar på kreditmarknaden gör att förutsättningar för, och tillgång till, krediter snabbt kan skifta. Med likviditetsrisk avses risken att inte kunna fullfölja betalningsåtaganden. I det fall Stenus Fastigheter inte kan förlånga eller ta upp nya lån, eller om villkoren är oförmånliga, begränsas möjligheterna såväl att kunna fullfölja befintliga åtaganden som att genomföra framåtsyftande affärer.	Stenus Fastigheter har en finanspolicy beslutad av styrelsen med mål för bland annat kapitalbindning, låneförfall och lägsta likviditetsnivå. Stenus Fastigheter ska se till att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid före förfall, samt att vara aktiv på kreditmarknaden och använda olika finansieringskällor och kreditgivare för att minska risken för att inte ha tillgång till nödvändig finansiering. På grund av en ökad volatilitet på obligationsmarknaden, har Stenus Fastigheter endast en obligation, dock grön. Tillgång till outnyttjade kreditramar innebär att risken begränsas ytterligare. Likviditetsprognoser upprättas löpande och avrapporteras till styrelsen.		
Ränterisk	Räntekostnader är Stenus Fastigheters största kostnadspost och därför väsentlig för bolagets resultat och kassaflöde. Förutsättningarna på räntemarknaden, och i sin tur ränteläget, kan snabbt förändras, vilket påverkar Stenus Fastigheters finansieringskostnad samt kovenanter.	Stenus Fastigheters finanspolicy anger mål för ränteriskhantering som beslutas av styrelsen. För att undvika kraftigt stigande räntor i befintliga låneavtal hanteras risken genom balanserad räntebindning inklusive med derivat. För att minska ränterisk i nyupplåning/refinansiering har bolaget olika finansieringskällor samt olika kreditgivare. Bolaget arbetar aktivt med att sänka finansieringskostnader och reducera risken avseende stigande räntekostnader.		
Kredit- och motpartsrisk	Kredit- och motpartsrisken är risken för förlust om Bolagets motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker Bolagets fordringar. Detta gäller så väl risken att hyra ut fastigheter till opålitliga hyresgäster, så som t.ex. hyresgäster som ej har råd att betala, riskerar konkurs eller har koppling till kriminalitet etc. men även risk att leverantörer/entreprenörer inte fullgör sina åtaganden samt banker etc. Denna risk kan i huvudsak hänföras till kund-/hyresfordringar och likvida medel men även ökade kostnader.	I samband med förvärv, uthyrningar och projekt värderas motpartsrisken och vid behov kompletteras avtalen med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, borgensförbindelse eller liknande. Bolaget genomför även kreditupplysningar och KYC på nya ej kända hyresgäster/motparter. Bolaget har även en väl utarbetad och effektiv påminnelse- och kravprocess.		
Finansiella åtagande och garantier	Finansiering sker främst via bank och obligationslån där kreditavtalen innehåller finansiella nyckeltalsbestämmelser, såsom för belåningsgrad och räntetäckningsgrad. En del av koncernens kreditavtal innehåller kontrollägarbestämmelser (s.k. change of control). Om koncernen bryter mot finansiella kovenanter eller om det bestämmande inflytandet över bolaget ändras, kan det leda till att lånen förfaller, vilket kan leda till krav på omedelbar återbetalning eller att borgenärer framställer anspråk på pantsatta tillgångar.	Stenus Fastigheter finanspolicy reglerar finansiell risk. Kovenanter följs upp kvartalsvis för att säkerställa att inga av dem bryts eller närmar sig brytpunkter. Stenus Fastigheter bedömer att bolagets kovenanter är enligt marknadspraxis		

Rapporteringsrisker

Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Stenus bedömning	
			Sannolikhet	Påverkan
Rapporteringsrisk	Risk för fel i den finansiella rapporteringen till följd av t.ex. informella redovisningsprocesser inkl. bristande intern kontroll, otillräckligt IT-stöd, kompetens etc. vilket kan leda till finansiell förlust, negativ varumärkespåverkan och/eller rättsliga påföljder.	Stenus Fastigheter har ett gediget internt kontrollramverk, kompetenta medarbetare, bra IT stöd och kontinuerlig fortbildning för att minimera rapporteringsrisken.		

Hållbarhetsrisker

Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Stenus bedömning	
			Sannolikhet	Påverkan
Medarbetare	Stenus Fastigheter är beroende av engagerade medarbetare med rätt kompetens för att skapa en konkurrenskraftig verksamhet och tillväxt. Det finns en risk att Stenus Fastigheter inte lyckas behålla kvalificerad personal vilket kan medföra kompetensbrist och att vissa positioner inte kan ersättas omedelbart vilket påverkar verksamheten samt förmågan att implementera strategier på kort sikt.	Bolaget genomför årligen en medarbetarundersökning (Great Place to Work) för att undersöka de anställdas välmående och trivsel med goda resultat. Utöver det arbetar Stenus Fastigheter med marknadsmässig och konkurrenskraftig ersättning. Stenus Fastigheter har en successionsordning för att säkerställa att viktiga funktioner inte sätts ur spel om nyckelpersoner lämnar bolaget. Vidare försöker Stenus Fastigheter minska personberoendet genom att arbeta med dualitet vid kritiska arbetsmoment.		
Klimatförändringar	Ur ett bolagsperspektiv innebär klimatförändringarna risk för skador på egendom orsakade av över tid ändrade väderförhållanden, högre medeltemperatur, höjd vattennivå och ändringar i den fysiska miljön som påverkar fastigheter. Detta kan innebära ett ökat behov av investeringar i fastigheter i utsatta områden och/eller ökade driftskostnader.	Stenus Fastigheter arbetar för att säkerställa att både verksamheten och fastighetsbeståndet har förutsättningar att hantera ett förändrat klimat. Stenus Fastigheter har som målsättning att all nyproduktion ska miljöcertifieras. Fastigheter i befintligt bestånd miljöcertifieras om förutsättningar för det finns till exempel vid omfattande ombyggnationer. Stenus Fastigheter gör löpande utvärderingar av fastigheternas skick och behov av anpassningar av fastigheternas prestanda för att uppfylla regulatoriska krav och kundernas förväntningar. Därutöver följer Stenus Fastigheter utvecklingen av lagar och förordningar inom klimatområdet.		

Aktien och ägarna

Aktien före utspädning

Totalt fanns 356 040 606 (371 778 606) aktier utestående före utspädning per 31 december 2025. Kvotvärdet uppgår till 1 kronor.

Bolagets innehav av egna aktier uppgår per 31 december 2025 till 15 738 000 motsvarande 4,2 procent av det totala antalet aktier. Kvotvärdet uppgår till 1 kronor. Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 1,14 (0,89) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning uppgick till 1,04 (0,15) kronor per aktie.

Aktien efter utspädning

Totalt fanns vid periodens utgång 356 040 606 (371 778 606) utestående aktier efter utspädning per 31 december 2025. Förvaltningsresultatet per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 1,14 (0,89) kronor. Resultat per vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgick till 1,04 (0,15) kronor per aktie.

Stenhus Fastigheters marknadsplats

Stenhus Fastigheter är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Stenhusaktien (SFAST) har ISIN SE0014956819. Aktiekursen per balansdagen uppgår till 11,42 (11,46) kronor per aktie. Börsvärdet per 31 december 2025 uppgår till cirka 4,1 (4,3) miljarder kronor.

Stenhus Fastigheters aktieägare

Bolaget har 4 001 (4 510) aktieägare per den 31 december 2025. De 10 största aktieägarna innehar cirka 72,6 procent av rösterna.

Styrelsens rekommendation till årsstämman gällande utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning per aktie om 0,31 (0,20) kronor uppdelad på två utbetalningar: 0,16 (0,10) kronor i juni 2026 och 0,15 (0,10) kronor i december 2026. Se även Stenhus Fastigheters utdelningspolicy under avsnitt Affärsidé, mål och strategi.

Största aktieägare per 2025-12-31

Ägare	Antal aktier	Procent
Sterner Stenhus Holding AB	90 698 818	24,4
Fastighets AB Balder	85 027 312	22,9
Investment AB Öresund	33 016 084	8,9
Avanza Pension	13 054 138	3,5
FastPartner AB	10 359 254	2,8
Länsförsäkringar Fonder	10 174 667	2,7
First Fondene	8 100 000	2,2
Anna Engebretsen	7 656 162	2,1
Nordnet Pensionsförsäkring	6 127 533	1,6
Uddetorp Invest AB	5 874 954	1,6
Summa 10 största ägarna	270 088 922	72,6
Övriga aktieägare	85 951 684	23,1
Summa utestående aktier	356 040 606	95,8
Aktier som innehas av Stenhus Fastigheter AB	15 738 000	4,2
Summa aktier totalt	371 778 606	100,0

Bolagsstyrningsrapport

Allmänt

Stenus Fastigheter i Norden AB (publ), (Stenus Fastigheter), är ett svenskt publikt bolag med säte i Stockholm. Stenus Fastigheter startades 2020 och bolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

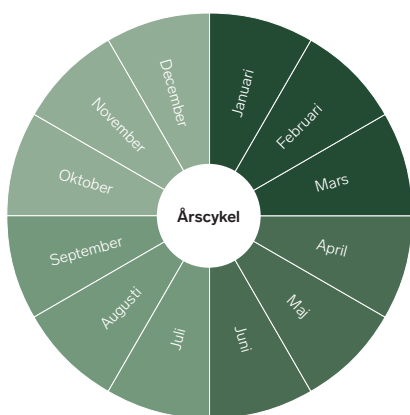
Bolaget arbetar enligt nedan årscykel.

Kvartal 4 styrelsemöte

Tredje kvartalsrapporten
Budget
Månadsbokslut

Kvartal 1 styrelsemöte

Bokslutskommuniké
Månadsbokslut



Kvartal 3 styrelsemöte

Andra kvartalsrapporten
Prognos
Mål och strategi
Affärsplan
Policyer
Riskhantering
Månadsbokslut

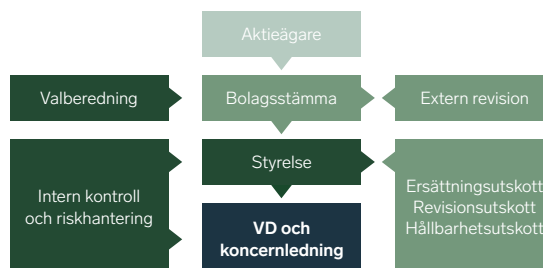
Kvartal 2 styrelsemöte/Årsstämma

Årsredovisning
Förberedande årsmöte
Avrapportering revisor
Ersättningsrapport
Hållbarhetsfrågor
Utvärdering av styrelsearbete
Första kvartalsrapporten
Årsstämma
Konstituerande möte
– Firmateckning
– Styrelsens arbetsordning
– VD-instruktion
Månadsbokslut

Principer för bolagsstyrning

För att säkerställa en god styrning av koncernen är ansvaret tydligt fördelat mellan bland annat ägare, styrelse samt VD och ledning. Till grund för styrningen av koncernen ligger bolagsordningen, styrelsens arbetsordning inklusive VD-instruktion, antagna policyer och rutiner samt den svenska aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar, förordningar och regelverk. Stenus Fastigheter tillämpar även Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") utgiven av Kollegiet för svensk bolagsstyrning, www.bolagsstyrning.se. Stenus Fastigheter följer Koden samt god sed på aktiemarknaden. Enligt styrelsens uppfattning har Stenus Fastigheter följt Koden i alla avseenden, med undantag för bestämmelser om valberedning. Denna avvikelse förklaras mer utförligt nedan. Denna bolags-

styrningsrapport är en del av årsredovisningen och granskas av Bolagets revisorer.



Aktier och aktiekapital

Enligt Stenus Fastigheters bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 259 000 000 kronor och högst 1 036 000 000 kronor fördelat på lägst 259 000 000 aktier och högst 1 036 000 000 aktier. Per 31 december 2025 uppgick Bolagets aktiekapital till 371 778 606 kronor, fördelat på 371 778 606 aktier, envar med ett kvotvärde om 1 kronor. Utestående aktier, dvs. exkluderat egna aktier, uppgår till 356 040 606 aktier.

Aktieägare

Antalet aktieägare i Stenus Fastigheter uppgick vid årets slut till 4 001 (4 510) stycken. De största ägarna som äger mer än 10 procent per den 31 december 2025 var Sterner Stenus Holding AB, 24,4 procent samt Fastighets AB Balder, 22,9 procent. De 10 största ägarna representerade cirka 75 procent av aktierna och rösterna i Stenus Fastigheter. Stenus Fastigheter innehar 15 738 000 egna aktier per 31 december 2025.

Emissionsbemyndigande

Årsstämman 2025 beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier. Betalning ska kunna ske kontant, genom apport, genom kvittning eller eljest förenas med villkor.

Bolagets aktiekapital och antalet aktier får med stöd av bemyndigandet ökas med ett belopp respektive antal, som högst uppgår till tio (10) procent av antalet aktier vid tidpunkten för årsstämman 2025. Skälet till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att bemyndigandet även syftar till att trygga den fortsatta finansieringen av Bolaget genom att Bolaget tillförs nya strategiskt viktiga ägare.

Årsstämman 2026 föreslås ge styrelsen förnyat bemyndigande att besluta om att emittera aktier.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Stenhus Fastigheter högsta beslutande organ och där har aktieägarna möjlighet att fatta beslut i frågor som rör koncernen. Ordinarie bolagsstämma (årsstämma) hålls i Stockholm inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Aktieägare har rätt att delta vid årsstämman – personligen eller via ombud eller poströstning – om aktieägaren är införd i aktieboken på den så kallade avstämningsdagen samt har anmält sitt deltagande vid stämman till Stenhus Fastigheter inom den tid som anges i kallelsen till stämman. För att kunna utöva rösträtt vid stämman måste även aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn enligt vad som följer av kallelsen. Varje aktie i Stenhus Fastigheter berättigar till en (1) röst per aktie.

Årsstämman väljer styrelseordförande och övriga styrelseledamöter samt revisorer. Till årsstämmans uppgifter hör också att fastställa moderbolagets och koncernens balans- och resultaträkningar samt att besluta om disposition av resultatet av verksamheten, ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD, riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare och inrättande av valberedning. Kallelse till årsstämman sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar (PoIT) samt på Stenhus Fastigheter webbplats (www.stenhusfastigheter.se). Att kallelse har skett ska också annonseras i Svenska Dagbladet, vilket följer av Stenhus Fastigheter bolagsordning. Av kallelsen framgår bland annat dagordning och styrelsens och valberedningens förslag till beslut. Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman ska normalt vara tillgänglig hos styrelsen senast sju veckor före bolagsstämman. Information finns på Stenhus Fastigheter hemsida: www.stenhusfastigheter.se/investerare/valberedning/

Årsstämma 2025

Årsstämma med aktieägarna i Stenhus Fastigheter hölls i Stockholm den 22 maj 2025. Bolagets VD, revisor samt styrelseordförande var närvarande vid årsstämman.

Vid stämman beslutades att fastställa de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna samt koncernresultat- och koncernbalansräkningarna samt att bevilja styrelsens ledamöter och VD ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2024.

Beslut på årsstämma:

- Till stämmans ordförande valdes Erik Borgblad.
- Nyval av styrelseordförande valdes Erik Borgblad och styrelseledamot Nicklas Paulson samt omval av styrelseledamöterna Elias Georgiadis, Frank Roseen, Rickard Backlund, Malin af Petersens och Anders Wennberg.

- Beslut att utdelning lämnas om totalt 0,20 kr per aktie att utbetalas vid två tillfällen.
- Beslut att godkänna ersättningsrapporten.
- Beslut om förvärv och överlåtelse av Bolagets egna aktier.
- Bolagets revisor Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB omvaldes, med Magnus Thorling som huvudansvarig.
- Fastställande av arvode till styrelse och revisor.
- Beslut att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förslag.
- Beslut att anta instruktion för valberedningen.
- Bemyndigade styrelsen att fatta beslut om nyemission enligt styrelsens förslag.

Fullständigt protokoll från årsstämman finns tillgängligt på bolagets hemsida, www.stenhusfastigheter.se/investerare/bolagsstammor/

Årsstämma 2026

Bolagets årsstämma 2026 planeras att hållas den 21 maj 2026. Kallelse till denna kommer att ske enligt bolagsordningen och de regler som gäller enligt aktiebolagslagen samt med beaktande av Svensk kod för bolagsstyrning.

Bokslutskommuniké avseende räkenskapsåret 2025 offentliggjordes den 19 februari 2026 och koncernredovisningen den 23 april 2026.

Valberedning

Valberedningens syfte är att val och arvodering av styrelse och revisor ska beredas genom en styrd, strukturerad och bekantgjord process som skapar förutsättningar för väl underbyggda beslut. Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor.

Valberedningens uppgifter

Valberedningen ska till årsstämman lämna förslag avseende:

- ordförande vid årsstämma
- styrelseordförande
- styrelsesammansättning, inkluderande val av styrelseledamöter, samt arvode
- ersättning för utskottsarbete
- behandla revisionsutskottets rekommendation kring val av revisor och arvodering av denne, samt därefter lämna förslag till årsstämman om revisorsval
- instruktion för valberedningen.

Valberedningens ledamöter ska även tillvarata samtliga aktieägares intressen. Aktieägare som inför årsstämman vill lämna förslag till valberedningen kan göra så enligt instruktion på hemsidan. Valberedningen har fortlöpande kontakter och sammanträder inför årsstämman.

Därutöver lämnar valberedningen även ett motiverat yttrande avseende föreslagen styrelse samt en redogörelse för hur valberedningen har bedrivit sitt arbete. Vid förslag till val av styrelseledamöter tillämpar valberedningen punkt 4.1 i Koden som mångfaldspolicy, varmed valberedningen ska beakta att Stenhus Fastigheter ska som helhet ha en för styrelsearbetet ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd, och bestå av personer med de kompetenser, erfarenheter och bakgrund som behövs i styrelsen med hänsyn tagen till bolagets verksamhet och utvecklingsskede. Eventuella avvikelser ska vara välmotiverade och redogöras för vid årsstämman. Valberedningens ledamöter ska inte uppbära arvode från bolaget. Eventuella omkostnader som uppstår i samband med valberedningens arbete ska erläggas av bolaget under förutsättning att dessa godkänts av styrelsens ordförande.

Årsstämman 2025 beslutade om följande principer för tillsättande av valberedning:

- Valberedningen ska bestå av fyra ledamöter varav en ledamot ska vara styrelsens ordförande.
- Majoriteten av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen, men ska inte utgöra en majoritet av valberedningens ledamöter.
- Om mer än en styrelseledamot ingår i valberedningen får högst en av dem vara beroende i förhållande till bolagets större aktieägare.
- Minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning.
- Styrelsens ordförande ges i uppdrag att, med utgångspunkt från Euroclear Sweden AB:s aktieägarförteckning per den sista bankdagen vid tredje kvartalets utgång, kontakta de tre största aktieägarna i bolaget, vilka sedan äger rätt att utse en ledamot var till valberedningen. Styrelseordföranden ska vara sammankallande till det första mötet där valberedningen konstitueras och ordförande utses.
- Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som röstmässigt representerar den största aktieägaren.
- Styrelsens ordförande eller annan styrelseledamot ska dock inte vara valberedningens ordförande.

- Om någon av de tre största aktieägarna avstår sin rätt att utse ledamot till valberedningen ska nästa aktieägare i storlek beredas tillfälle att utse leda mot till valberedningen.
- Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att ny valberedning utsetts.
- Valberedningens sammansättning ska offentliggöras på bolagets webbplats så snart de utsetts, dock senast sex månader före årsstämman.
- Om ledamot utsetts av viss ägare ska ägarens namn anges.
- Ledamot ska lämna valberedningen om aktieägar ren som utsett denne ledamot inte längre är en av de tre största aktieägarna, varefter ny aktieägare i storleksmässig turordning ska erbjudas att utse ledamot. Om ej särskilda skäl föreligger ska dock inga förändringar ske i valberedningens sammansättning om endast mindre förändringar i röstetal ägt rum.
- Aktieägare som utsett representant till ledamot i valberedningen äger rätt att entlediga sådan ledamot och utse ny representant till ledamot i valberedningen.
- Förändringar i valberedningen ska offentliggöras omedelbart.

Valberedning inför årsstämma 2026

Valberedningen inför årsstämma 2026 består av följande ledamöter:

Elias Georgiadis utsedd av Sterner Stenhus Holding AB.

Erik Selin utsedd av Fastighets AB Balder, valberedningens ordförande

Mats Qviberg utsedd av Investment AB Öresund,
Erik Borgblad i egenskap av styrelseordförande i Stenhus Fastigheter.

Valberedningens sammansättning innebär en avvikelse från Kodens bestämmelse 2.3 då VD ingår i valberedningen. Anledningen till avvikelsen är att VD även indirekt är största aktieägare i Stenhus Fastigheter via Sterner Stenhus Holding AB och således ingår VD i valberedningen i egenskap av huvudaktieägare. Valberedningens ledamöter har noga övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot i Stenhus Fastigheters valberedning. Valberedningens sammansättning offentliggjordes på Stenhus Fastigheters webbplats den 21 oktober 2025.

Valberedningen representerar 56,2 procent av utestående röster per den 31 december 2025.

Inför årsstämman 2026 har valberedningen haft två protokollförda möten och därutöver haft kontakter per telefon och e-post. Valberedningens arbete har

bestått av att ta del av den genomförda styrelseutvärderingen samt analysera vilka behov av erfarenheter och kompetenser som föreligger för att säkerställa ett effektivt styrelsearbete utifrån bolagets strategi, ställning och omvärld. De största ägarnas riktlinjer för urvalet till nominering är att föreslagna personer ska ha kunskaper och erfarenheter som är relevanta för Stenhus Fastigheter och bolagets framtida utveckling.

Valberedningen har vidare beaktat att mångfald och en jämn könsfördelning ska råda i styrelsen enligt Koden. Vid utgången av 2025 var en styrelseledamot kvinna och sex var män. De regler som gäller för oberoende styrelseledamöter enligt Koden har iakttagits. Valberedningen har också tagit del av och beaktat revisionsutskottets rekommendation till val av revisor.

Styrelse och ledning

Enligt Stenhus Fastigheters bolagsordning ska Bolagets styrelse bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter. Bolagets styrelse består per den 31 december 2025 av sju ordinarie ledamöter valda för tiden intill slutet av årsstämman 2026. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

Styrelsens ansvar

Styrelsen ska långsiktigt tillgodose aktieägarnas intresse och bär ytterst ansvar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen har fastslagit en arbetsordning för styrelsen och en instruktion för VD. Därutöver har styrelsen också beslutat om ett antal övergripande policys, rutiner och instruktioner för bolagets verksamhet. Styrelsen utser bolagets VD och fastställer lön och annan ersättning till denne. Enligt den svenska aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning ansvarar styrelsen även för att upprätta övergripande, långsiktiga strategier och mål, budget och affärsplaner, granska och godkänna bokslut samt fatta beslut i frågor rörande investeringar och betydande förändringar i Stenhus Fastigheters organisation och verksamhet. Styrelsen ska även identifiera hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets risker och affärsmöjligheter.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för styrelsearbetet. I arbetsordningen beskrivs styrelsens

arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Av arbetsordningen framgår även vilka ärenden som ska hanteras på respektive styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Bolagets arbetsordning föreskriver också att styrelsen ska ha ett revisionsutskott, ett ersättningsutskott samt ett hållbarhetsutskott.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ansvarar bl.a. för att tillse att styrelsens ledamöter, genom verkställande direktörens försorg, fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling. Det åligger ordföranden att fullgöra uppdrag lämnat av årsstämman beträffande inrättande av valberedning och att delta i dess arbete. Styrelsens ordförande är även ansvarig att se till att styrelsens arbete årligen utvärderas.

Styrelseutskott

Utskotten har en beredande och handläggande roll. De frågor som har behandlats vid utskottens möten protokollförs och rapporteras vid nästa styrelsemöte.

Ersättningsutskott

Styrelsen har i enlighet med Koden ett ersättningsutskott som har till huvudsaklig uppgift att följa och utvärdera ersättningar till styrelseledamöter och ledande befattningshavare. Bland ersättningsutskottets uppgifter ingår att lämna förslag till styrelsen avseende beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen, samt utvärdera pågående och avslutande program för rörliga ersättningar. Utskottet ska även årligen upprätta en ersättningsrapport som ska läggas fram för årsstämman. Syftet med ersättningsutskottet är att säkerställa att den ersättning som ges till bolagets befattningshavare är ändamålsenlig. Samtliga ledamöter i ersättningsutskottet ska vara bolagsstämmevalda och oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

Ersättningsutskottet består av Nicklas Paulson (utskottets ordförande) och Malin af Petersens som har bred kompetens och som alla är oberoende till både bolaget, bolagsledning samt Stenhus Fastigheters större aktieägare.

Revisionsutskott

Bolaget har även ett revisionsutskott vars huvudsakliga uppgift är att understödja styrelsen i arbetet med att kvalitetssäkra den finansiella rapporteringen samt hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen

och koncernredovisningen. Detta innebär även att utskottet ska övervaka effektiviteten i Stenhus Fastigheters interna kontroll och riskhantering speciellt kopplat till den finansiella rapporteringen. Utskottet ska även granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisions-tjänster samt biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämans beslut om revisorsval. Revisionsutskottets möten protokollförs och utskottet rapporterar till styrelsen. Revisionsutskottets styrelseledamöter ska utses med särskilt beaktande av kompetens och erfarenhet av redovisning och revision i börsnoterade bolag.

Revisionsutskottet består av Malin af Petersens (utskottets ordförande), Frank Roseen samt Erik Borgblad som alla har bred kompetens. Malin och Frank är oberoende till både bolaget, bolagsledning samt Stenhus Fastigheters större aktieägare. Erik är beroende till både bolaget, bolagsledning men oberoende till Stenhus större aktieägare.

Hållbarhetsutskott

Styrelsen ska årligen utse ett hållbarhetsutskott som ansvarar för att granska och övervaka kontinuiteten och framstegen i arbetet med hållbarhetsmålen, hantering av hållbarhetsrisker, samt efterlevnad av hållbarhetspolicy och uppförandekod. Utskottet ska även årligen lämna förslag på prioriteringar och utvecklingsområden för bolagets hållbarhetsarbete.

Hållbarhetsutskottet består av Anders Wennberg (utskottets ordförande) och Frank Roseen som båda har bred kompetens.

Läs mer om Stenhus Fastigheters hållbarhetsarbete i Bolagets hållbarhetsrapport.

Styrelsens arbete under 2025

Stenhus Fastigheters styrelse har under 2025 haft 32 sammanträden – varav ett konstituerande sammanträde. Styrelsen har under 2025 fattat beslut om flera avyttringar, förvärv, investeringar, finansieringar och refinansieringar. Styrelsen har även beslutat om förnyat internt kontrollramverk, uppdaterade policys och rutiner. Styrelsemöten har alltid hållits i anslutning till bolagets rapportering, varvid årsbokslut, förslag till vinstdisposition samt frågor i samband med årsstämman behandlas i april, delårsbokslut i februari, maj, augusti och november, strategi i januari, juni och september samt budget för nästkommande år vid december månads möte. Utöver dessa tillfällen har ett antal möten hållits vid behov, tex vid försäljningar, förvärv eller finansieringsbeslut.

Styrelsen ska enligt Kodens årligen genomföra en systematisk och strukturerad process för att utvärdera styrelsen och VD:s prestationer i syfte att utveckla dess arbetsformer och effektivitet. Styrelsens ordförande har i slutet av 2025 skickat ut en webbenkät där varje enskild styrelseledamot fått svara på ett antal frågor om styrelsens arbete. Fokusområden som utvärderas är strategi, prioriteringar och finansiella mål, möteseffektivitet, styrelsen respektive ordförandes effektivitet samt ekonomisk rapportering, uppföljning och efterlevnad. Styrelseutvärderingen har sammanställts och presenterats för valberedningen och diskuterats i styrelsen. Utvärderingen visade på ett väl fungerande och effektivt styrelsearbete inom samtliga områden. Utvärderingen och efterföljande styrelsediskussion tjänar som underlag för en fortlöpande utveckling av styrelsens arbetssätt och för att styrelsen ska kunna fatta välgrundade beslut.

Styrelsens sammansättning och ersättning

Koden ställer vissa krav på styrelseledamöters oberoende. Enligt dessa regler får högst en av styrelsens bolagsstämموvalda ledamöter ingå i bolagets ledning eller ledningen i dess dotterbolag. Vidare ska enligt samma regler en majoritet av styrelsens ledamöter vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Enligt Kodens kan en styrelseledamots oberoende ifrågasättas om t.ex. ledamoten direkt eller indirekt har omfattande affärsförbindelser eller andra omfattande ekonomiska mellanhavanden med bolaget. Detta kan uppstå exempelvis genom att styrelseledamoten eller närstående företag är leverantör, kund eller uppdragstagare hos bolaget. Detsamma gäller om en styrelseledamot tillhör ledningen eller styrelsen i företag som ha sådana affärsförbindelser med bolaget.

Inför årsstämman 2025 gjorde valberedningen bedömningen att Rickard Backlund, Frank Roseen, Anders Wennberg, Nicklas Paulson samt Malin af Petersens var oberoende från såväl bolaget och bolagsledningen som från större aktieägare. Erik Borgblad är oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare men beroende i förhållande till bolaget och bolagsledning. Elias Georgiadis är beroende i förhållande till både bolaget och bolagsledning samt bolagets större aktieägare.

Styrelsens sammansättning har även beaktats med hänsyn till mångfald, bredd samt jämställdhet. Styrelsen anses besitta bred kunskap inom olika områden samt att kvinnor i styrelsen uppgår till cirka 14 procent (20 procent).

Verkställande direktör

Elias Georgiadis är Stenhus Fastigheters VD sedan bolaget bildades. VD leder verksamheten med utgångspunkt från av styrelsen upprättad och fastställd VD-instruktion. VD ska enligt instruktionen se till att styrelsens ledamöter löpande får information och rapporter om Stenhus Fastigheters utveckling så att de kan göra goda bedömningar och fatta välgrundade beslut. VD ska även övervaka efterlevnaden av mål, policys och strategiska planer som styrelsen fastställt.

Koncernledning

Koncernledningen bestod per den 31 december 2025 av nio anställda personer inklusive VD:

- VD, Elias Georgiadis
- Vice VD, Mikael Nicander
- CFO, Tomas Georgiadis
- Vice CFO, Linda Strauss
- Förvaltningschef, Michael Johansson
- Affärsområdeschef, Henrik Därth
- Affärsområdeschef, Metin Evgin
- Projektutvecklings- och inköpschef, Björn Marell
- Transaktionsansvarig, Oskar Liljebris

Stenhus Fastigheters ledningsmöten följer en förbestämd agenda över punkter som ska behandlas på varje ledningsmöte och berör frågor av både strategisk och operativ karaktär såsom transaktions-, uthyrnings-, projekt-, organisations- och hållbarhetsfrågor samt uppföljning av finansiering och ekonomi.

Koncernledningen har gemensamt ansvar att leverera på koncernens övergripande mål och strategier och på de möten som äger rum diskuteras och fattas beslut om övergripande verksamhetsfrågor. Koncernledningen har haft haft nio protokollförda möten under 2025. Under 2025 har koncernledningen i huvudsak prioriterat en översyn av fastighetsportföljen, effektivisering av IT-verksamheten samt vidareutveckling av den interna kontrollen. Därtill har fokus även lagts på att genomföra refinansiering på mer fördelaktiga villkor, införa certifikatprogram samt återköp av egna aktier samt övertagandet av Backaheden.

Intern kontroll och riskhantering

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats i enlighet med 6 kap. 6 § årsredovisningslagen och punkt 10 i Svensk kod för bolagsstyrning och är därmed avgränsad till intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen. Basen för den interna kontrollen utgörs av den kontrollmiljö som styrelse och ledning verkar utifrån. Stenhus Fastigheters interna kontroll avseende den finansiella rappor-

teringen och hållbarhetsrapporteringen är utformad för att hantera risker och säkerställa en hög tillförlitlighet i processerna kring upprättandet av de finansiella rapporterna.

Viktiga regelverk

Externa

- Svensk aktiebolagslag
- Nasdaq Stockholms regelverk för emitenter
- Svensk kod för bolagsstyrning
- IFRS standarder
- EU:s marknadsmissbruksförordning

Interna

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning och VD-instruktion
- Attest- och delegationsordning
- Informationssäkerhets- och dataskyddspolicy, informations- och insiderpolicy, finanspolicy, hållbarhetspolicy och uppförandekoder
- Processer för intern kontroll och riskhantering
- Övriga styrintstrument, policydokument, manualer och rekommendationer

Styrelsen har fastställt ett antal policys och rutiner av betydelse för arbetet med den interna kontrollen och VD rapporterar regelbundet till styrelsen utifrån fastställda rutiner och dokument.

Stenhus Fastigheters interna kontrollstruktur bygger på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. Den operativa verksamheten innefattar bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser. Som exempel kan nämnas verktyg för uppföljning av verksamheten, förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter/bolag samt underlag för fastighetsvärderingar. Kontrollaktiviteter genomförs i bolagets kritiska processer, såväl på fastighetsnivå, segmentsnivå som på koncernnivå genom löpande resultatuppföljning. För att förebygga och upptäcka fel och avvikelser finns exempelvis system för attesträtter, avstämningar, redovisning av affärstransaktioner, rapporteringsmallar, redovisnings- och värderingsprinciper. Dessa system uppdateras kontinuerligt.

Det övergripande ansvaret för Stenhus Fastigheters riskhantering är styrelsen, det operativa ansvaret är delegerat till VD. För identifierade risker, som kan uppkomma i verksamheten och av betedanden som skulle kunna påverka företagens varumärke och förtroende, finns utarbetade policys, rutiner, instruktioner och mandat som löpande följs upp. Risker som bygger på händelser utanför bolagets kontroll och som kan leda till verksamhetsavbrott utvärderas löpande. För att reducera den skadeverkan som det kan

medföra tecknas väl avvägda försäkringslösningar. På samma sätt hanteras risken för skada på människor eller egendom som kan ha uppkommit som en följd av Stenhus Fastigheters agerande.

Slutligen finns en visseblåsartjänst på bolagets hemsida som underlättar för anställda och samarbetspartners som anonymt vill lämna information om missförhållanden som strider mot gällande lagstiftning, etik, moral, eller Stenhus Fastigheters policys. Anmälningar tas emot och utreds av en extern aktör. Extern kommunikation regleras på övergripande nivå av en Informations- och insiderpolicy. Den interna informationen sker främst genom regelbundna möten samt via bolagets intranät.

Kontrollmiljö

Basen för intern kontroll avseende finansiell rapportering utgörs av kontrollmiljön och kontrollåtgärder, som består av olika delar som tillsammans formar den kultur och de värderingar som Stenhus Fastigheter styrs utifrån. Stenhus Fastigheters interna kontrollstruktur bygger bland annat på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten.

Policies och rutiner som till exempel uppförandekoder, finansmanual, finanspolicy, informations- och insiderpolicy utvärderas och godkänns årsvis av ledning och styrelse. Kontrollmiljön säkerställer effektiviteten i bolaget och utgör basen för den interna kontrollen.

Exempel på Stenhus Fastigheters kontrollmiljö:

- Styrelsens arbetsordning
- Instruktion till VD
- Stenhus Fastigheters interna kontrollsystem
- Övriga interna styrdokument och policys så som finanspolicy, finansmanual, uppförandekod, attest och delegationsordning, IT-policy etc.

Riskbedömning

Bolaget gör en identifiering av bolagets övergripande risker samt risker kopplat till rapportering av finansiella rapporter och motåtgärder fastställs för att reducera dessa risker.

Baserat på löpande diskussioner och möten i organisationen identifierar, analyserar och beslutar Stenhus Fastigheters ledning om bolagets väsentliga riskområden vartefter styrelsen gör en genomgång och fastställer dessa årligen eller vid behov. Riskerna utvärderas avseende bedömd sannolikhet och påverkan samt hantering. Identifierade risker finns inom områdena affärsrisker, finansiella risker, operativa risker efterlevnadsrisker, rapporteringsrisker och hållbarhetsrisker.

Revisionsutskottet granskar specifika risker kopplat till fel i den finansiella rapporteringen som sedan fastställs av styrelsen. Bolagets identifierade väsentliga risker kopplat till den finansiella rapporteringen avser bland annat felaktigheter i redovisning, värdering av fastigheter, hyresintäkter, räntebärande skulder, skatt och moms.

Kontrollaktiviteter

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen syftar till att ge rimlig säkerhet avseende tillförlitligheten i den externa finansiella rapporteringen i form av delårsrapporter, bokslutskommunikéer och årsredovisningar och att den externa finansiella rapporteringen är upprättad i överensstämmelse med lag, tillämpliga redovisningsstandarder och övriga krav på noterade bolag. De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollstrukturer och leder till ett antal kontrollaktiviteter. Bolaget har, baserat på gjorda riskbedömningar, fastställt ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka samt korrigera och undvika fel och avvikelser.

Kontrollaktiviteterna omfattar till exempel kontroller gällande kontoavstämningar, uppföljning av styrelsen fastställda policys, godkännande och redovisning av affärstransaktioner samt besluts- och attestordning.

Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i koncernen, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå.

Exempel på områden som har väsentlig påverkan på bolagets resultat och ställning och har väl genomarbetade kontrollaktiviteter är fastighetsvärdering, hyresintäkter, projekt samt räntebetalingar.

Uppföljning

Uppföljningen av den interna kontrollen genomförs och rapporteras till revisionsutskottet och styrelsen årligen. Uppföljningen görs dels genom en s.k. självutvärdering, där uppsatta kontroller bedöms om de är effektiva, delvis effektiva eller ineffektiva och vilka mitigerande åtgärder som vidtagits. Styrelsen, genom revisionsutskottet, utvärderar även regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare avrapporterar bolagets revisorer iakttagelser och bedömning av den interna kontrollen direkt till revisionsutskottet minst två gånger per år.

Uttalande om internrevision

Efter att ha utvärderat den interna kontrollmiljön och effektiviteten i kontrollaktiviteter bedömer styrelsen att bolaget saknar behov av en internrevisionsfunktion då det inte framkommit något som tyder på att

det befintliga kontrollsystemet inte skulle fungera på ett ändamålsenligt sätt. Stenhus Fastigheters styrelse utvärderar årligen behovet av en internrevision.

Ersättning till styrelsen

Arvoden och övrig ersättning till styrelseledamöter, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman.

Revisor

Revisorerna ska granska Stenhus Fastigheters årsredovisning, koncernredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisionerna utför även en översiktlig granskning av delårsrapporten för tredje kvartalet samt hållbarhetsredovisningen. Styrelsen träffar bolagets revisor minst en gång per år och minst en gång ska ske utan närvaro av VD och ledning. Enligt bolagets bolagsordning ska bolaget ha en revisor med eller utan revisorssuppleant eller ett registrerat revisionsbolag. Bolagets revisor utses av årsstämman för en period om ett år.

Vid årsstämman 2025 omvaldes Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB, med Magnus Thorling som huvudansvarig revisor. Magnus Thorling är auktoriserad revisor och medlem i FAR, branschorganisationen för revisorer i Sverige.

Adress:

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB
Torsgatan 21, 113 97 Stockholm

Närvaro av totalt antal möten

Ledamot	Styrelse	Ersättningsutskott	Revisionsutskott	Hållbarhetsutskott
Rickard Backlund	31/32	1/1	3/3	–
Elias Georgiadis	30/32	–	–	–
Frank Roseen	32/32	–	5/5	1/1
Malin af Petersens	32/32	2/2	5/5	–
Erik Borgblad	32/32	–	2/2	–
Nicklas Paulson ¹	19/19	1/1	–	–
Anders Wennberg ¹	24/24	–	–	1/1

¹ Nicklas Paulson och Anders Wennberg har inte varit med i styrelsen under hela året.

Bolagets styrelse och ledning

Styrelse



Erik Borgblad
*Styrelseledamot sedan 2020,
styrelsens ordförande sedan 2025*

Arbetslivserfarenhet: Specialiserad inom M&A med särskild inriktning mot fastighetsbranschen
Utbildning: Jur. kand. från Uppsala Universitet

Andra pågående uppdrag: Advokat och partner på Born Advokater, Styrelseordförande i Nischer Properties AB (publ), Styrelseledamot i Backaheden Fastighets AB (publ) och Krona Public Real Estate AB (publ)
Innehav i Stenhus Fastigheter: 803 750 aktier direkt och indirekt genom bolag
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Nej
Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare: Ja



Rickard Backlund
Styrelseledamot sedan 2020

Arbetslivserfarenhet: VD för Fastigheter Aberdeen Asset Management, Styrelseordförande för Cityhold AB och senare VD, Styrelseordförande NP3 Fastigheter AB (publ) och

Styrelseordförande för Amasten Fastigheter AB (publ)
Utbildning: Civilingenjör VoV från KTH
Andra pågående uppdrag: Inga
Innehav i Stenhus Fastigheter: 400 000 aktier
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare: Ja



Frank Roseen
Styrelseledamot sedan 2020

Arbetslivserfarenhet: CEO GE Capital Real Estate Germany and Central & Eastern Europe, CFO GE Capital Real Estate Asia Pacific, CFO GE Capital Real Estate Nordic, styrelseledamot Ronson Development, Chief Investment

Officer & CFO WCM AG, Styrelseledamot Bonava AB (publ).
Utbildning: Magisterexamen i företagsekonomi vid Stockholms Universitet
Andra pågående uppdrag: Executive Director Capital Markets och Styrelseledamot Aroundtown SA, Styrelseordförande TLG Immobilien AG, Vice Styrelseordförande Premia Properties SA, Styrelseordförande WCM AG
Innehav i Stenhus Fastigheter: 513 250 aktier direkt och indirekt genom bolag
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare: Ja



Elias Georgiadis
*Styrelseledamot och
verkställande direktör sedan 2020*

Arbetslivserfarenhet: VD i egen verksamhet under 23 år inom entreprenad- och fastighetsbranschen. Styrelseledamot i Amasten Fastigheter AB (publ) och styrelseledamot i Handelsbankens styrelse i Skärholmen

Utbildning: Gymnasium inom handel
Andra pågående uppdrag: VD och Koncernchef Sterner Stenhusgruppen, samt styrelseledamot i koncernens bolag, Styrelseordförande Premia Properties SA
Innehav i Stenhus Fastigheter: 90 698 818 aktier indirekt genom Sterner Stenhus Holding AB, där Elias Georgiadis äger 70 procent, 725 659 aktier privat samt 282 096 aktier genom närstående
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Nej
Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare: Nej



Malin af Petersens
Styrelseledamot sedan 2020

Arbetslivserfarenhet: Flera ledande befattningar mellan 1980 och 2019 inom Aberdeen Standard Investments, bland annat som Head of Fund Operations Real Estate EMEA, Managing Director Aberdeen Asset Managers Ltd Filial

Sverige, AAM Country Head Sverige och grupp-CFO (fastigheter).
Utbildning: Civilekonom, Uppsala Universitet
Andra pågående uppdrag: CFO Swib Holding AB
Innehav i Stenhus Fastigheter: 3 000 aktier
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare: Ja



Nicklas Paulson
Styrelseledamot sedan 2025

Arbetslivserfarenhet: Närmare 30 års erfarenhet av finansmarknaden i Sverige. Verkställande direktör för Investment AB Öresund sedan 2018. Dessförinnan mer än 20 års erfarenhet från Investment

Banking/Corporate Finance från Carnegie Investment Bank, Alfred Berg ABN AMRO och Swedbank Markets.
Utbildning: Civilekonom från Stockholms Universitet med inriktning företagsekonomi och nationalekonomi
Andra pågående uppdrag: Verkställande direktör i Investment AB Öresund, Styrelseledamot i Bilija AB (publ) och Ovzon AB (publ)
Innehav i Stenhus Fastigheter: 50 000 aktier
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare: Ja



Anders Wennberg
Styrelseledamot sedan 2024

Arbetslivserfarenhet: 27 års erfarenhet från investmentbolag och fonder bl.a. hos Investor AB, hegdefonden RAM One, Hegdefonden Zenit hos Brummer & Partners, Catella/Case fonder och Investment AB Öresund.

Utbildning: Examen från Handelshögskolan med inriktning finans. Utbytestermi på Copenhagen Business School. Första två åren kurser på Stockholms Universitet och Ronneby.
Innehav i Stenhus Fastigheter: 75 000 aktier
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja
Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare: Ja

Ledning

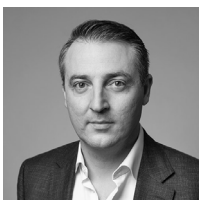


Elias Georgiadis
*Styrelseledamot och
verkställande direktör sedan 2020*

Arbetslivserfarenhet: VD i egen verksamhet under 23 år inom entreprenad- och fastighetsbranschen. Styrelseledamot i Amasten Fastigheter AB (publ) och styrelseledamot i Handelsbankens styrelse

i Skärholmen

Innehav i Stenhus Fastigheter: 90 698 818 aktier indirekt genom Sterner Stenhus Holding AB, där Elias Georgiadis äger 70 procent, 725 659 aktier privat samt 282 096 aktier genom närstående.



Tomas Georgiadis
CFO sedan 2020

Arbetslivserfarenhet: Arbetschef Sterner Stenhus AB, ansvar för inköp och projektledning Sterner Stenhus AB, Styrelseledamot i Fasadgruppen Group AB, Styrelseledamot i SPEF en branschförening.

Innehav i Stenhus Fastigheter:

90 698 818 aktier indirekt genom Sterner Stenhus Holding AB, där Tomas Georgiadis äger 30 procent samt 189 790 aktier privat.



Michael Johansson
*Affärsområdeschef
Sällanköps-/dagligvaruhandel
och kontor sedan 2021*

Arbetslivserfarenhet: Mångårig erfarenhet inom detaljhandel, fastighetsförvaltning, transaktion och finansiering. VD för ICA

Fastigheter Sverige AB, VD-positioner för bolag inom Skanska-koncernen samt VD för Tre Kronor Property Investment AB.

Innehav i Stenhus Fastigheter: 77 200 aktier och 100 000 teckningsoptioner, direkt och indirekt genom bolag.



Henrik Därth
*Affärsområdeschef Lager/lätt
industri/logistik sedan 2023*

Arbetslivserfarenhet: Affärsområdeschef Specialfastigheter AB, Fastighetschef och Affärsutvecklingschef inom Jernhusen AB samt en rad andra chefsbefattningar inom andra fastighetsbolag.

Innehav i Stenhus Fastigheter: 0 aktier, 0 teckningsoptioner.



Mikael Nicander
Vice VD sedan 2020

Arbetslivserfarenhet: VD Stendörren Fastigheter AB (publ), vVD Kvalitena AB (publ), VD Lantmännen Fastigheter AB, Styrelseledamot Stendörren Fastigheter AB (publ), Styrelseledamot Admiral Capital A/S (publ)

Innehav i Stenhus Fastigheter: 353 048 aktier och 100 000 teckningsoptioner, direkt, indirekt genom bolag och genom närstående.



Linda Strauss
Vice CFO sedan 2023

Arbetslivserfarenhet: Auktoriserad revisor/Gruppchef på EY (Ernst & Young AB), Redovisningschef på Hi3G Access AB (Tre), CFO för Zostera AB/Marginalen Fastigheter AB.

Innehav i Stenhus Fastigheter: 1 000 aktier, 100 000 teckningsoptioner.



Metin Evgin
*Affärsområdeschef Offentliga
fastigheter sedan 2022*

Arbetslivserfarenhet: Flerårig erfarenhet inom fastighetsbranschen såsom fastighetsförvaltning, transaktion och fastighetsutveckling.

Ledande roll inom Sterner Stenhus Förvaltning AB och olika befattningar för bolaget Akelius Residential Property AB.

Innehav i Stenhus Fastigheter: 0 aktier.



Björn Marell
*Projektutvecklings- & inköpschef
sedan 2022*

Arbetslivserfarenhet: Fastighetschef Bilia AB, styrelseledamot i Bilia AB:s fastighetsbolag, Bitr Avdelningschef & Gruppchef WSP Management Mälardalen,

Produktionschef Skanska.

Innehav i Stenhus Fastigheter: 5 063 aktier och 100 000 teckningsoptioner.



Oskar Liljebris
*Transaktionsansvarig
sedan 2022*

Arbetslivserfarenhet: Transaktionsansvarig Amasten Fastighets AB samt transaktionsrådgivare på Angermann Investment Advisory.

Innehav i Stenhus Fastigheter: 2 272 aktier samt 100 000 teckningsoptioner.

5. *Finansiella rapporter*



Översikt och nyckeltal	83	Moderbolaget	92
Rapport över koncernens totalresultat	85	Moderbolagets resultaträkning	92
Kommentarer till koncernens totalresultat	86	Moderbolagets balansräkning	93
Rapport över koncernens finansiella ställning	87	Förändringar av eget kapital, moderbolaget	94
Kommentarer till koncernens finansiella ställning	88	Rapport över kassaflöde, moderbolaget	95
Förändringar av eget kapital, koncernen	89	Redovisningsprinciper och noter	96
Rapport över kassaflöde, koncernen	90	Årsredovisningens undertecknande	139
Kommentarer till koncernens kassaflöde	91	Revisionsberättelse	140

Översikt och nyckeltal

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Resultaträkning, mkr					
Hysesintäkter	1 036	1 012	1 019	712	284
Fastighetskostnader	-235	-228	-229	-181	-59
Driftöverskott	801	784	790	531	225
Centrala administrationskostnader	-69	-66	-60	-52	-30
Noteringskostnader	0	-14	0	0	0
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	49	-27	-76	26	0
Räntenetto m.m.	-341	-398	-387	-194	-53
Resultat inkl. intressebolag/joint ventures	440	279	267	311	142
Förvaltningsresultat	413	330	359	298	142
Jämförelsestörande poster	0	0	0	-4	-30
Värdoförändringar fastigheter	104	-113	-574	-40	899
Värdoförändringar av finansiella instrument	-16	-40	-86	81	4
Skatt	-148	-70	17	-101	-214
Årets resultat	380	56	-376	247	801
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Årets totalresultat	380	56	-376	247	801
Balansräkning, mkr					
Förvaltningsfastigheter, Marknadsvärde	13 704	13 395	13 860	14 259	7 168
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	200	199	196	187	134
Andelar i intresseföretag	259	100	119	278	0
Derivat	0	0	40	98	5
Övriga tillgångar	223	161	154	241	430
Likvida medel	543	225	306	294	334
Summa tillgångar	14 929	14 079	14 675	15 357	8 071
Eget kapital	5 966	5 922	5 904	6 170	3 918
Räntebärande skulder	7 975	7 387	7 956	8 307	3 597
Uppskjuten skatteskuld	335	229	205	266	214
Derivat	16	1	0	0	0
Leasingskuld	200	199	196	187	134
Ej räntebärande skulder	437	343	414	427	208
Summa eget kapital och skulder	14 929	14 079	14 675	15 357	8 071

För definition se Definitioner av nyckeltal i rapporten. För beräkning av nyckeltal se Bolagets hemsida.

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Fastighetrelaterade nyckeltal					
Hyresintäkter, kr/kvm	1 159,6	1 134,9	1 070,4	738,4	653,4
Fastighetskostnader, kr/kvm	263,5	256,1	240,5	187,7	135,7
Driftöverskott, kr/kvm	896,1	878,8	830,0	551,5	517,2
Överskottsgrad, %	77	77	78	75	79
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,6	93,0	94,9	95,8	95,1
Areamässig uthyrningsgrad, %	91,0	87,2	89,5	91,0	95,3
Investeringar i fastigheter, mkr	1 003,9	394,10	1 281,60	8 092,30	4 720,30
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, kvm	893 381	891 550	952 003	964 297	434 625
Antal fastigheter vid periodens utgång, st	138	135	161	180	116
Fastighetsvärde per balansdag, kr/kvm	15 339,8	15 024,4	14 558,8	14 786,9	16 492,4
Hyresduration, år	6,3	6,3	6,3	6,2	6,4
Finansiella nyckeltal					
Avkastning eget kapital, %	6,4	0,9	-6,2	4,9	30,4
Genomsnittlig utgående ränta, %	3,80	4,50	5,41	4,12	2,49
Räntetäckningsgrad, ggr	2,23	1,84	1,94	2,58	3,68
Belåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (LTV), %	57,1	54,7	56,9	57,1	50,2
Nettobelåningsgrad fastigheter vid periodens utgång (Net LTV), %	53,2	53,1	54,7	54,8	45,5
Viktad genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång, år	1,4	0,9	1,31	1,1	0,75
Viktad genomsnittlig kapitalbindning, vid periodens utgång, år	2,7	2,7	2,5	3,53	2,70
Soliditet vid periodens utgång, %	40,5	42,7	40,8	40,7	49,4
Data per aktie¹ - Aktierelaterade					
Aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	11,42	11,46	10,50	11,20	29,75
Eget kapital, kr	17	16	16	17	15
Förvaltningsresultat per aktie före utspädning, kr	1,14	0,89	0,97	0,99	0,75
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	1,14	0,89	0,97	0,99	0,75
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,04	0,15	-1,11	0,68	4,198
Resultat per aktie efter utspädning, kr	1,04	0,15	-1,11	0,68	4,18
Kassaflöde från den löpande verksamheten per genomsnittligt antal aktier, kr	1,14	0,69	0,93	0,93	1,02
Antal utestående aktier före utspädning, st	356 040 606	371 778 606	370 628 606	370 628 606	248 980 323
Antal utestående aktier efter utspädning, st	356 040 606	371 778 606	371 223 606	371 223 606	256 676 311
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	359 290 124	371 203 606	370 628 606	313 347 459	189 616 712
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	359 290 124	371 501 106	371 223 606	313 949 959	193 464 706
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, st	357 375 878	371 206 748	370 628 606	313 480 940	189 159 034
Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, st	357 375 878	371 502 622	371 223 606	314 077 872	189 299 025
Nyckeltal enligt EPRA¹					
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, mkr	6 325,6	6 173,00	6 089,50	6 363,20	4 139,50
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie, kr	17,8	16,6	16,4	17,14	16,13
Aktuellt substansvärde, EPRA NTA, mkr	5 895,0	5 767,80	5 678,30	5 876,90	3 920,50
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	16,6	15,5	15,3	15,83	15,27
Börsvärde, kr	4 065 983 721	4 260 582 825	3 897 847 863	4 151 040 387	7 407 164 609
Antal aktieägare, st	4 001	4 510	4 976		

För definition se Definitioner av nyckeltal i rapporten. För beräkning av nyckeltal se Bolagets hemsida.

Rapport över koncernens totalresultat

Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	Not 1-4	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hysesintäkter	5	1 035 951	1 011 796
Fastighetskostnader	6	-235 425	-228 319
Driftöverskott		800 526	783 477
Centrala administrationskostnader	7,8	-68 555	-65 897
Noteringskostnader	9	–	-13 815
Resultat från intresseföretag	17	48 829	-26 685
–varav förvaltningsresultat		11 905	9 952
Finansiella intäkter	10	66 371	56 893
Finansiella kostnader	10	-407 629	-454 806
–varav förtidsinlösen obligation		-10 778	–
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag		439 542	279 167
–varav förvaltningsresultat		413 396	329 619
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	12	104 446	-112 681
Värdeförändringar av finansiella instrument	20	-15 830	-40 089
Resultat före skatt		528 158	126 397
Aktuell skatt		-42 066	-45 783
Uppskjuten skatt	11	-105 992	-24 631
Årets resultat		380 100	55 983
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		377 078	56 446
Innehav utan bestämmande inflytande		3 022	-463

Rapport över koncernens totalresultat

Belopp i tkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Periodens/Årets resultat	380 100	55 983
Övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	380 100	55 983
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	377 078	56 446
Innehav utan bestämmande inflytande	3 022	-463

Data per aktie

Belopp i tkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Årets resultat	377 078	56 446
Viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	363 919	371 207
Viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	363 919	371 503
Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier före utspädning, kr	1,04	0,15
Resultat per viktat genomsnittligt antal aktier efter utspädning, kr	1,04	0,15

Kommentarer till koncernens totalresultat

Resultat- samt kassaflödesposter avser perioden 1 januari-31 december 2025 med jämförelsetal 1 januari-31 december 2024.

Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 036,0 (1 011,8) miljoner kronor. Den genomsnittliga ekonomiska utnytningsgraden uppgick till 94,6 (93,0) procent och hyresdurationen uppgick till 6,3 (6,3) år. I genomsnitt är cirka 95 procent av bashyresvolymen indexerade enligt KPI.

Kostnader

Fastighetskostnader uppgick till 235,4 (228,3) miljoner kronor och merparten av driftkostnaderna för uthyrda ytor debiteras på hyresgäst.

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 68,6 (65,9) miljoner kronor. Ökningen är främst hänförlig till att koncernen har stärkt den egna organisationen samt att koncernen haft vissa dubbelkostnader i sambandet med detta arbete under perioden.

Finansnetto uppgick till -341,3 (-397,9) miljoner kronor där minskningen delvis beror på lägre Stibor men även lägre marginal. Under perioden har Bolaget haft kostnader avseende förtidsinlösen av obligationen om ett belopp på cirka 10,8 miljoner kronor vilket belastar periodens finansnetto. Inom denna post redovisas i enlighet med IFRS 16 även räntekostnader för leasingavtal inkluderande tomträtt samt leasingbilar, dessa uppgick till 5,8 (5,8) miljoner kronor under perioden.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick till 3,8 (4,5) procent. Räntetäckningsgraden var 2,23 (1,84) gånger under rullande 12 månader.

Driftöverskott och förvaltningsresultat

Driftnettot uppgick under perioden till 800,5 (783,5) miljoner kronor. Överskottsgraden om 77,3 (77,4) procent ligger i nivå med föregående år. Förvaltningsresultatet uppgick för perioden till 413,4 (329,6) miljoner kronor, motsvarande 1,14 (0,89) kr per aktie efter utspädning.

Resultat från intresseföretag

Koncernen redovisade resultat från intresseföretag om 48,8 (-26,7) miljoner kronor, varav förvaltningsresultatet uppgick till 11,9 (10,0) miljoner kronor. Resultatet från intresseföretag hänförs under 2025 till innehaven i Krona Public Real Estate AB.

Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 104,4 (-112,7) miljoner kronor, varav orealiserade uppgick till 133,7 (-75,3) miljoner kronor. Den orealiserade värdeförändringen var 1,0 (-0,6) procent.

Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 66 miljoner kronor totalt omfattar detta cirka 95 175 kvadratmeter i ny och omförhandling. Högre hyresintäkter samt marginellt sänkta avkastningskrav och vakanser har netto lett till en positiv värdeförändring om 67,7 miljoner kronor. Sammantaget uppgick den orealiserade värdeförändringen till 133,7 miljoner kronor. Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 13 704,3 (13 395,0) miljoner kronor.

Orealiserade värdeförändringar på derivat för hela perioden påverkade resultatet med -15,8 (-40,1) miljoner kronor och avser i sin helhet orealiserade värdeförändringar drivet av sjunkande marknadsräntor.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -148,1 (-70,4) miljoner kronor, varav -42,1 (-45,8) miljoner kronor var aktuell skatt. Av periodens aktuella skatt hänförs 9,6 (1,7) miljoner kronor till skattepliktiga försäljningar av fastigheter. Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent.

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 380,1 (56,0) miljoner kronor. Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 377,1 (56,4) miljoner kronor, motsvarande 1,04 (0,15) kronor per aktie efter utspädning.

Rapport över koncernens finansiella ställning

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	13 704 255	13 395 030
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	13	200 364	198 498
Immateriella anläggningstillgångar	14	4 944	4 564
Övriga materiella anläggningstillgångar	15	416	498
Andelar i intresseföretag	17	258 772	99 450
Långfristiga fordringar	19, 28	35 000	38 006
Summa anläggningstillgångar		14 203 751	13 736 046
Kundfordringar	21, 28	4 809	6 452
Övriga fordringar	23, 28	93 848	55 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24, 28	83 678	55 856
Likvida medel	28	542 803	224 941
Summa omsättningstillgångar		725 138	343 234
Summa tillgångar		14 928 889	14 079 280
Belopp i tkr			
		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital			
Aktiekapital	32	371 779	371 779
Övrigt tillskjutet kapital		4 937 973	4 937 973
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		656 401	502 096
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		5 966 153	5 811 848
Innehav utan bestämmande inflytande	18	–	110 465
Summa eget kapital		5 966 153	5 922 313
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	25, 26, 28, 29	6 933 013	6 622 398
Långfristig leasingskuld	13, 28	200 364	198 498
Derivat	20, 28	16 303	473
Uppskjutna skatteskulder	11	334 513	228 475
Summa långfristiga skulder		7 484 193	7 049 844
Kortfristiga räntebärande skulder	25, 26, 28, 29	1 041 827	764 153
Leverantörsskulder	28	10 681	13 098
Skatteskulder	11	52 134	58 683
Övriga skulder	28	120 173	59 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27, 28	253 728	212 058
Summa kortfristiga skulder		1 478 543	1 107 123
Summa skulder		8 962 736	8 156 967
Summa eget kapital och skulder		14 928 889	14 079 280

Kommentarer till koncernens finansiella ställning

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Den 31 december 2025 uppgick fastigheternas marknadsvärde till 13 704,3 (13 395,0) miljoner kronor och omfattade 138 (135) fastigheter med en uthyrningsbar area om ca 893 000 kvadratmeter. 100 procent av fastighetsbeståndet har per 31 december 2025 värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag. Ökningen med 309,3 miljoner kronor sedan ingången av året och förklaras av fastighetsförvärv, projektinvesteringar samt värdeförändringar men motverkas av fastighetsförsäljningar.

Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar uppgår till 200,4 (198,5) och avser främst tomträttsavgäld men även bilar. Ökningen beror främst på tillkommande avtal samt omvärdering av befintligt avtal.

Andelar i intresseföretag uppgick till 258,8 (99,5) miljoner kronor vid periodens slut vilket är en ökning med 159,3 miljoner kronor och förklaras av ett positivt resultat från intresseföretag om 48,8 miljoner samt deltagande i nyemission och förvärv av aktier i Kronan Public Real Estate AB för ett belopp om 110,5 miljoner kronor.

Långfristiga fordringar uppgår till 35,0 (38,0) miljoner kronor avser säljarreverser.

Omsättningstillgångar

Övriga fordringar uppgår till 93,8 (56,0) miljoner kronor och består främst av fordringar avseende mervärdesskatt, handpenning samt säljarrevers.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter om 83,7 (55,9) miljoner kronor består främst av upplupna intäkter.

Utgående likvida medel var 542,8 (224,9) miljoner kronor. Därutöver har Stenhus Fastigheter utnyttjade kreditfaciliteter om 650,0 (228,6) miljoner kronor per balansdagen, varav 366,0 miljoner kronor var reserverade för företagscertifikatprogrammet. För mer information, se kassaflöde nedan.

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Eget kapital har påverkats av periodens resultat, förvärv av egna aktier, utdelning samt transaktion med minoritetsägare (ytterligare förvärv av aktier i Backaheden) och uppgick till 5 966,2 (5 922,3) miljoner kronor.

Långfristiga skulder

Räntebärande skulder uppgick till 7 974,8 (7 386,6) miljoner kronor, där kortfristig del har ökat från 764,2 miljoner kronor till 1 041,8 miljoner kronor vilket beror på införande av företagscertifikat som uppgår till 366 miljoner kronor. Belåningsgraden uppgick till 57,1 (54,7) procent och Nettobelåningsgraden uppgick till 53,2 (53,1) procent. Soliditeten har minskat och uppgår till 40,5 (42,7) procent beroende främst på återköp av egna aktier samt utdelning.

Stenhus Fastigheters derivat består av ränteswappar. Räntederivatens marknadsvärde uppgick till -16,3 (-0,5) miljoner kronor på balansdagen. Över- respektive undervärde på derivaten nettoredovisas i balansräkningen som en skuld eller en tillgång.

De ackumulerade skattemässiga underskotten har beräknats till 131,7 (170,4) miljoner kronor, vilket motsvarar en skatteeffekt om 271 (35,1) miljoner kronor. Skatteeffekten för kvarvarande underskottsavdrag nettoredovisas under uppskjutna skatteskulder.

Fastigheternas verkliga värde översteg dess skattemässiga värde med 8 362,2 (7 868,2) miljoner kronor, varav 6 680,0 (6 652,9) miljoner kronor avsåg temporära skillnader vid tillgångsförvärv för vilka uppskjuten skatt ej redovisats. Uppskjuten skatteskuld har redovisats på nettot på dessa poster, 1 682,2 (1 215,3) miljoner kronor, motsvarande 346,5 (250,4) miljoner kronor.

Vidare fanns uppskjuten skatt hänförlig till eliminering av obeskattade reserver om 18,5 (13,3) miljoner kronor och uppskjuten skattefordran hänförlig till finansiella instrument vilken uppgick till 3,4 (0,1) miljoner kronor.

Inom koncernen finns inga pågående skattetvister.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 1 041,8 (764,2) miljoner kronor och utgjorde endast säkerställda banklån. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter uppgick till 253,7 (212,1) miljoner kronor och avser främst förutbetalda hyresintäkter samt upplupna räntekostnader.

Förändringar av eget kapital, koncernen

Koncernens förändring i eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens totalresultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-12-31	370 629	4 923 418	420 791	5 714 838	188 793	5 903 631
Årets totalresultat						
Årets resultat			56 446	56 446	-463	55 983
Årets totalresultat			56 446	56 446	-463	55 983
Nyemission	1 150	13 752		14 902		14 902
Utgivande av teckningsoptioner		803		803		803
Återbetalning av aktieägarettillskott				–	-452	-452
Avyttrade minoritetsandelar				–	-7 691	-7 691
Transaktion med minoritetsandelsägare			24 859	24 859	-69 722	-44 863
Eget kapital 2024-12-31	371 779	4 937 973	502 096	5 811 848	110 465	5 922 313
Årets totalresultat						
Årets resultat			377 078	377 078	3 022	380 100
Årets totalresultat			377 078	377 078	3 022	380 100
Återköp av aktier			-170 051	-170 051		-170 051
Återutgivning av aktier som betalning för fastighetsförvärv			5 000	5 000		5 000
Aktieutdelning			-72 128	-72 128		-72 128
Transaktion med minoritetsandelsägare			14 406	14 406	-113 487	-99 081
Eget kapital 2025-12-31	371 779	4 937 973	656 401	5 966 153	–	5 966 153

Rapport över kassaflöde, koncernen

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not 30	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		528 158	126 397
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter		-104 446	112 681
Värdoförändringar av finansiella instrument		15 830	40 089
Resultat från intresseföretag		-48 829	26 685
Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter		3 449	2 409
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		1 216	1 277
Betald inkomstskatt		-46 401	-25 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		348 977	284 381
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-23 250	39 548
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder		90 265	-69 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten		415 992	254 871
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag		-720 055	-159 941
Försäljning av förvaltningsfastigheter via bolag		664 484	654 780
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-1 414	-1 398
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-100	–
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-270 030	-217 113
Försäljning av förvaltningsfastigheter		84 898	11 535
Investeringar i intresseföretag		-110 493	-7 476
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-352 710	280 387
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		–	743
Återköp av aktier		-170 051	–
Transaktion med minoritetsandelsägare		-99 081	-44 863
Utbetald utdelning till aktieägarna		-72 128	–
Upptagna lån		6 175 869	1 049 246
Amortering av lån		-5 591 029	-1 621 638
Förändring räntebärande fordringar		11 000	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		254 580	-616 512
Periodens/Årets kassaflöde		317 862	-81 254
Likvida medel ingående balans		224 941	306 195
Likvida medel utgående balans		542 803	224 941

Kommentarer till koncernens kassaflöde

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 317,9 (-81,3) miljoner kronor. De dominerande posterna är försäljning och förvärv av dotterbolag, investeringar i fastigheter, amortering och upptagning av lån samt återköp av egna aktier.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 416,0 (254,9) miljoner kronor.

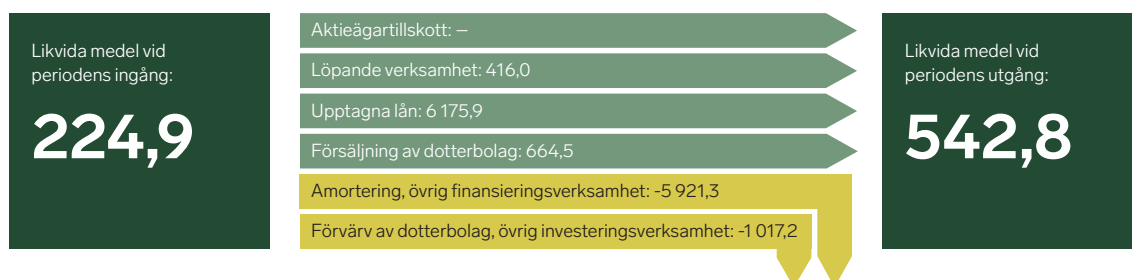
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -352,7 (280,4) miljoner kronor varav försäljning av

fastigheter via dotterbolag uppgick till 664,5 (654,8) miljoner kronor och förvärv av fastigheter via dotterbolag uppgick till -720,1 (-159,9) miljoner kronor, se tabell nedan.

Investeringar i befintligt bestånd uppgick till -270,0 (-217,1) miljoner kronor.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 254,6 (-616,5) miljoner kronor varav upptagna lån uppgår till 6 175,9 (1 049,2) miljoner kronor och amortering skett med -5 591,0 (-1 621,6) miljoner kronor.

Koncernens kassaflöde i sammandrag, mkr



Förvärv av dotterbolag, tkr

	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-733 849	-176 976
Nyemission	-	14 950
Återutgivning av aktier som betalning	5 000	-
Övertagnade av övriga tillgångar	-9 115	-843
Övertagande av övriga skulder	17 909	2 928
Kassaflöde påverkande	-720 055	-159 941

Försäljning av dotterbolag, tkr

	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Försäljning av förvaltningsfastigheter	714 202	734 920
Säljarrevers	-40 065	-49 006
Överlåtande av övriga tillgångar	394	1 882
Överlåtande av övriga skulder	-10 047	-33 016
Kassaflöde påverkande	664 484	654 780

Moderbolaget

Kommentarer till moderbolagets resultat och finansiella ställning

Det fanns 46 (41) anställda i moderbolaget per 31 december 2025.

Majoriteten av moderbolagets intäkter hänförs till koncerninterna tjänster. Moderbolagets omsättning uppgick under året till 96,2 (85,5) miljoner kronor. Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till 64,4 (-386,9) miljoner kronor.

Moderbolaget äger inga fastigheter utan tillgångarna utgörs främst av aktier och andelar i dotterbolag och i intressebolag samt fordringar på koncernföretag.

Moderbolaget ägde aktier i dotterbolag för 4 850,2 (4 024,2) miljoner kronor och hade en koncernintern nettoskuld på 664,9 (-490,9) miljoner kronor. Andelar i intressebolag uppgick till 258,7 (102,2) miljoner kronor. Övriga tillgångar uppgick till 30,6 (17,7) miljoner kronor och likvida medel till 345,3 (77,6) miljoner kronor.

Det egna kapitalet uppgick till 3 910,7 (4 083,5) miljoner kronor. Övriga skulder uppgick per 31 december 2025 till 909,2 (629,1) miljoner kronor, varav räntebärande 861,6 (596,4) miljoner kronor.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not 1-3	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Nettoomsättning	5	96 214	85 493
Övriga externa kostnader	7	-40 508	-52 237
Personalkostnader	8	-64 654	-58 969
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 092	-1 959
Rörelseresultat		-11 040	-27 672
Ränteintäkter och liknande resultatposter			
Resultat från andelar i koncernföretag		40 700	-306 088
Resultat från andelar i intresseföretag		46 086	-23 724
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	63
Finansiella intäkter	10	31 437	32 084
Finansiella kostnader	10	-68 495	-75 544
Resultat efter finansiella poster		38 688	-400 881
Bokslutsdispositioner		29 550	10 449
Resultat före skatt		68 238	-390 432
Skatt på årets resultat	11	-3 826	3 483
Årets resultat		64 412	-386 949
Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat			

Moderbolagets balansräkning

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar	1-2		
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	14	4 944	4 564
Materiella anläggningstillgångar	15	355	414
Nyttjanderättstillgångar		4 415	3 795
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16	4 850 232	4 024 160
Andelar i intressebolag		258 742	102 193
Fordringar hos koncernföretag	22	1 296 068	873 972
Uppskjutna skattefordringar	11	–	3 814
		6 405 042	5 004 139
		6 414 756	5 012 912
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	21	–	143
Fordringar hos koncernföretag	22	5 702	31 118
Övriga fordringar	23	6 223	1 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	14 711	3 736
		26 636	36 239
Kassa och bank		345 262	77 620
		345 262	77 620
Summa tillgångar		6 786 654	5 126 771
Eget kapital och skulder	32		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		371 779	371 779
		371 779	371 779
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		4 207 560	4 207 560
Balanserat resultat		-733 018	-108 890
Årets resultat		64 412	-386 949
		3 538 954	3 711 721
Summa eget kapital		3 910 733	4 083 500
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	25, 26, 29	495 585	596 433
Skulder till koncernföretag		1 966 649	412 920
		2 462 234	1 009 353
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	25, 26, 29	366 000	–
Leasingskuld		4 415	3 795
Leverantörsskulder		2 297	357
Skulder till koncernföretag		50	1 270
Övriga kortfristiga skulder		20 705	2 226
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	27	20 220	26 270
		413 687	33 918
Summa eget kapital och skulder		6 786 654	5 126 771

Förändringar av eget kapital, moderbolaget

Moderbolagets förändring i eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets totala resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-12-31	370 629	4 192 213	-13 667	-95 223	4 453 952
Omföring av föregående års resultat			-95 223	95 223	–
Årets totalresultat					
Årets resultat				-386 949	-386 949
Årets totalresultat				-386 949	-386 949
Nyemission	1 150	13 752			14 902
Utgivande av teckningsoptioner		1 595			1 595
Eget kapital 2024-12-31	371 779	4 207 560	-108 890	-386 949	4 083 500
Omföring av föregående års resultat			-386 949	386 949	–
Årets totalresultat					
Årets resultat				64 412	64 412
Årets totalresultat				64 412	64 412
Återköp av aktier			-170 051		-170 051
Återutgivning av aktier som betalning för fastighetsförvärv			5 000		5 000
Aktieutdelning			-72 128		-72 128
Eget kapital 2025-12-31	371 779	4 207 560	-733 018	64 412	3 910 733

Rapport över kassaflöde, moderbolaget

Moderbolagets kassaflöde

Belopp i tkr	Not 30	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		68 238	-390 432
Bokslutsdispositioner		-29 550	-10 449
Upplösning av periodiserade upplåningsutgifter		2 402	1 584
Övriga poster ej ingående i kassaflödet		-85 593	334 974
		-44 503	-64 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		9 591	7 884
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder		13 149	-8 920
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-21 763	-65 359
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-99 081	-48 636
Förvärv av Immateriella anläggningstillgångar		-1 414	-1 398
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-100	–
Investeringar i intresseföretag		-110 463	-7 454
Förändring koncernfordran		-387 546	175 096
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-598 604	117 608
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		–	743
Återköp av aktier		-170 051	–
Utbetald utdelning till aktieägarna		-72 128	–
Upptagna lån		861 500	119 338
Amortering av lån		-598 750	-150 000
Förändring koncernskuld		867 438	-2 202
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		888 009	-32 121
Årets kassaflöde			
Likvida medel ingående balans		77 620	57 492
Likvida medel utgående balans		345 262	77 620

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Företagsinformation

Belopp i tkr om inget annat anges.

Årsredovisningen och koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ("Koncernen", "Bolaget") har godkänts av styrelsen för publicering den 22 april 2026 och kommer att föreläggas årsstämman den 21 maj 2026 för fastställande.

Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige med organisationsnummer 559269-9507. Adressen till huvudkontoret är Stambanegatan 17, 117 60 Stockholm. Bolaget bildades 2020-09-04 och äger och förvaltar fastigheter, direkt eller indirekt genom bolag, samt bedriver därmed förenlig verksamhet. Per balansdagen hade Moderbolaget 14 (13) direktägda dotterbolag och 149 (145) indirekt ägda dotterbolag, se vidare Not 16 Andelar i koncernföretag.

Not 2 Allmänna redovisningsprinciper

Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" utfärdad av Rådet för finansiell rapportering. Årsredovisningen för moderföretaget Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) har upprättats enligt årsredovisningslagen och RFR 2 "Redovisning för juridiska personer" utfärdad av Rådet för finansiell rapportering.

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderföretagets redovisningsprinciper". Skillnader mellan moderbolagets och koncernens tillämpade redovisningsprinciper föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Avrundningsdifferenser kan förekomma i rapporten.

Tillämpning av nya redovisningsprinciper

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2025 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2025.

Standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte har trätt i kraft eller godkänts av EU och som inte har tillämpats i förtid av koncernen:

Koncernen har bedömt att ingen av dessa nya och ändrade redovisningsregler har fått någon väsentlig effekt på Bolagets finansiella rapporter.

Förutsättningar vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvaluta för moderbolaget och koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp, om inte annat anges, avrundas till närmaste tusental.

Värdering av tillgångar och skulder sker utifrån historiska anskaffningsvärden. Följande tillgångar och skulder värderas på annat sätt:

- Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde.
- Derivat och finansiella placeringar värderas till verkligt värde.
- Intressebolag värderas enligt kapitalandelsmetoden.
- Tomträtter värderas till nuvärde. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för koncernen.
- Värdering av uppskjutna skattefordringar och skulder baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av aktuell skattesats.

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar, uppskattningar samt antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och

kostnader. Det verkliga utfallet kan komma att avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen och moderbolaget har tillämpats konsekvent för perioden som presenteras i koncernens och moderbolagets finansiella rapporter.

Grunder för konsolidering

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och dotterföretag. Moderbolaget nybildades 4 september 2020. Med dotterföretag avses de företag i vilka bolaget innehar mer än 50 procent av aktiernas röstvärde eller på annat sätt får kontroll över. Avyttrade företag ingår i koncernens redovisning till den tidpunkten för avyttringen. Företag som förvärvats under löpande år ingår i koncernens redovisning från och med förvärvstidpunkten.

Klassificering av förvärv och goodwill

Bolagsförvärv kan antingen klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En individuell bedömning måste göras för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets egentliga förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid bolagsförvärv görs först ett så kallat koncentrations-test, vilket innebär att koncernen gör en förenklad bedömning huruvida det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar. I de fall testet påvisar att i allt väsentligt hela det verkliga värdet av de bruttotillgångar som förvärvats hänför sig till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar, bedömer koncernen att förvärvet skall klassificeras som ett tillgångsförvärv. Fallerar detta görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: Förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer.

Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt på de temporära skillnader som finns vid förvärvstidpunkten, vanligen relaterat till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter.

Segmentsrapportering

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisningen med ledningens synsätt uppdelat på lager/lätt industri/logistik, sällansköps-/dagligvaruhandel, offentlig och kontor. Dessa fyra identifierade affärsområden är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till ledningsgrupp. Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är samma som för koncernen i övrigt. De fyra affärsområdena följs upp på driftnettonivå, därefter fördelas poster direkt hänförliga till förvaltningsfastigheterna. Gällande balansposter fördelas förvaltningsfastigheterna per affärsområde. Hyresintäkter, vilka är externa i sin helhet, och fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar är direkt hänförliga till fastigheterna i respektive segment.

Förvaltningsresultatet består av resultat från respektive segment inklusive ofördelade kostnader för centrala administrationskostnader, andel i intresseföretags resultat samt poster exkluderat för jämförelsestörande kostnader. Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment.

Intäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter, som ur ett redovisningsperspektiv även kan benämnas intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultatet enligt villkoren i hyresavtalen. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal.

I hyresintäkterna ingår förutom lokalhyran även tilläggsdebitering avseende främst fastighetsskatt. Bland hyresintäkterna finns även så kallade serviceintäkter och övriga intäkter. Serviceintäkter avser bland annat tilläggsdebitering som exempelvis el, värme, vatten och fastighetsskötsel och annan. Övriga intäkter avser bland annat övriga vidarefakturerade kostnader till hyresgästen. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid.

Fastighetskostnader

I begreppet fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Dessa utgörs av kostnader för drift, fastighetsskötsel, reparationer och löpande underhåll av fastigheter samt teknisk förvaltning och kundförluster.

Central administration

Kostnader för central administration utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, persona-

administration, IT, marknadsaktiviteter, investerarelationer, revisionsarvoden och finansiella rapporter samt kostnader för att upprätthålla börsnotering ingår i central administration. I posten central administration ingår även avskrivning av övriga immateriella och materiella anläggningstillgångar.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och redovisas i den period de avser.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader utgörs av räntekostnader (ränta och andra kostnader som uppkommer då pengar lånas) samt leasingkostnader och tomträttsavgälder. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värderingshöjande fastighetsinvestering. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till. Räntekostnader inkluderar även kostnader för räntederivatavtal och betalningsströmmar från dessa avtal resultatförs för den period de avser.

Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras.

Tomträttsavtal är, sett ur ett redovisningsperspektiv, leasingavtal. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad för den period den avser.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Bolaget värderar 100 procent av fastighetsbeståndet externt varje kvartal. Värderingsmodellen som används, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Byggrätter redovisas till marknadsvärde när detaljplaneprocessen har framskridit så långt att ett reellt marknadsvärde uppstår. Byggrätter värderas främst till ortsprisanalys, vilket innebär att bedömningen av marknadsvärdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för löpande reparationer och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Pågående projekt redovisas till verkligt värde om möjligt och i annat fall upptas nedlagda kostnader som värde på projektet till dess projektet är färdigställt och värdering kan ske.

Vid större investeringsprojekt i form av ny- eller ombyggnationer aktiveras lånekostnader som tillkommande utgifter på förvaltningsfastigheter.

Värdeförändring

Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Orealiserad värdeförändring beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. För fastighet som sålts under året beräknas orealiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före försäljning jämfört med värdering vid utgången av föregående år, med justering för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Hur realiserade värdeförändringen beräknas framgår under avsnitt Förvärv och försäljning nedan.

Förvärv och försäljning

Ett förvärv konsolideras från och med tillträdesdagen och en avyttring fram till och med frånträdesdagen. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på frånträdesdagen. Försäljning av fastighet via bolag nettoredovisas avseende underliggande fastighetspris och kalkylmässig skatt. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader, kalkylmässig skatt och redovisat värde i senaste kvartalsrapport med justering för nedlagda investeringar efter senaste kvartalsrapport.

Intresseföretag

Intresseföretag är de företag för vilka koncernen har ett betydande inflytande, men inte ett bestämmande inflytande, över den driftsmässiga och finansiella styrningen, vanligtvis genom andelsinnehav mellan 20 och 50 procent av röstetalet. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I koncernens resultaträkning redovisas som Resultat från intresseföretag koncernens andel i intresseföretagens nettoresultat efter skatt och minoritet justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden. Erhållna utdelningar från intresseföretaget minskar investeringens redovisade värde.

Finansiella instrument

Finansiella instrument omfattar på balansräkningens tillgångssida likvida medel, hyresfordringar, finansiella fordringar, derivatinstrument och övriga fordringar samt på skuldsidan finansiella skulder, leverantörsskulder och övriga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande från balansräkningen

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas i balansräkningen när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar tas upp när faktura skickats och villkoren för bolagets rätt till ersättning är uppfyllda. Rörelseskulder redovisas när motparten levererat tjänsten eller varan, oavsett om faktura erhållits eller ej. Leverantörsskulder redovisas när faktura erhållits. För finansiella tillgångar upphör redovisningen i balansräkningen när rättigheterna till betalningar från innehaven har upphört eller har blivit överförda och alla väsentliga rättigheter och risker hänförliga till ägandet har överförts. För finansiella skulder upphör redovisningen i balansräkningen när förpliktelserna i avtalen har fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras i kategorierna upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt. Samtliga

Stenus Fastigheters finansiella tillgångar som inte är derivat eller finansiella placeringar uppfyller kriteriet för kontraktsevenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktsevenliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns hyresfordringar samt övriga fordringar. Fordringarna har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. För koncernens samtliga fordringar används den generella modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna mer än 60 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Övriga finansiella tillgångar värderas till verkligt värde via resultatet. Häri innefattas räntederivatinstrument och finansiella placeringar. Verkligt värde fastställs för börsnoterade aktier med noterade kurser i enlighet med nivå 1 i värderingshierarkin i IFRS 13, med indirekt eller direkt observerbara indata enligt nivå 2 för räntederivat och med icke observerbara indata enligt nivå 3 för övriga finansiella placeringar.

Finansiella skulder

Lån redovisas inledningsvis till verkligt värde netto efter transaktionskostnader. Därefter redovisas lånen till upplupet anskaffningsvärde. Förekommer skillnader mellan upplåningsbeloppet, netto efter transaktionskostnader, och återbetalningsbeloppet redovisas de i resultaträkningen fördelat över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplupna räntor redovisas under upplupna kostnader.

Derivatinstrument

Koncernen använder räntederivatavtal i syfte att reducera ränteriskerna och uppnå önskad räntebindningstid. Upplåning till rörlig ränta byts till fast räntesats genom ränteswapkontrakt. Derivatavtalen ingås i syfte att begränsa framtida räntebetalningar. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning utan har valt att redovisa förändringarna i verkligt värde av derivatinstrument i resultaträkningen. Derivat redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verkligt värde både vid första redovisningstillfället och vid efterföljande omvärderingar vid varje rapportperiod. Värdeförändringar redovisas mot resultaträkningen. Derivat redovisas som tillgångar när verkligt värde är positivt och som skulder när verkligt värde är negativt. Det verkliga värdet för räntederivat baseras på en

diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfallodagar med utgångspunkt i marknadsräntor. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt observerbara data, det vill säga nivå 2 i värderingshierarkin enligt IFRS 13. Med orealiserad värdeförändring avses den värdeförändring som uppstått under verksamhetsåret på de derivatavtal koncernen hade vid årets utgång.

Ersättning till anställda

Ersättning till anställda redovisas i takt med intjänandet och utgörs av löner, betalad semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. Inom koncernen förekommer enbart avgiftsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalas en fast premie till en separat juridisk enhet och koncernen belastas med kostnaderna i den takt förmånen intjänas.

Eventualförpliktelser

En eventalförpliktelse föreligger om det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser samt när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. Upplysning lämnas såvida inte sannolikheten för ett utflöde av resurser är ytterst liten.

Nyttjanderätter

Vid ingåendet av ett avtal fastställer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal baserat på avtalets substans. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Koncernen som leasegivare

Koncernen är leasegivare avseende hyresavtal för fastigheter, för vilka avtalen redovisas som operationell leasing. Principer för redovisning av erhållna leasingbetalningar beskrivs under avsnittet Intäkter.

Koncernen som leasetagare

Koncernen innehar tomträttsavtal som uppfyller definitionen av ett leasingavtal. Då leasetagaren inte kan säga upp dessa leasingavtal redovisas de som eviga leasingavtal. Både nyttjanderättstillgångar och leasingkulder hänförliga till tomträttsavtal värderas enligt IFRS 16 till ett initialt belopp. Eftersom skulden anses vara evig amorteras den inte, utan leasingbetal-

ningarna blir i sin helhet räntekostnader. Således är leasingkuldens värde oförändrat till nästa omförhandling av avgälden. Efter den initiala värderingen enligt IFRS 16 värderar koncernen nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavtal till verkligt värde om dessa klassificeras som förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Leasingkulden omvärderas om tomträttsavgälden förändras och motsvarande justering görs av nyttjanderättstillgången. Övriga leasingavtal avser endast bilar.

Tillämpning av praktiska undantag

Koncernen tillämpar de praktiska undantagen avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde.

Korttidsleasingavtal definieras som leasingavtal med en initial leasingperiod om maximalt 12 månader efter beaktande av eventuella optioner att förlänga leasingavtalet. Leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde utgörs i koncernen t.ex. av kontorsinventarier.

Leasingbetalningar för korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde kostnadsförs linjärt över leasingperioden. Koncernen tillämpar även undantaget att inte skilja ut ickeleasing- komponenter från leasingkomponenter i leasingavtal. Således redovisas leasing- komponenter och tillhörande ickeleasing- komponenter som en enda leasingkomponent.

Inkomstskatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen då skatten är hänförlig till poster som redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat. Inkomstskatter redovisas direkt mot eget kapital då skatten är hänförlig till poster som redovisas direkt mot eget kapital.

Aktuell skatt utgörs av skatt baserad på taxerad inkomst avseende aktuellt år samt eventuella korrigeringar avseende tidigare år.

Om förvärvet är ett rörelseförvärv redovisas full uppskjuten skatt på skillnaden mellan verkligt värde enligt förvärvsanalys och skattemässigt restvärde.

Om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. För skillnader mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga restvärde uppkomna efter förvärvstillfället redovisas uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt redovisas till nominellt värde, utan diskontering. Förutom tidsfaktorn beaktas heller inte att fastigheter kan säljas i bolagsform. Den verkliga

skattekostnaden vid en fastighetsförsäljning kan därför avvika från den skatteskuld som Stenhus Fastigheter tidigare beaktat i redovisningen.

Kassaflödesanalysen

Vid upprättande av kassaflödesanalysen har den indirekta metoden använts. Vid tillämpning av den indirekta metoden beräknas nettot av in- och utbetalningar i den löpande verksamheten genom att nettoresultatet justeras för årets förändring av rörelsetillgångar och rörelseskulder, poster som inte ingår i kassaflödet samt poster som ingår i kassaflödet för investerings- och finansieringsverksamheten.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Moderföretaget upprättar sina finansiella rapporter enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderföretaget har tillämpats konsekvent för den period som presenteras i moderföretagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

Uppställning

Resultaträkning och balansräkning är för moderföretaget uppställda enligt årsredovisningslagens uppställningsformer, medan rapporten över totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och rapport över kassaflöde baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Intäkter från aktier i dotterföretag

Utdelning eller anteciperad utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterföretag redovisas då kontrollen av dotterföretaget övergått till köparen.

Skatter

I moderföretaget redovisas uppskjuten skatteskuld hänförlig till de obeskattade reserverna med bruttobelopp i balansräkningen.

Bokslutsdispositionerna redovisas med bruttobeloppet i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod för varje komponent. De beräknade nyttjandeperioderna är 5 år för maskiner och inventarier samt 5 år för immateriella tillgångar.

Tillämpade avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det redovisade värdet för innehavet. I de fall bokfört värde överstiger återvinningsvärdet sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. En analys huruvida nedskrivningsbehov föreligger genomförs vid utgången av varje rapportperiod. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna. Antaganden görs om framtida förhållanden för att beräkna framtida kassaflöden som bestämmer återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet jämförs med det redovisade värdet för dessa tillgångar och ligger till grund för eventuella nedskrivningar eller återföringar. De antaganden som påverkar återvinningsvärdet mest är framtida resultatutveckling, diskonteringsränta och nyttjandeperiod. Om framtida omvärldsfaktorer och förhållanden ändras kan antaganden påverkas så att redovisade värden på moderföretagets tillgångar ändras.

Koncernbidrag

Moderföretaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner i enlighet med alternativregeln.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument.

Moderföretaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intresseföretag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37 Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar, inklusive koncerninterna fordringar, skrivs ned för förväntade kreditförluster. För metod gällande nedskrivning för förväntade kreditförluster, se koncernens redovisningsprinciper.

Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande och bedöms inte innebära någon betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande perioder. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet de finansiella rapporterna.

Förvaltningsfastigheter och byggrätter

Vid värdering av fastigheter kan bedömningar och antaganden få en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Stenhus Fastigheter redovisar sina fastigheter till verkligt värde, vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt beroende på vilka antaganden som görs i värderingen. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighets-specifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå samt driftkostnader och dels av externa faktorer såsom ränte- och inflationsnivå samt utbud och efterfrågan av en viss typ av fastigheter. Stenhus Fastigheter värderar 100 procent av fastigheterna externt varje kvartal. Stenhus Fastigheter har till värderarna lämnat information om gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar och bedömda framtida vakanser. Se not 11.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Företagsförvärv vars primära syfte är att förvärva företagets fastighet och där företagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga företagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Att bedöma om ett förvärv är ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv kräver analys och bedömningar från företagets sida och påverkar de finansiella rapporterna beroende på hur förvärvet klassificeras. För att minimera risken för felbedömning genomför Stenhus Fastigheter alltid en analys av det frivilliga koncentrationstestet i enlighet

med IFRS 3 och vid svårare bedömning utförs även en genomgång av extern part. Samtliga förvärv under 2024 och 2025 har klassificerats som tillgångsförvärv.

Not 3 Närståendetransaktioner

Koncernen

Koncernens huvudägare är Sterner Stenhus Holding AB. De tjänster som koncernen köper in från bolag vilket Sterner Stenhus Holding AB har direkt eller indirekt inflytande över består av kameral förvaltning och administrationstjänster. Utöver detta köps tjänster för till- och ombyggnationer från bolag inom Sterner Stenhus Holding AB sfären. Den totala kostnaden för dessa tjänster uppgick under perioden till 4,2 (4,4) miljoner kronor varav 2,0 (2,7) miljoner kronor hänförliga till till- och ombyggnationer.

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 9,9 (5,7) miljoner kronor och avsåg kostnader för due diligence samt projektledning.

Koncerninterna tjänster inom Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen består av förvaltningstjänster samt due diligence kostnader vilka elimineras i koncernen.

Utöver ovan har inga närståendetransaktioner förelagat.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Försäljning av varor/ tjänster	3 533	3 333
Inköp av varor/tjänster	4 173	4 389
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	198	165

Styrelse och ledning, tkr

	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Försäljning av varor/ tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	9 924	5 660
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	507	654

Moderbolaget

De tjänster som köps in från bolag vilka Sterner Stenhus Holding AB har direkt eller indirekt inflytande över består av kameral förvaltning samt administrations-tjänster. Den totala kostnaden för dessa tjänster uppgick under perioden till 2,2 (1,7) miljoner kronor.

Stenhus Fastigheter i Norden AB har under perioden utfört förvaltnings- samt due diligence tjänster till Bolagets direkt eller indirekt ägda dotterbolag till ett belopp om 88,4 (76,2) miljoner kronor.

Ersättning till bolag som övrig styrelse och ledning har direkt eller indirekt inflytande över uppgick under perioden till 6,3 (3,4) miljoner kronor och avsåg kostnader för due diligence.

Utöver ovan har inga närståendetransaktioner förelagat.

Sterner Stenhus Holding AB koncernen, tkr

	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Försäljning av varor/ tjänster	358	106
Inköp av varor/tjänster	2 167	1 697
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	198	–

Stenhus Fastigheter i Norden AB koncernen, tkr

	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Försäljning av varor/ tjänster	88 360	76 243
Inköp av varor/tjänster	–	–
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	1 301 770	905 090
Skuld på balansdagen	1 966 699	414 190

Styrelse och ledning, tkr

	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Försäljning av varor/ tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	6 292	3 417
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	446	–

Not 4 Rörelsesegment

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den Högste Verkställande Beslutsfattaren (HVB). Den Högste Verkställande Beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som ledningsgruppen. Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående

finansiell information tillgänglig. Koncernens indelning i segment baseras på den interna strukturen av koncernens affärsverksamheter, vilket innebär att koncernens verksamhet har delats in i fyra rapporterbara segment: Offentliga fastigheter, lager/lätt industri/logistik, sällanköps-dagligvaruhandel samt kontor. Ingen hyresgäst står för mer än tio procent av hyresintäkterna och ingen verksamhet eller några tillgångar finns utanför Sverige.

Resultat och balansposter per segment

2025 jan-dec tkr	Offentlig ¹	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru- handel	Kontor	Ofördelade poster	Summa koncern
RESULTATRÄKNINGEN						
Hysesintäkter och övriga intäkter	182 216	587 671	164 856	93 062	8 146	1 035 951
Fastighetskostnader	-47 558	-100 820	-36 017	-23 047	-27 983 ²	-235 425
Driftnetto	134 658	486 851	128 839	70 015	-19 837	800 526
Central administration	–	–	–	–	-68 555	-68 555
Resultat från intresseföretag	–	–	–	–	48 829	48 829
Finansiella intäkter	–	–	–	–	66 371	66 371
Finansiella kostnader	–	–	–	–	-402 289	-402 289
Räntekostnader leasingsskuld: Tomträttsavgälder	-1 780	-2 692	–	-868	–	-5 340
Resultat inklusive värdeförändringar i intresseföretag	132 878	484 159	128 839	69 147	-375 481	439 542
Värdeförändring						
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	-29 300	193 911	-64 957	34 076	–	133 730
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	-1 472	-14 223	-3 268	-10 321	–	-29 284
Värdeförändringar finansiella instrument	–	–	–	–	-15 830	-15 830
Resultat före skatt	102 106	663 847	60 614	92 902	-391 311	528 158
BALANSRÄKNINGEN						
Förvaltningsfastigheter	2 744 285	7 803 450	1 976 260	1 180 260	–	13 704 255
- Varav årets förvärv	103 224	578 190	52 435	–	–	733 849
- Varav årets försäljningar	-38 329	-162 182	-204 906	-393 683	–	-799 100
- Varav årets investeringar i befintliga fastigheter	42 512	64 574	137 916	25 028	–	270 030
Övriga tillgångar	–	–	–	–	1 224 634	1 224 634
Summa tillgångar	2 744 285	7 803 450	1 976 260	1 180 260	1 224 634	14 928 889

1 Förvaltningsfastigheter inom offentliga segmentet inkluderar en bostadsfastighet.

2 Ofördelade poster avser främst fastighetsadministration vilka inte delas upp på segment.

Resultat och balansposter per segment

2024 jan-dec tkr	Offentlig ¹	Lager/ lätt industri/ logistik	Sällanköps-/ dagligvaru- handel	Kontor	Ofördelade poster	Summa koncern
RESULTATRÄKNINGEN						
Hysesintäkter och övriga intäkter	170 875	553 813	177 212	109 367	529	1 011 796
Fastighetskostnader	-33 651	-104 133	-42 794	-24 486	-23 255 ²	-228 319
Driftnetto	137 224	449 680	134 418	84 881	-22 726	783 477
Central administration	–	–	–	–	-65 897	-65 897
Noteringskostnader	–	–	–	–	-13 815	-13 815
Resultat från intresseföretag	–	–	–	–	-26 685	-26 685
Finansiella intäkter	–	–	–	–	56 893	56 893
Finansiella kostnader	–	–	–	–	-449 454	-449 454
Räntekostnader leasingsskuld: Tomträttsavgälder	-1 792	-2 692	–	-868	–	-5 352
Resultat inklusive värde- förändringar i intresseföretag	135 432	446 988	134 418	84 013	-521 684	279 167
Värdeförändring						
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	-102 807	68 455	-10 967	-29 992	–	-75 311
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	–	-24 465	-11 885	-1 020	–	-37 370
Värdeförändringar finansiella instrument	–	–	–	–	-40 089	-40 089
Resultat före skatt	32 625	490 978	111 566	53 001	-561 773	126 397
BALANSRÄKNINGEN						
Förvaltningsfastigheter	2 667 650	7 143 180	2 059 040	1 525 160	–	13 395 030
- Varav årets förvärv	–	176 976	–	–	–	176 976
- Varav årets försäljningar	–	-533 563	-187 288	-25 604	–	-746 455
- Varav årets investeringar i befintliga fastigheter	26 731	141 564	37 297	11 521	–	217 113
Övriga tillgångar	–	–	–	–	684 250	684 250
Summa tillgångar	2 667 650	7 143 180	2 059 040	1 525 160	684 250	14 079 280

1 Förvaltningsfastigheter inom offentliga segmentet inkluderar en bostadsfastighet.

2 Ofördelade poster avser främst fastighetsadministration vilka inte delas upp på segment.

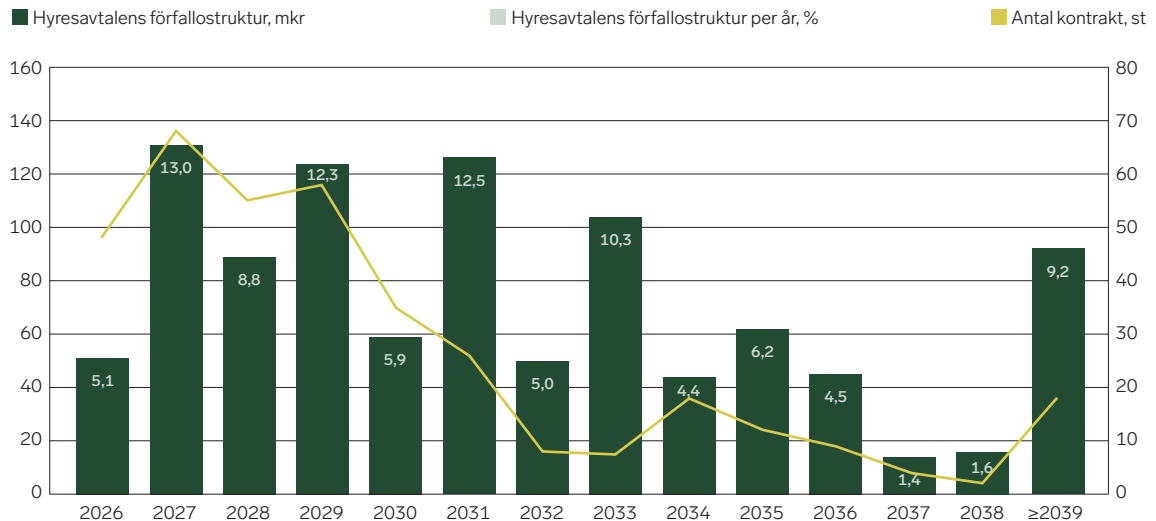
Not 5 Intäkter

Intäkternas fördelning tkr	Koncernen 2025 jan-dec	Koncernen 2024 jan-dec	Moderbolaget 2025 jan-dec	Moderbolaget 2024 jan-dec
Hysesintäkter	905 137	898 197	–	–
Serviceintäkter	108 471	106 567	88 726	85 488
Övriga intäkter	22 343	7 032	7 488	5
Totalt	1 035 951	1 011 796	96 214	85 493

Hyresavtalens förfallostruktur¹

Förfalloår	Area, kvm	Antal kontrakt	Årshyra	
			mkr	Andel, %
2026	45 576	48	51	5
2027	130 828	68	131	13
2028	62 032	55	89	9
2029	78 337	58	124	12
≥2030	481 708	155	612	61
Totalt	798 480	384	1 006	100

¹ Inkluderar endast kontrakt med en årlig hyra som överstiger 200 tkr



Not 6 Fastighetskostnader¹

Fastighetskostnadernas fördelning tkr	Koncernen 2025 jan-dec	Koncernen 2024 jan-dec	Moderbolaget 2025 jan-dec	Moderbolaget 2024 jan-dec
Drift- och förvaltningskostnader	186 396	180 956	–	–
Reparations- och underhållskostnader	16 936	19 037	–	–
Fastighetsskatt	32 093	28 326	–	–
Totalt	235 425	228 319	–	–

1 I begreppet fastighetskostnader ingår både direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Dessa utgörs av kostnader för drift, fastighetsskötsel, reparationer och löpande underhåll av fastigheter samt teknisk förvaltning och kundförluster.

Not 7 Ersättning till revisor

PwC tkr	Koncernen 2025 jan-dec	Koncernen 2024 jan-dec	Moderbolaget 2025 jan-dec	Moderbolaget 2024 jan-dec
Revisionsuppdrag	5 079	3 270	2 450	1 390
Revision utöver revisionsuppdraget	421	269	421	269
Skatterådgivning	–	100	–	100
Övriga tjänster	–	6 140	–	6 140
Totalt	5 500	9 778	2 871	7 898

Ernst & Young tkr	Koncernen 2025 jan-dec	Koncernen 2024 jan-dec	Moderbolaget 2025 jan-dec	Moderbolaget 2024 jan-dec
Revisionsuppdrag	–	257	–	–
Revision utöver revisionsuppdraget	–	–	–	–
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga tjänster	–	–	–	–
Totalt	–	257	–	–

KPMG tkr	Koncernen 2025 jan-dec	Koncernen 2024 jan-dec	Moderbolaget 2025 jan-dec	Moderbolaget 2024 jan-dec
Revisionsuppdrag	–	–	–	–
Revision utöver revisionsuppdraget	–	–	–	–
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga tjänster	–	1 200	–	1 200
Totalt	–	1 200	–	1 200

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser kostnader för kvalitetsgranskningar, t ex översiktlig granskning av delårsrap-

porter, prospektgranskningar. Övriga tjänster avser sådana kostnader som inte klassas som revisionsuppdrag, Revisorsverksamhet utöver revisionsuppdraget samt skatterådgivning.

Not 8 Personal och Styrelse

	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderföretag 2025	Moderföretag 2024
Antal anställda				
Medeltalet anställda	46	42	45	41
Varav kvinnor	19	16	19	16
Antal i ledningsgruppen 31/12	9	9	9	9
Varav kvinnor	1	1	1	1
Styrelsen 31/12	7	6	7	6
Varav kvinnor	1	1	1	1
Löner, arvoden och förmåner tkr	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderföretag 2025	Moderföretag 2024
Styrelseordföranden	315	359	315	359
Övriga styrelseledamöter	762	705	762	705
Verkställande direktör – Grundlön	3 335	3 112	3 335	3 112
Rörlig ersättning	–	–	–	–
Förmåner	29	–	29	–
Vice verkställande direktör – Grundlön	3 326	3 317	3 326	3 317
Rörlig ersättning	–	–	–	–
Förmåner	6	25	6	25
Övriga ledande befattningshavare – Grundlön	10 516	10 145	10 516	10 145
Rörlig ersättning	–	–	–	–
Förmåner	385	412	385	412
Övriga anställda	23 371	19 934	22 674	19 400
Summa	42 047	38 009	41 350	37 475
Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt, tkr	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderföretag 2025	Moderföretag 2024
Styrelseordföranden	99	113	99	113
Övriga styrelseledamöter	239	222	239	222
Verkställande direktör	1 284	1 089	1 284	1 089
Vice verkställande direktör	1 264	1 253	1 264	1 253
Övriga ledande befattningshavare ²	3 990	3 740	3 990	3 740
Övriga anställda	7 828	7 076	7 600	6 902
Summa	14 703	13 492	14 476	13 318
Pensionskostnader exkl löneskatt tkr	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderföretag 2025	Moderföretag 2024
Styrelseordföranden	–	–	–	–
Övriga styrelseledamöter	–	–	–	–
Verkställande direktör	934	458	934	458
Vice verkställande direktör	893	858	893	858
Övriga ledande befattningshavare	2 327	1 766	2 327	1 766
Övriga anställda	1 997	2 632	1 961	2 608
Summa	6 151	5 714	6 115	5 690
Totalt	62 901	57 215	61 940	56 483

Ersättning till styrelse

Styrelsens totala ersättning inklusive utskottsarbete beslutades av årsstämman 2024 samt 2025 att utgå med 1 076 958 (1 063 750) kronor. Styrelsearvode utgår med 240 000 (240 000) kronor till styrelsens ordförande och 120 000 (120 000) kronor till envar av övriga styrelseledamöter.

Ersättning för utskottsarbete utgår för revisionsutskottet med 75 000 (75 000) kronor, för hållbarhets- och ersättningsutskottet med 25 000 kr till envar av utskottets medlemmar vilket totalt uppgår till 345 833 (343 750) kronor.

Ersättning till styrelsen

tkr	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderföretag 2025	Moderföretag 2024
Rickard Backlund	201	359	201	359
Frank Rosén	210	195	210	195
Malin af Petersen	210	195	210	195
Erik Borgblad	234	120	234	120
Anna Engebretsen	–	81	–	81
Nicklas Paulson	85	–	85	–
Anders Wennberg	138	114	138	114
Totalt	1 077	1 064	1 077	1 064

Koncernledning

Vid årsskiftet bestod koncernledningen av verkställande direktör, vice verkställande direktör, CFO, vice CFO, förvaltningschef, projektutvecklings- och inköpschef, transaktionsansvarig samt två affärsområdeschefer.

Ersättning och förmåner

Ersättning och förmåner till koncernledningen bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Ersättningen består endast av en grundlön men även de incitamentsprogram som beskrivs nedan.

Incitamentsprogram

Stenhus Fastigheter har två beslutade optionsprogram men endast ett återstår vid slutet av året;

- Beslutades 26 oktober 2022, period med rätt att teckna nya aktier; 1 november 2025 till och med 30 november 2025. Optionsprogrammet är därmed avslutat.
- Beslutades 23 maj 2024, period med rätt att teckna nya aktier; 1 juni 2027 till och med 30 juni 2027.

Samtliga optionsprogram riktar sig till Bolagets ledningsgrupp och andra anställda i Bolaget samt ett optionsprogram till VD separat. Teckningsoptionerna överlåtes vederlagsfritt till ett dotterbolag till Bolaget, Stenhus TEOP AB, med rätt och skyldighet för dotterbolaget att överlåta teckningsoptionerna till Bolagets samtliga anställda. Deltagarna i programmen förvärvar teckningsoptionerna mot kontant betalning till dotterbolaget.

Teckningsoptionerna förvärvades till marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare.

I incitamentsprogrammen 2024 – 2027 fanns vid periodens utgång 1 180 000 teckningsoptioner som innehavarna, under en period om fyra veckor från den 1 juni 2027 till och med den 30 juni 2027, äger rätt att inlösa mot samma antal aktier till en teckningskurs om 16,43 kronor per aktie.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i det utestående programmet kommer aktiekapitalet öka med 1 180 000 kronor genom utgivande av 1 180 000 aktier, var och en med ett kvotvärde om 1 krona. Utspädnings-effekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 0,33 procent av totalt antal utestående aktier och röster i Bolaget per 31 december 2025. Då marknadsmässig premie har erlagts för optionsprogrammen har inte någon kostnad för aktierelaterad ersättning redovisats.

Aktierätter

	Koncernen	Moderföretag
Program 2022–2025		
Utestående vid periodens början	820 000	820 000
Tilldelade under perioden	–	–
Förfallna under perioden	-820 000	-820 000
Utestående vid periodens slut	820 000	820 000
Program 2024–2027		
Utestående vid periodens början	1 180 000	1 180 000
Tilldelade under perioden	–	–
Förfallna under perioden	–	–
Utestående vid periodens slut	1 180 000	1 180 000
Verkligt värde		
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	11,42	11,42
Program 2022–2025		
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, tkr	0	0
Optionernas lösenpris, kr	12,66	12,66
Aktierätternas löptid, år	0	0
Program 2024–2027		
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, tkr	-5 912	-5 912
Optionernas lösenpris, kr	16,43	16,43
Aktierätternas löptid, år	1,5	1,5

Pensioner

Personer i koncernledningen har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Detta innebär att efter avslutad anställning har den anställde rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå tas ut som pension. Pensionsåldern för verkställande direktören är 69 år och övriga i koncernledningen är 65 år.

Uppsägning

Ömsesidig uppsägningstid om 6 månader för verkställande direktören och för övriga ledande befattningshavare.

Pensioner övriga anställda

Övriga anställda i Stenhus Fastigheter har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Detta innebär att den anställde efter avslutad anställning har rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå tas ut som pension.

Not 9 Noteringskostnader

Perioden har även belastats med en jämförelsestörande post avseende noteringskostnader om – (13,8) miljoner kronor. Posten avser samtliga exter-

na kostnader för att förbereda och genomföra bytet till Nasdaq Stockholms huvudlista.

Not 10 Finansnetto

Finansnetto	Koncernen 2025 jan-dec	Koncernen 2024 jan-dec	Moderbolaget 2025 jan-dec	Moderbolaget 2024 jan-dec
tkr				
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>				
Ränteintäkter	9 279	7 221	6 189	4 366
Ränteintäkter koncernföretag	–	–	25 248	27 718
Summa ränteintäkter	9 279	7 221	31 437	32 084
Räntekostnader	-1 771	-1 973	-32	-12
Räntekostnader på räntebärande skulder	-320 973	-437 066	-49 796	-60 307
Räntekostnader koncernföretag	–	–	-560	-10 044
Summa räntekostnader	-322 744	-439 039	-50 388	-70 363
Räntekostnader leasing	-5 747	-5 836	-407	-484
Kostnader förtidsinlösen obligation	-10 778	–	-10 778	–
Övriga finansiella kostnader	-21 164	-9 743	-6 922	-4 697
Summa övriga finansiella kostnader	-37 689	-15 579	-18 107	-5 181
Summa finansnetto för tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-351 154	-447 397	-37 058	-43 460
tkr				
<i>Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen</i>				
Ränteintäkter swappar	57 092	49 672	–	–
Räntekostnader swappar	-47 196	-188	–	–
Summa finansnetto för tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	9 896	49 484	–	–
Summa finansnetto	-341 258	-397 913	-37 058	-43 460

Värdeförändringar på finansiella instrument redovisas inte i finansnetto utan på egen rad i resultaträkningen

Not 11 Skatter

Redovisat i resultaträkning och rapport över övrigt totalresultat

Aktuell och uppskjuten skatt tkr	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
Periodens skattekostnad	-42 341	-45 973	-11	–
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	275	190	–	–
Uppskjuten skatt	-105 992	-24 631	-3 815	3 483
Totalt redovisad skattekostnad	-148 058	-70 414	-3 826	3 483
Avstämning av effektiv skatt tkr	Skattesats %	Koncernen 2025	Skattesats %	Moderbolaget 2025
Resultat före skatt	–	528 158	–	68 238
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-108 801	20,6%	-14 057
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	–	-18 089	–	-108
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	–	10 120	–	17 879
Skatteeffekt på ränteavdragsbegränsning	–	-25 715	–	-7 519
Värdenedgång utan skatteeffekt, förvärvad temporär skillnad	–	-5 916	–	–
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	–	247	–	–
Skatt hänförlig till tidigare år	–	275	–	-21
Övriga skattemässiga justeringar	–	-179	–	–
Redovisad effektiv skatt	–	-148 058	–	-3 826
Avstämning av effektiv skatt tkr	Skattesats %	Koncernen 2024	Skattesats %	Moderbolaget 2024
Resultat före skatt	–	126 397	–	-390 432
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-26 038	20,6%	80 429
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	–	-7 950	–	-68 804
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	–	9 704	–	806
Skatteeffekt på ränteavdragsbegränsning	–	-37 893	–	-8 948
Värdenedgång utan skatteeffekt, förvärvad temporär skillnad	–	-8 173	–	–
Skatt hänförlig till tidigare år	–	190	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	–	-254	–	–
Redovisad effektiv skatt	–	-70 414	–	3 483
Redovisat i balansräkningen				
Redovisade uppskjutna skatteskulder tkr	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Förvaltningsfastigheter	346 547	250 354	–	–
Obeskattade reserver	18 465	13 328	–	–
Nyttjanderättstillgångar	41 275	40 891	909	782
Totalt	406 287	304 573	909	782
Redovisade uppskjutna skattefordringar tkr	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Underskottsavdrag	27 141	35 110	–	3 814
Finansiella placeringar	3 358	97	–	–
Leasingskuld	41 275	40 891	909	782
Totalt	71 774	76 098	909	4 596
Netto uppskjuten skatteskuld och uppskjuten skattefordran	-334 513	-228 475	–	3 814

Not 11 Skatter (fortsättning)

	Förvaltningsfastigheter	Finansiella placeringar	Obeskattade reserver	Nyttjanderätts-tillgångar	Under-skotts-avdrag	Leasing-skuld	Summa
2024-12-31	-250 354	97	-13 328	-40 891	35 110	40 891	-228 475
Förvärv och försäljning av bolag via eget kapital	–	–	-46	–	–	–	-46
Årets förändring enligt resultaträkning	-96 193	3 261	-5 091	-384	-7 969	384	-105 992
2025-12-31	-346 547	3 358	-18 465	-41 275	27 141	41 275	-334 513
Tkr	Förvaltningsfastigheter	Finansiella placeringar	Obeskattade reserver	Nyttjanderätts-tillgångar	Under-skotts-avdrag	Leasing-skuld	Summa
2023-12-31	-217 367	-8 161	-13 875	-40 442	34 553	40 442	-204 850
Förvärv och försäljning av bolag via eget kapital	–	–	437	–	569	–	1 006
Årets förändring enligt resultaträkning	-32 987	8 258	110	-449	-12	449	-24 631
2024-12-31	-250 354	97	-13 328	-40 891	35 110	40 891	-228 475

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Fastighetsvärdering

Samtliga förvaltningsfastigheter har externvärderats varje kvartal av oberoende certifierade värderare vilket sedan fastställs av företagsledningen. Fastigheterna värderas till verkligt värde utan hänsyn till eventuella portföljeffekter och syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde. Under perioden har fastigheterna värderats av Newsec Advise AB och CBRE Sweden AB. Värderingen överensstämmer i all väsentlighet med det redovisade värdet per den 31 december.

Värderingarna har upprättats i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements (VPS) som ingår i "Red Book" och utfärdats av RICS samt det ramverk som upprättats av International Valuation Standard Council (IVSC).

Den huvudsakliga använda metoden för värdering är avkastningsbaserad kassaflödesmodell med kalkylperiod på tio år där fastigheternas förväntade och normaliserade kassaflöden tillsammans med ett restvärde nuvärdesberäknas. Diskontering till nuvärdet av kassaflödena bestäms av en kalkylränta som ska

motsvara marknadens krav på avkastning vilket bland annat kan anses innehålla kompensation för normaliserad riskfri realränta, inflationsförväntning och fastighetsrelaterad risk. Som komplement till avkastningsmetoden används ortsprisanalyser vilket innebär att fastighetens marknadsvärde även bedöms utifrån ett antal jämförelseobjekt med likhet i fråga om storlek, belägenhet, tidpunkten för överlåtelsen och andra värdepåverkande faktorer.

Avkastningsmetodens kassaflödesuppställning kan beskrivas enligt följande:

- + Hyresintäkter
- Fastighetskostnader
- = Driftnetto
- Avdrag för investeringar
- = Kassaflöde

Fastighetsvärderingarnas underlag består av:

- Signerade hyreskontrakt, historiska fastighetsrelaterade kostnader, vakanser och dess skick, planerade underhållsåtgärder.
- Tomträttsavtal, detaljplaner, taxeringsbeslut, fastighetskartor och ritningar.

- Inflationsantaganden baserade på Riksbankens och andra marknadsaktörers estimat.
- Besiktningar av fastigheterna genomförs löpande, med max tre års mellanrum, för att bedöma fastigheternas skick och kommersiella förutsättningar.

Nyförhyrningar/omförhandlingar bidrog med en positiv värdeförändring om cirka 66 miljoner kronor totalt omfattar detta cirka 95 175 kvadratmeter i ny och omförhandling. Högre hyresintäkter samt marginellt sänkta avkastningskrav och vakanser har netto lett till en positiv värdeförändring om 67,7 miljoner kronor. Sammantaget uppgick den realiserade värdeförändringen till 133,7 miljoner kronor.

Det samlade marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgick därav till 13 704,2 (13 395,0) miljoner kronor.

Skattemässigt restvärde

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick per 31 december 2025 till 5 342,0 (5 526,8) miljoner kronor.

Åtaganden per balansdag

Per 31 december 2025 fanns förpliktelser gällande projekt om 232,1 (95,4) miljoner kronor. Inga förpliktelser fanns gällande Bolagets förvärv av fastigheter.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter mkr	Koncernen 2025 jan-dec	Koncernen 2024 jan-dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	13 395,0	13 860,1
Förvärv	733,8	177,0
Försäljning	-799,1	-746,5
Orealiserad värdeförändring	133,7	-75,3
Realiserad värdeförändring	-29,3	-37,4
Aktiverad ränta ¹	12,1	14,5
Investering	258,0	202,6
Verkligt värde vid utgången av perioden	13 704,2	13 395,0
Taxeringsvärde	4 155,8	3 759,8
varav fastigheter	3 181,8	2 850,0
varav mark	974,0	909,8
Skattemässigt restvärde	5 342,0	5 526,8
Orealiserad värdeförändring, %	1,0	-0,6
Antal fastigheter IB	135	161
Förvärv	9	3
Försäljning	-6	-29
Omklassificering	-	-
Antal fastigheter UB	138	135

¹ Räntesatsen för den aktiverade ränta uppgår till 4,25 % (5,12 %)

Värderingsmetodik

Nuvärdesberäkning

Varje förvaltningsfastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, det vill säga framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållskostnader samt restvärde. För merparten av värderingarna används tioåriga kassaflödeskalkyler. Hyresintäkterna baseras på befintliga hyresavtal och befintliga hyresnivåer med beaktande av avtalade framtida förändringar av hyror, avtalslängd och långsiktig marknadsvakans.

Fastighetskostnaderna baseras på respektive fastighets bedömda kostnader.

Direktavkastningskrav

Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter.

Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektiviteten, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en normaliserad riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

Restvärdesberäkning

Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje

fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den normaliserade riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad.

Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Värderingsparametrar, total

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan ¹ , %	6,19 (6,15)	10,00 (9,97)	8,16 (8,16)
Direktavkastningskravet ² , %	4,15 (4,17)	7,90 (7,92)	6,08 (6,13)
Marknadshyra lokaler ³ , kr/kvm	233 (114)	5 838 (6 235)	1 084 (1 078)
Långsiktig vakans ⁴ , %	0,0 (0,0)	13,0 (10,0)	5,5 (5,2)
Drift och underhåll ⁵ , kr/kvm	15 (12)	451 (495)	162 (173)

Känslighetsanalys, total

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-501,8 (-477,2)	532,2 (505,4)
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-511,4 (-503,8)	608,5 (598,5)
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	546,9 (534,9)	-546,9 (-534,4)
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-182,0 (-181,6)	182,0 (181,7)
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-309,1 (-319,3)	309,1 (319,0)

1 12 fastigheter har kalkylränta under 6 % och motsvarar 12,7 % av värdet. Fem fastigheter har kalkylränta över 9,5 % och motsvarar 0,5 % av värdet.

2 Ingen fastighet har direktavkastningskrav under 4,5 % och motsvarar 0,0 % av värdet. Tre fastigheter har direktavkastningskrav över 7,5 % och motsvarar 0,3 % av värdet.

3 Fyra fastigheter har marknadshyra under 400 kr/kvm och motsvarar 0,2 % av värdet. En fastighet har marknadshyra över 4000 kr/kvm och motsvarar 0,2 % av värdet.

4 Tio fastigheter har långsiktig vakans på 0 % och motsvarar 3,6 % av värdet. Sex fastigheter har långsiktig vakans över 9,5 % och motsvarar 3,8 % av värdet.

5 Ingen fastighet har DoU under 30 kr/kvm och motsvarar 0,0 % av värdet. Fyra fastigheter har DoU över 475 kr/kvm och motsvarar 7,2 % av värdet.

Värderingsparametrar, sällanköps-/dagligvaruhandel

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,72	9,39	8,57
Direktavkastningskravet, %	5,65	7,30	6,49
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	309	5 838	1 168
Långsiktig vakans, %	3,5	13,0	5,7
Drift och underhåll, kr/kvm	25	390	184

Känslighetsanalys, sällanköps-/dagligvaruhandel

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-77,8	82,1
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-71,3	83,3
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	91,8	-91,8
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-27,7	27,7
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-52,9	52,9

Värderingsparametrar, kontor

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,46	9,09	8,15
Direktavkastningskravet, %	5,40	7,00	6,09
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	1 392	2 093	1 696
Långsiktig vakans, %	4,0	6,0	5,1
Drift och underhåll, kr/kvm	70	375	234

Känslighetsanalys, kontor

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-33,9	35,5
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-40,7	48,1
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	48,2	-48,2
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-14,9	14,9
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-22,3	22,3

Värderingsparametrar, lager/lätt industri/logistik

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	7,28	10,00	8,30
Direktavkastningskravet, %	5,23	7,90	6,23
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	233	2 806	879
Långsiktig vakans, %	0	10,0	6,0
Drift och underhåll, kr/kvm	15	375	130

Känslighetsanalys, lager/lätt industri/logistik

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-281,1	299,0
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-287,7	341,7
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	304,4	-304,4
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-105,7	105,7
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-174,7	174,7

Värderingsparametrar, offentliga fastigheter

	Min	Max	Viktat snitt
Kalkylräntan, %	6,19	9,34	7,45
Direktavkastningskravet, %	4,15	7,25	5,38
Marknadshyra lokaler, kr/kvm	849	3 364	2 001
Långsiktig vakans, %	0	8,0	4,0
Drift och underhåll, kr/kvm	30	451	304

Känslighetsanalys, offentliga fastigheter

	Värdepåverkan mkr +	Värdepåverkan mkr -
Kalkylräntan, +/- 0,5 procentenheter	-109,0	115,6
Direktavkastningskravet, +/- 0,5 procentenheter	-111,7	135,4
Marknadshyra lokaler, +/- 5 procent	102,5	-102,5
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenheter	-33,7	33,7
Drift och underhåll, +/- 10 procent	-59,3	59,3

Not 13 Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder

Per 31 december 2025 tkr	Tomträtt	Bilar	Totalt tillgång	Totalt skuld
Ingående balans	194 703	3 795	198 498	198 498
Tillkommande avtal	–	1 570	1 570	1 570
Förvärvade avskrivningar	–	–	–	–
Årets avskrivningar	–	-899	-899	–
Förvärvade amorteringar	–	–	–	–
Årets amorteringar	–	–	–	-899
Avslutade avtal	–	-51	-51	-51
Omvärdering	1 246	–	1 246	1 246
Utgående balans per 31 dec 2025	195 949	4 415	200 364	200 364

Räntekostnader hänförliga till nyttjanderättstillgångar uppgår för hela perioden till 5 747 tkr varav 5 340 tkr avser tomträttsavgäld och 407 tkr avser bilar. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som ett evigt hyresavtal och det redovisade värdet kommer därmed inte att skrivas av utan värdet kommer kvarstå tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leasingskulden som uppstår amorteras inte utan värdet kvarstår fram tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Avtal för bilar tecknas på treårskontrakt.

Per 31 december 2024 tkr	Tomträtt	Bilar	Totalt tillgång	Totalt skuld
Ingående balans	193 457	2 864	196 321	196 321
Tillkommande avtal	–	2 018	2 018	2 018
Förvärvade avskrivningar	–	–	–	–
Årets avskrivningar	–	-708	-708	–
Förvärvade amorteringar	–	–	–	–
Årets amorteringar	–	–	–	-708
Avslutade avtal	–	-379	-379	-379
Omvärdering	1 246	–	1 246	1 246
Utgående balans per 31 dec 2024	194 703	3 795	198 498	198 498

Räntekostnader hänförliga till nyttjanderättstillgångar uppgår för hela perioden till 5 836 tkr varav 5 352 tkr avser tomträttsavgäld och 484 tkr avser bilar. Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som ett evigt hyresavtal och det redovisade värdet kommer därmed inte att skrivas av utan värdet kommer kvarstå tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Leasingskulden som uppstår amorteras inte utan värdet kvarstår fram tills omförhandling av tomträttsavgälden sker. Avtal för bilar tecknas på treårskontrakt.

Not 14 Immateriella anläggningstillgångar¹

tkr	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	6 522	5 124	6 522	5 124
Inköp	1 414	1 398	1 414	1 398
Förvärv vid köp av dotterbolag	–	–	–	–
Avyttringar/utrangeringar	–	–	–	–
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	7 936	6 522	7 936	6 522
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-1 958	-846	-1 958	-846
Avyttringar/utrangeringar	–	–	–	–
Årets avskrivningar	-1 034	-1 112	-1 034	-1 112
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 992	-1 958	-2 992	-1 958
Redovisat värde	4 944	4 564	4 944	4 564

¹ Avser IT-system och licenser

Not 15 Övriga materiella anläggningstillgångar

tkr	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	849	849	692	692
Inköp	100	–	100	–
Förvärv vid köp av dotterbolag	–	–	–	–
Avyttringar/utrangeringar	–	–	–	–
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	949	849	792	692
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-351	-186	-278	-140
Förvärv vid köp av dotterbolag	–	–	–	–
Avyttringar/utrangeringar	–	–	–	–
Årets avskrivningar	-182	-165	-159	-138
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-533	-351	-437	-278
Redovisat värde	416	498	355	414

Not 16 Andelar i koncernföretag

tkr	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	–	–	4 418 060	4 279 424
Förvärv	–	–	782 742	48 636
Försäljningar	–	–	–	–
Aktieägartillskott	–	–	2 630	90 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	–	–	5 203 432	4 418 060
Akkumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	–	–	-393 900	-83 900
Återförda nedskrivningar	–	–	83 940	–
Årets nedskrivningar	–	–	-43 240	-310 000
Summa ackumulerade nedskrivningar	–	–	-353 200	-393 900
Redovisat värde	–	–	4 850 232	4 024 160

Bolagsförteckning, per 2025-12-31

	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, rösträttsandel %	Bokfört värde 2025-12-31 tkr	Redovisat EK 2025-12-31 tkr	Redovisat resultat 2025 tkr
Direkt ägda dotterbolag							
Stenhus Projekt i Norden AB	559260-0976	Stockholm	500	100	168	186	2
Stenhus TEOP AB	559280-4982	Stockholm	250	100	25	389	132
Stenhus JV-Holding AB	559320-5981	Stockholm	25 000	100	255	26	-4 800
Stenhus Fastigheter 1 AB	559269-6388	Stockholm	25 000	100	738 860	921 958	130 193
Stenhus Fastigheter 2 AB	559284-4673	Stockholm	25 000	100	619 864	442 261	41 591
Stenhus Fastigheter 3 AB	559280-4826	Stockholm	250	100	80 741	28 905	5 037
Stenhus Fastigheter 4 AB	559280-4933	Stockholm	250	100	2 051 689	2 119 595	48
Stenhus Fastigheter 5 AB	559332-4915	Stockholm	25 000	100	51 119	51 006	-20 819
Stenhus Fastigheter 6 AB	559332-4923	Stockholm	25 000	100	43 876	47 954	-346 199
Stenhus Fastigheter 7 AB	559422-0906	Stockholm	250	100	61 964	41 320	18 037
Stenhus fastigheter 8 AB	559450-1263	Stockholm	250	100	113 643	97 795	7 577
Stenhus fastigheter 9 AB	559475-4888	Stockholm	250	100	25	22	-3
Stenhus Fastigheter 10 AB	559315-5699	Stockholm	25 000	100	683 661	921 058	75 170
Backaheden Fastighets AB	559263-8240	Stockholm	5 042 942	100	404 343	378 304	3 336
					4 850 232	5 050 779	-90 698

	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, rösträttsandel %
Indirekt ägda dotterbolag				
Stenhus Fastigheter 1 TopCo 7 AB	559402-3524	STOCKHOLM	25 000	100%
Stenhus Varberg Drönaren 1 AB	556928-1636	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Halmstad Getinge-Brogård 2:16 AB	559032-2177	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Enköping Hagalund 1:27 AB	559146-0125	STOCKHOLM	5 000	100%
Stenhus Skövde Macken 2 AB	559298-5021	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Varberg Sparrhornet 3 AB	559298-5013	STOCKHOLM	500	100%
Stehus Fastigheter 1 TopCo 6 AB	559275-6760	STOCKHOLM	50 000	100%
Stenhus Kungsbacka Hede 3:122 AB	556990-7099	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Fastigheter 1 TopCo 1 AB	559509-3203	STOCKHOLM	250	100%
Stenhus Älvsjö Fabrikören 7 AB	559269-3914	STOCKHOLM	250	100%
Stenhus Bilanläggningar 1 AB	556727-8667	STOCKHOLM	1 000	100%
Stenhus Botkyrka Kumlakneken 2 AB	559029-9490	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Botkyrka Kyrkbyn 2 AB	556176-3151	STOCKHOLM	4 000	100%
Stenhus Huddinge Rektangeln 2 AB	556413-5357	STOCKHOLM	2 000	100%
Stenhus Miljöhuset AB	556889-1476	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Södertälje Företagaren 1 AB	559153-7294	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Tumba Samariten 1 AB	559081-3092	STOCKHOLM	1 000	100%
Tyresö F. 4 AB	556980-1177	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Fastigheter 1 TopCo 2 AB	559509-3252	STOCKHOLM	250	100%
Stenhus Fagersta Dagny 4 AB	559064-1873	STOCKHOLM	50 000	100%
Stenhus Finspång Härstorp 1:100 AB	559059-6994	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Hagfors Grinnemo 1:180 & Neken 7 AB	559182-5715	STOCKHOLM	50 000	100%
Stenhus Karlstad Fanfaren 6 AB	556930-7696	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Karlstad Släggan 1-4 AB	556357-3277	STOCKHOLM	1 000	100%
Stenhus Laxå Laxåskogen 2:56 AB	556921-4264	STOCKHOLM	1 000	100%
Stenhus Skövde Personbilen 1 AB	559263-4611	STOCKHOLM	250	100%
Stenhus Torsby Vasserud 3:10 AB	559182-5632	STOCKHOLM	50 000	100%
Stenhus Uppsala Danmark-Säby 11:3 AB	556937-2344	STOCKHOLM	1 000	100%
Stenhus Fastigheter 1 TopCo 3 AB	559379-2921	STOCKHOLM	25 000	100%
Stenhus Hallsberg Vissberga 11:5 AB	559063-3110	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Hallsberg Vissberga 11:7 AB	559074-4842	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Karlstad Lerum 1:20 AB	559182-5699	STOCKHOLM	50 000	100%
Stenhus Köping Reparätören 4 AB	559120-3566	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Sunne Brårud 1:120 & Skäggeberg 15:72 AB	559182-5681	STOCKHOLM	50 000	100%
Stenhus Svenljunga 1:133 Holding AB	559541-2213	STOCKHOLM	250	100%
Stenhus Fastigheter 1 TopCo 4 AB	559535-5909	STOCKHOLM	250	100%
Stenhus Svenljunga Moga 1:133 AB	559312-6229	STOCKHOLM	250	100%
Stenhus Borås Källbäckstryd 1:158 AB	556866-2737	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Borås Källbäckstryd 1:159 AB	559180-8992	STOCKHOLM	500	100%

Bolagsförteckning, per 2025-12-31 (fortsättning)

	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, rösträttsandel %
Indirekt ägda dotterbolag				
Stenhus Borås Kilsund 9 AB	559171-7177	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Borås Landala 2 AB	556716-4941	STOCKHOLM	1 000	100%
Stenhus Fagersta Tele 1 AB	556937-5453	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Norrköping Orrekulla 1:56 AB	559326-3741	STOCKHOLM	250	100%
Stenhus Norsborg Alby Kvarn AB	559240-1540	STOCKHOLM	250	100%
Stenhus Stockholm Köksgården 4 AB	556438-3817	STOCKHOLM	1 000	100%
Stenhus Täby Husmodern 6 AB	556418-4884	STOCKHOLM	1 000	100%
Stenhus Västerhaninge Nödesta 13:7 AB	559215-7290	STOCKHOLM	50 000	100%
Stenhus Fastigheter 1 TopCo 5 AB	559312-6260	STOCKHOLM	250	100%
Stenhus Alingsås Fastighets AB	559079-8905	STOCKHOLM	1 000	100%
Stenhus Järfälla Jakobsberg 2406 AB	559079-8475	STOCKHOLM	50 000	100%
Stenhus Nyköping Guldsmeden 10 AB	556913-0338	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Nyköping Minuthandlaren 17 AB	556907-3454	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Reverse Buyco 19 AB	559312-6450	STOCKHOLM	250	100%
Stenhus Vallentuna-Mörby 1:118 Kommanditbolag	969601-2633	STOCKHOLM	1	100%
Stenhus Södertälje Fjärilen 22 AB	559083-6234	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Tyresö Forellen AB	556814-7945	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Uddevalla Bastionen 28 AB	556866-8296	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Fastigheter 2 TopCo 1 AB	559350-1868	STOCKHOLM	250	100%
Stenhus Eskilstuna Skiftinge 1:5 AB	559174-2852	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Grums Karlberg 2:281 AB	556861-1056	STOCKHOLM	2 000	100%
Stenhus Karlstad Gräsvallen 4 AB	556953-2442	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Karlstad Gräsvallen 5 AB	556960-4761	STOCKHOLM	1 000	100%
Stenhus Torshälla 5:44 AB	556998-3843	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Fastigheter 2 TopCo 2 AB	559506-9948	STOCKHOLM	250	100%
Stenhus Dikesrenen 12 AB	559347-5352	STOCKHOLM	25 000	100%
Stenhus Ivalo 1 AB	559097-1536	STOCKHOLM	50 000	100%
Stenhus Kumla Radion 1 & 3 AB	559181-1566	STOCKHOLM	50 000	100%
Stenhus Muttern AB	559152-6982	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Norrtälje Vattumannen 3 AB	559284-4665	STOCKHOLM	25 000	100%
Stenhus Södertälje Sextanten 5 AB	559097-1692	STOCKHOLM	50 000	100%
Uppsala F. 14:2 AB	559220-8101	STOCKHOLM	50 000	100%
Stenhus Fastigheter 2 TopCo 3 AB	559506-9955	STOCKHOLM	250	100%
Stenhus Fyrislund 12:2 AB	556752-6891	STOCKHOLM	1 000	100%
Stenhus Librobäck AB	556821-4380	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Sandåker AB	559065-3357	STOCKHOLM	50 000	100%
Stenhus Sigtuna Steninge 1:66 AB	559246-1973	STOCKHOLM	250	100%
Stenhus Tyresö Kumla 3:175 AB	559306-6219	STOCKHOLM	250	100%
Stenhus Västerås Magnetfältet 1 AB	556496-6942	STOCKHOLM	1 000	100%
Stenhus Vimmerby 3:314 AB	559281-0666	STOCKHOLM	25	100%
Stenhus Fastigheter 2 TopCo 4 AB	559506-9922	STOCKHOLM	250	100%
Stenhus Arvika Blästern 2-Sargen 3-Silon 3 AB	559079-1553	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Borlänge Cisternen 3 AB	559182-6390	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Sala Kräftan 4 AB	559245-8011	STOCKHOLM	250	100%
Stenhus Sala Nybo 1 AB	556677-0334	STOCKHOLM	1 000	100%
Stenhus Sigtuna Steninge 1:217 AB	559242-1803	STOCKHOLM	250	100%
Stenhus Traktorn 5 i Södertälje AB	559247-8340	STOCKHOLM	250	100%
Stenhus Västerås Köpmannen 7&15 AB	556613-7625	STOCKHOLM	1 000	100%
Stenhus Västerås Köpmannen 12 AB	556694-6181	STOCKHOLM	1 000	100%
Stenhus Fastigheter 3 TopCo 1 AB	559263-6780	STOCKHOLM	250	100%
Stenhus Borlänge Märklan 2 AB	559046-1157	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Hedemora Norsen 1 AB	559070-9456	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Malung Mobyarna 5:9 AB	559181-0899	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Örebro Expeditorerna 13&17 AB	559080-1535	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Skövde Traktorn 1:1 AB	559196-5487	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Köping Montören 1 AB	559159-1531	STOCKHOLM	50 000	100%
Stenhus Köping Spinnaren 4 och 6 AB	559106-5635	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Köping Vågshagen 1 AB	559271-4447	STOCKHOLM	250	100%
Stenhus Nybro Prometeus 16 AB	559294-5124	STOCKHOLM	500	100%
Stenhus Visby Kolgården 14 AB	559290-6639	STOCKHOLM	250	100%
Randviken Fastigheter AB (publ)	556776-3213	STOCKHOLM	44 408 960	100%
Raybased PropTech AB	559206-4116	GÖTEBORG	1 064	100%

Bolagsförteckning, per 2025-12-31 (fortsättning)

	Organisations- nummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, rösträttsandel %
Indirekt ägda dotterbolag				
Stenus Förvärv AB	559308-9682	STOCKHOLM	250	100%
Stenus Reverse Holdco 2 AB	559312-6237	STOCKHOLM	250	100%
Stenus Reverse Holdco 3 AB	559312-6245	STOCKHOLM	250	100%
Stenus Karlstad Vänersnipan 1 AB	559224-4015	STOCKHOLM	50 000	100%
Stenus Reverse Holdco 4 AB	559312-6252	STOCKHOLM	250	100%
Stenus Reverse Holdco 7 AB	559312-5973	STOCKHOLM	250	100%
Stenus Tranan Holdco AB	559300-9177	STOCKHOLM	50 000	100%
Stenus Fagersta Läkaren 9 AB	559068-9153	STOCKHOLM	500	100%
Stenus Filipstad Västerängen 23 AB	559182-5707	STOCKHOLM	50 000	100%
Stenus Vallentuna Stångberga 4:4 AB	559365-3370	STOCKHOLM	250	100%
MaxFastigheter i Sverige AB	556937-5487	STOCKHOLM	21 644 081	100%
Stenus DB HoldCo 2 AB	559415-0616	STOCKHOLM	250	100%
Stenus Bro Klöv och Lilla Ullevi 1:12 AB	556968-3427	STOCKHOLM	550	100%
Stenus K7 AB	556683-2928	STOCKHOLM	1 000	100%
Stenus Karlstad Blandaren 1 AB	559283-9244	STOCKHOLM	250	100%
Stenus Katrinedal 11 AB	556671-7947	STOCKHOLM	1 000	100%
Stenus Katrineholm Barken 25 AB	556931-4817	STOCKHOLM	500	100%
Stenus Maskrosen AB	556683-1607	STOCKHOLM	1 000	100%
Stenus Norrköping Blyet 6 AB	559008-5394	STOCKHOLM	10 000	100%
Stenus Nykvarn Mörbys 5:41 AB	559061-6966	STOCKHOLM	50	100%
Stenus Vaggeryd Fastighets AB	559344-6635	STOCKHOLM	250	100%
Stenus Fastigheter 8 TopCo 1 AB	559523-0508	STOCKHOLM	25 000	100%
Stenus Eskilstuna Navaren 7 AB	556457-6949	STOCKHOLM	4 000	100%
Stenus Eskilstuna Navaren 10 AB	559220-3144	STOCKHOLM	500	100%
Stenus Helsingborg Grustäkten 6 AB	559095-4094	STOCKHOLM	500	100%
Stenus Malmö Gånggriften 5 AB	559049-6690	STOCKHOLM	500	100%
Stenus Södertälje Oxen 4 AB	559531-5036	STOCKHOLM	25 000	100%
Stenus Trollhättan Ratten 4 AB	556972-6788	STOCKHOLM	50 000	100%
Stenus Uppsala Librobäck 15:1 Holding AB	559534-3145	STOCKHOLM	250	100%
Stenus Uppsala Librobäck 15:1 AB	559100-4162	STOCKHOLM	1 000	100%
Stenus Göteborg Biskopsgården 44:4 AB	556549-9281	STOCKHOLM	1 000	100%
Stenus Karlstad Fanfaren 5 AB	556931-4809	STOCKHOLM	500	100%
Stenus Karlstad Fanfaren 7 AB	559234-3262	STOCKHOLM	500	100%
Stenus Finnslätten 6 AB	556727-7800	STOCKHOLM	1 000	100%
Stenus Lidköpingsstället 12 AB	556729-0381	STOCKHOLM	100 000	100%
Stenus PH Fastigheter AB	556739-7897	STOCKHOLM	100 000	100%
Stenus Malmö Stålet 2 AB	556727-7792	STOCKHOLM	1 000	100%
Stenus Svanholmen 1 AB	559159-1549	STOCKHOLM	50 000	100%
Stenus Svarven 4 AB	556454-8872	STOCKHOLM	10 000	100%
J.S. Logistikfastigheter AB	559320-6096	STOCKHOLM	25 000	100%
Stenus Buyco 22009 AB	559374-3437	STOCKHOLM	25 000	100%
Stenus Buyco 22010 AB	559374-3445	STOCKHOLM	25 000	100%
Stenus Karlstad Fanfaren 4 AB	556930-7654	STOCKHOLM	500	100%
Stenus Norr Holdco AB	559354-2615	STOCKHOLM	25 000	100%
Verfast AB	559354-2623	STOCKHOLM	25 000	100%
Stenus SV Holdco AB	559355-9908	STOCKHOLM	25 000	100%
Stenus Uttern AB	559326-6405	STOCKHOLM	250	100%
Stenus Holding Librobäck AB	559357-1416	STOCKHOLM	25 000	100%

Not 17 Andelar i intresseföretag

Under kvartal 4 2025 genomförde Kronan en företrädesemission vilket garanterades av Stenhus Fastigheter. Denna emission resulterade i att Stenhus Fastigheter ökade sin ägarandel i Kronan. Efter genomförandet av emissionen uppgick Stenhus Fastigheters innehav i Kronan till 4 469 878 aktier motsvarande 40,0 procent av det totala antalet aktier och röster i Kronan.

Under 2026 bildade Stenhus Fastigheter och Sterner Stenhus Holding AB ett gemensamt holding bolag vilket Stenhus fastigheter äger cirka 57 procent av. I samband med detta överlät Stenhus Fastigheter

och Sterner Stenhus Holding AB samtliga sina aktier i Kronan vilket motsvarade 4 469 878 respektive 3 342 241 aktier. Efter överlåtelsen äger det gemensamt holdingbolaget 7 812 119 aktier i Kronan vilket motsvara 69,9 procent av totala antalet aktier och röster. Överlåtelsen gjordes till ett pris om 35,75 kronor per aktie i Kronan.

Det nyskapade holding bolaget har under 2026 offentliggjort ett uppköpserbjudande till aktieägare i Kronan avseende att förvärva resterande aktier i bolaget till ett kontantvederlag om 41,20 kronor per aktie i Kronan.

2025 tkr	Krona Public Real Estate AB	RandNyf Kanoten 10 Projektutveckling AB	Totalt
Vid årets början	99 420	30	99 450
Förvärv	110 463	30	110 493
Resultatandel	6 808	-30	6 778
Vinst vid förvärv till lågt pris	42 051	-	42 051
Bokfört värde vid årets slut	258 742	30	258 772
2024 tkr	Krona Public Real Estate AB	RandNyf Kanoten 10 Projektutveckling AB	Totalt
Vid årets början	118 463	196	118 659
Förvärv	7 454	22	7 476
Resultatandel	-26 497	-188	-26 685
Bokfört värde vid årets slut	99 420	30	99 450

Andelar i intresseföretag	Org.nr	Säte	Kapitalandel, rösträttsandel %		Noterat pris/Verkligt värde		Bokfört värde	
			2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Krona Public Real Estate AB	559298-1707	Stockholm	40,0	26,5	156 446	74 814	258 742	99 420
RandNyf Kanoten 10 Projektutveckling AB	559262-0644	Stockholm	50,0	50,0	- ¹	- ¹	30	30
							258 772	99 450

1 Privat företag - noterat pris saknas

Intresseföretagens resultat- och balansräkning i sammandrag (100%)

Krona Public Real Estate AB tkr	2025-12-31	2024-12-31
Nettomsättning	81 039	72 929
Årets totalresultat	21 026	27 123
Anläggningstillgångar	1 410 516	1 260 788
Omsättningstillgångar	269 272	97 200
Långfristiga skulder	-8 941	-855 549
Kortfristiga skulder	-1 025 546	-73 408
Nettotillgångar	645 301	429 031

Not 18 Innehav utan bestämmande inflytande

Under 2025 lämnade Bolaget ett offentligt uppköps-erbjudande till samtliga aktieägare i Backaheden Fastighets AB ("Backaheden") avseende att förvärva resterande aktier i Backaheden till ett kontantvederlag om 78 kronor per aktie. Vid avslutandet av det offentliga uppköpserbjudandet kontrollerade Bolaget

97,4 procent av det totala utestående aktierna och röster i Backaheden. Till följd av detta har Backaheden avnoterats från Spotlight Stock Market samt har processen att tvångsinlösa resterande aktier påbörjats. Från och med 1 januari 2026 förvaltas fastigheterna såväl kommersiellt som administrativt av Bolaget.

Innehav utan bestämmande inflytande	Org.nr	Säte	Stenhus Fastigheter i Norden AB, andel %		Innehav utan bestämmande inflytande, andel %	
			2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Backaheden Fastighets AB	559263-8240	Stockholm	100%	77%	–	23%

Finansiell information i sammandrag

tkr	2025-12-31	2024-12-31
Intäkter	78 963	69 208
Årets totalresultat	28 351	26 931
Koncernmässiga justeringar	–	–
Årets totalresultat inkl koncernjusteringar	28 351	26 931
Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	3 022	7 841
Anläggningstillgångar	–	1 103 211
Omsättningstillgångar	–	30 325
Långfristiga skulder	–	-169 233
Kortfristiga skulder	–	-469 197
Nettotillgångar	–	495 106
Koncernmässiga justeringar	–	-14 821
Nettotillgångar inkl koncernmässiga justeringar	–	480 285
Redovisat värde innehav utan bestämmande inflytande	–	110 465
Kassaflöde från den löpande verksamhet	–	21 575
Kassaflöde från investeringsverksamhet	–	-97 135
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–	46 036
Ökning/minskning av likvida medel	–	-29 524

Not 19 Långfristiga fordringar

	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Vid årets början	38 006	–	–	–
Tillkommande fordringar	–	38 006	–	–
Omklassificering till kortfristig fordring	-3 006	–	–	–
Totalt	35 000	38 006	–	–
	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Säljarrevers	35 000	38 006	–	–
Totalt	35 000	38 006	–	–

Not 20 Derivat

tkr	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
<i>Tillgångar värderade till verkligt värde över resultaträkningen.</i>				
Ingående balans	-473	39 616	-	-
Förvärv	-	-	-	-
Värdetförändring via resultaträkningen ¹	-15 830	-40 089	-	-
Utgående balans per 31 dec	-16 303	-473	-	-

¹ Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfalldagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen (nivå 2).

Not 21 Kundfordringar

tkr	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Fordringar på kunder och hyresgäster	19 032	12 249	-	143
Avsättning för osäkra fordringar	-14 223	-5 797	-	-
Totalt	4 809	6 452	-	143
Åldersfördelade kundfordringar				
tkr	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Ej förfallet	3 637	2 343	-	-
Förfallna <30 dagar	2 010	2 053	-	143
Förfallna >31 dagar	13 385	7 853	-	-
Totalt	19 032	12 249	-	143

Not 22 Fordringar hos koncernföretag

Långfristiga fordringar på koncernföretag tkr	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	-	-	873 972	1 022 877
Tillkommande fordringar	-	-	817 034	288 491
Avgående fordringar	-	-	-394 938	-437 397
Totalt	-	-	1 296 068	873 972
Kortfristiga fordringar på koncernföretag				
tkr	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	-	-	31 118	34 380
Tillkommande fordringar	-	-	488	7 485
Avgående fordringar	-	-	-25 904	-10 747
Totalt	-	-	5 702	31 118

Not 23 Kortfristiga fordringar och övriga fordringar

tkr	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Lämnad handpenning	–	12 600	–	–
Momsfordran	43 354	16 439	4 211	–
Säljarrevers	43 071	11 000	–	–
Övriga kortfristiga fordringar	7 423	15 947	2 012	1 242
Totalt	93 848	55 986	6 223	1 242

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

tkr	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Upplupna intäkter	44 250	33 643	7 338	–
Upplupna ränteutgifter	7 686	4 462	–	–
Förutbetalda räntekostnader	1 516	–	1 516	–
Tomträttsavgäld	756	1 078	–	–
Övriga förutbetalda kostnader	29 470	16 673	5 857	3 736
Totalt	83 678	55 856	14 711	3 736

Not 25 Räntebärande skulder

Räntebärande skulder förfaller till betalning enligt nedan tkr	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Långfristiga räntebärande skulder				
Banklån				
Mellan ett och fem år	6 339 399	5 926 522	–	–
Senare än fem år	98 029	99 443	–	–
Obligationslån				
Mellan ett och fem år	495 585	596 433	495 585	596 433
Senare än fem år	–	–	–	–
Totalt långfristiga skulder exklusive uppskjuten skatteskuld och leasingavtal	6 933 013	6 622 398	495 585	596 433
Kortfristiga räntebärande skulder				
Kortfristiga banklån	675 827	764 153	–	–
Kortfristiga obligationslån	–	–	–	–
Företagscertifikat	366 000	–	366 000	–
Checkkredit	–	–	–	–
Totalt kortfristiga räntebärande skulder exkl leasingavtal	1 041 827	764 153	366 000	–
Totalt räntebärande skulder exklusive uppskjuten skatteskuld och leasingavtal	7 974 840	7 386 550	861 585	596 433

tkr	Kassaflöden			Ej kassaflöden		2025-12-31
	2024-12-31	Upptagna lån	Amortering	Förvärv	Periodiserade uppläggningskostnader	
Banklån	6 790 117	5 314 369	-4 992 279	–	1 048	7 113 255
Obligationslån	596 433	495 500	-598 750	–	2 402	495 585
Företagscertifikat	–	366 000	–	–	–	366 000
Checkkredit	–	–	–	–	–	–
Totalt	7 386 550	6 175 869	-5 591 029	–	3 450	7 974 840

tkr	Kassaflöden			Ej kassaflöden		2024-12-31
	2023-12-31	Upptagna lån	Amortering	Förvärv	Periodiserade uppläggningskostnader	
Banklån	7 331 023	929 908	-1 471 638	–	824	6 790 117
Obligationslån	475 511	119 338	–	–	1 584	596 433
Checkkredit	150 000	–	-150 000	–	–	–
Totalt	7 956 534	1 049 246	-1 621 638	–	2 408	7 386 550

Kapitalbindningsstruktur för bank- och obligationslån³

Period år	Säkerställda banklån mkr		Obligationslån mkr		Företagscertifikat mkr		Totalt mkr		Genomsnittlig ränta %		Andel %	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
< 1år ²	545	634	–	–	366	–	911	634	3,3	4,5	11,4	15
1-2 år	1 256	1 543	–	596	–	–	1 256	2 139	3,5	5,4	15,7	40
2-3 år	5 194	4 189	496	–	–	–	5 690	4 189	3,6	4,8	71,3	27
3-4 år	21	303	–	–	–	–	21	303	3,8	4,4	0,3	14
4-5 år	–	22	–	–	–	–	–	22	–	4,4	–	1
> 5 år	97	99	–	–	–	–	97	99	3,7	4,7	1,2	3
Summa/ genom- snitt	7 113	6 790	496	596	366	–	7 975	7 387	3,5	4,9	100	100

Räntebindningsstruktur bank- och obligationslån³

Period år	Kapital mkr		Derivat mkr ¹		Nettobelopp mkr		Genomsnittlig ränta %		Andel %	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
< 1år	7 958	7 344	-4 399	-1 995	3 558	5 349	5,6	5,1	44,6	72,4
1-2 år	–	24	2 260	306	2 260	330	2,7	1,8	28,3	4,5
2-3 år	–	–	2 139	1 150	2 139	1 150	2,1	3,2	26,8	15,6
3-4 år	–	–	–	539	–	539	–	2,4	–	7,3
4-5 år	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
> 5 år	17	18	–	–	17	18	4,7	5,5	0,2	0,2
Summa/genomsnitt	7 975	7 387	–	–	7 975	7 387	3,8	4,5	100	100,0

1 Utöver angivna derivat om 4 399 (1 995) mkr finns ytterligare derivat om 302,5 (1 535) mkr. Dessa har exkluderats från tabellen då de förfaller inom 1 år.

2 Utöver kreditförfall om 911 (634) mkr < 1 år redovisar Bolaget i balansräkningen även kortfristig del av långfristig finansiering om 131 (130) mkr under kortfristiga räntebärande skulder. Samtliga kreditförfall < 1 år avser säkerställda banklån.

3 Genomsnittlig ränta i tabellen Räntebindningsstruktur inkluderar derivat medan tabellen Kapitalbindningsstruktur anger genomsnittlig ränta exkl. derivat.

Not 26 Finansiella risker och finanspolicy

Bolagets risker, riskbeskrivning, hantering och Stenhus Fastigheters bedömning, se förvaltningsberättelsen sid 67-70.

Finanspolicy

Bolaget är genom sin verksamhet exponerad för olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses finansieringsrisk, ränterisk, likviditetsrisk, motparts- och kreditrisk och valutarisk.

Finanspolicyen anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas. Den fastställs av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten ska begränsas och vilka risker Stenhus Fastigheter får ta. Den anger även hur rapportering avseende Stenhus Fastigheters finansverksamhet ska ske till styrelsen. Finanspolicyen fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler och ska även fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom finansfunktionen. Alla Stenhus Fastigheters dotterbolag omfattas av finanspolicyen. Stenhus Fastigheter har bland annat följande riktlinjer för finansverksamheten.

- Nettobelåningsgraden ska långsiktigt understiga 55 % över tid.
- Räntetäckningsgrad överstigande 2,25 gånger.
- Soliditeten ska överstiga 35 %
- Genomsnittlig viktad kapitalbindningstid ska över tid uppgå till minst 2,0 år

I tabellen på sidan 66 redovisas hur utfallen 2025 förhåller sig till bolagets finanspolicy.

Finansierings- och refinansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att bolaget inte kan säkerställa det framtida kapitalbehovet samt att refinansieringen av utestående lån försvåras eller fördröjas. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, strävar Bolaget hantera finansieringsrisken genom att ha en god spridning av låneförfallen samt samarbete med ett flertal stora affärsbanker. Stenhus Fastigheter begränsar refinansieringsrisken genom att avtala om viss förutbestämd löptid i samband med nyupplåning. Stenhus Fastigheter strävar även efter att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Därutöver arbetar Bolaget aktivt med uppföljning av faktorer som kan påverka Stenhus Fastigheters kreditrating. I syfte att hantera kortare löptider för olika likviditetsbehov har Stenhus Fastigheter avtalade, ej nyttjade kreditramar med två olika banker. I år har Bolaget även lanserat ett certifikatprogram som ett komplement till nuvarande finansieringskällor. Sam-

mantaget bedöms detta arbetssätt effektivt begränsa bolagets refinansieringsrisk.

Per balansdagen utgjordes 89 (92) % av de externa räntebärande skulderna av säkerställda banklån, 6 (8) % icke säkerställda obligationer och 5 (0) % certifikat. Bolaget strävar efter balans mellan kort- och långfristigt upplåning.

Av Bolagets totala lån om 7 975 (7 387) mkr löper lån 1 042 (764) mkr ut eller ska delamorteras under år 2026.

Stenhus Fastigheters kapitalbindning per 2025-12-31 uppgår till 2,7 (2,7) år.

Ränterisk

Räntekostnaderna är Bolagets största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Stenhus Fastigheters finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer på upplåning med rörlig ränta. För att reducera Stenhus Fastigheters exponering mot ett stigande ränteläge har bolaget både ränteswappar samt fastlåneräntor. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta används ränteswappar. Viktad genomsnittlig räntebindning vid periodens utgång uppgår till 1,4 (0,9) år.

Säkrad volym med ränteswappar uppgick per rapportperiodens slut till 4 701,7 (3 608,0) miljoner kronor varav fasträntelån uppgick till 17,2 (76,9) miljoner kronor. Bolagets säkringsgrad uppgick därmed till ca 59,1 (48,3) % per balansdagen.

Känslighetsanalys - ränterisk

En momentan förändring med +/- 1 procentenhet av den rörliga räntan Stibor 3 mån, beräknat på balansdagen innebär en förändring av räntekostnader för befintliga lån om +/- ca 41 (34) mkr.

En ränteförändring på +/- 1 procentenhet skulle påverka swapparna per balansdagen och innebära en förändring i redovisat värde på finansiella tillgångar och skulder med +/- ca 8 (57) mkr.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja Bolagets betalningsåtaganden avseende rörelsekostnader, räntor och amorteringar. Bolaget gör löpande likviditetsprognoser för att öka förutsägbarheten och säkerställa god framförhållning vid låneförfall och andra

större betalningsåtaganden. Per balansdagen disponerade Bolaget en likviditetsbuffert i form av en kassa om 542,8 mkr (224,9), samt outnyttjade kreditfaciliteter om 650,0 mkr (228,6) dock där 366,0 mkr är säkerställda gentemot certifikaten. Stenhus Fastigheter har ett positivt kassaflöde från verksamheten och begränsat refinansieringsbehov det närmaste året, se nedan löptidsanalys. Bolagets likvida medel finns hos svenska större etablerade banker och omfattas av insättningsgaranti från svenska staten.

Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisken är risken för förlust om Bolagets motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser och betalningsåtagande samt eventuella säkerheter inte täcker Bolagets fordringar eller merkostnader. Detta gäller så väl risken vid uthyrning till opålitliga hyresgäster, så som t.ex. hyresgäster som inte är kreditvärdiga, riskerar konkurs eller har koppling till kriminalitet etc. men även risk att leverantörer/entreprenörer/banker inte fullgör sina åtaganden. Denna risk kan i huvudsak hänföras till kund-/hyresfordringar och likvida medel men även ökade kostnader vid projekt. Kredit- och motpartsrisken begränsas genom att endast kreditvärdiga motparter accepteras

i finansiella transaktioner. Kreditrisken gentemot hyresgäster reduceras dessutom genom en stor spridning av antalet hyresavtal. Ingen enskild hyresgäst svarar för mer än 7 (6) procent av Bolagets totala årshyror per 31 december 2025.

Valutarisk

Bolaget är inte exponerat för någon valutarisk då verksamheten endast är verksam i Sverige. För mer information om Stenhus Fastigheters risker, se sidorna 67- 70 i förvaltningsberättelsen. Efterföljande tabell visar finansiella skulders återstående kontraktstid till förfall. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga odiskonterade kassaflödena. Kassaflödet avser räntekostnader, amortering, leverantörsskulder samt övriga skulder. Räntekostnader har beräknats utifrån räntan på respektive skuld vid bokslutsdatumet.

Känslighetsanalyser

Nedan redovisas känslighetsanalys vid förändring av fastighetsvärden och effekt på Stenhus Fastigheters belåningsgrad. Här redovisas även känslighetsanalys vid förändring av uthyrningsgrad och effekt på Stenhus Fastigheters räntetäckningsgrad.

Effekt på belåningsgraden vid förändrat värde på fastighetsportföljen per 31 december

2025	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Värdetförändring, mkr	10 963	12 334	13 704	15 075	16 445
Belåningsgrad, %	73%	65%	58%	53%	48%
2024	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Värdetförändring, mkr	10 796	12 145	13 494	14 844	16 193
Belåningsgrad, %	68%	61%	55%	50%	46%

Effekt på räntetäckningsgrad vid förändrad uthyrningsgrad per 31 december

2025	-10%	-5%	0%	+5%	+7%
Uthyrningsgrad, %	86%	90%	95%	100%	ET
Räntetäckningsgrad, ggr	1,92	2,08	2,23	2,38	2,45
2024	-10%	-5%	0%	+5%	+10%
Uthyrningsgrad, %	83%	88%	93%	98%	100%
Räntetäckningsgrad, ggr	1,58	1,71	1,84	1,97	2,02

Nedan tabell visar hur en procents förändring på uthyrningsgrad, hyresintäkter, fastighetskostnader och räntekostnader skulle påverka förvaltningsresultatet, resultat efter skatt och eget kapital.

Känslighetsanalys väsentliga risker

2025, mkr	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	10,9	13,2	13,2
Hyresintäkter	+/- 1 %	10,4	12,5	12,5
Fastighetskostnader	+/- 1 %	2,4	2,8	2,8
Räntekostnader för skulder med beaktande av räntederivat	+/- 1 %-enhet	41,9	50,5	50,5
2024, mkr	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, årsbasis	Effekt på resultat efter skatt, årsbasis	Effekt på eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	10,9	13,1	13,1
Hyresintäkter	+/- 1 %	10,1	12,2	12,2
Fastighetskostnader	+/- 1 %	2,3	2,8	2,8
Räntekostnader för skulder med beaktande av räntederivat	+/- 1 %-enhet	34,8	42,0	42,0

Löptidsanalys

Tabellen nedan visar finansiella skulders återstående kontraktstid till förfall. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga odiskonterade kassaflödena.

Kassaflödet avser räntekostnader, amortering, leverantörsskulder samt övriga skulder. Räntekostnader har beräknats utifrån räntan på respektive skuld vid bokslutsdatumet.

Löptidsanalys

Koncernen 2025-12-31, mkr	<6 mån	< 1 år	1-3 år	3-5 år	> 5 år	Totalt
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder till kreditinstitut	1095	248	7 874	230	108	9 555
Leasingskulder ¹	3	3	10	5	7	28
Leverantörsskulder	11	-	-	-	-	11
Övriga skulder	107	-	-	-	-	107
Summa	1216	251	7 884	235	115	9 701
Koncernen 2024-12-31, mkr	<6 mån	< 1 år	1-3 år	3-5 år	> 5 år	Totalt
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder till kreditinstitut	366	763	7015	355	220	8 719
Leasingskulder ¹	3	3	11	6	6	29
Leverantörsskulder	13	-	-	-	-	13
Övriga skulder	80	-	-	-	-	80
Summa	462	766	7 026	361	226	8 841

¹ Leasingskuld hänförlig till tomträttsavgäld har beräknats fram till nästkommande omförhandlingstidpunkt.

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

tkr	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	192 713	152 721	–	–
Upplupna räntekostnader	40 254	36 186	6 240	11 912
Upplupna lönekostnader	7 618	7 307	7 565	7 271
Övriga upplupna kostnader ¹	13 143	15 844	6 415	7 087
Totalt	253 728	212 058	20 220	26 270

¹ Övriga upplupna kostnader avser främst periodiserade omkostnader.

Not 28 Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2025-12-31	Verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
tkr		
Finansiella tillgångar		
Derivat	–	–
Kundfordringar	–	4 809
Övriga fordringar	–	84 264
Upplupna fordringar	–	44 798
Likvida medel	–	542 803
Summa	–	676 674
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut	–	7 479 255
Obligationslån	–	495 585
Derivat	16 303	–
Leverantörsskulder	–	10 681
Övriga skulder	–	29 713
Upplupna kostnader	–	77 507
Summa	16 303	8 092 740
Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2024-12-31		
tkr	Verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar		
Derivat	–	–
Kundfordringar	–	6 452
Övriga fordringar	–	31 851
Upplupna fordringar	–	32 365
Likvida medel	–	224 941
Summa	–	295 608
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut	–	6 790 117
Obligationslån	–	596 433
Derivat	473	–
Leasingskulder	–	–
Leverantörsskulder	–	13 098
Övriga skulder	–	12 701
Upplupna kostnader	–	67 516
Summa	473	7 479 866

Räntabärande skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut samt obligationslån redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Derivat

Derivat består av koncernens innehav av ränteswappar. Dessa värderas till verkligt värde via resultaträkningen enligt nivå 2. Värderingen baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfalldagar och med utgångspunkt i marknadsräntan per balansdagen.

Övriga finansiella instrument

Finansiella instrument såsom hyresfordringar, leverantörsskulder, övriga fordringar/skulder med mera redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde.

Verkligt värde enligt de tre nivåerna

Nivå 1: Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. Bolaget har under 2024 och 2025 inte några investeringar värderade i nivå 1.

Nivå 2: Värderingsmodell huvudsakligen baserad på observerbar marknadsdata för tillgången eller skulden. För Stenhus Fastigheters del utgörs detta av Bolagets innehav av derivat kopplande till räntebärande skulder för vilka upplysning om verkligt värde har lämnats.

Nivå 3: Värderingsmodell huvudsakligen baserad på egna antaganden, dvs inte baseras på observerbar marknadsinformation. Bolaget har under 2024 och 2025 inte några investeringar värderade i nivå 3.

Not 29 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

tkr	Koncernen 2025-12-31	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2025-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Ställda säkerheter				
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>				
Fastighetsinteckningar	7 622 064	7 883 961	–	–
Aktier i dotterbolag	4 315 981	4 624 022	2 298 732	1 425 287
Totalt	11 938 045	12 507 983	2 298 732	1 425 287
Övriga ställda panter och säkerheter	258 472	99 420	258 472	99 420
Summa ställda säkerheter	12 196 517	12 607 402	2 557 204	1 524 707
Eventalförpliktelser				
Borgen för dotterbolag	–	–	7 030 409	6 193 355
Summa eventalförpliktelser	–	–	7 030 409	6 193 355

Not 30 Upplysningar till kassaflödesanalys

Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	Koncernen 2025 jan-dec	Koncernen 2024 jan-dec	Moderbolaget 2025 jan-dec	Moderbolaget 2024 jan-dec
tkr				
Avskrivningar på anläggningstillgångar	1 216	1 277	1 193	1 250
Nedskrivningar och återföring av nedskrivningar av aktier i dotterbolag	–	–	-40 700	310 000
Nedskrivningar och återföring av nedskrivningar av aktier i intresseföretag	–	–	-46 086	23 724
	1 216	1 277	-85 593	334 974
Räntebetalningar¹	Koncernen 2025 jan-dec	Koncernen 2024 jan-dec	Moderbolaget 2025 jan-dec	Moderbolaget 2024 jan-dec
tkr				
Erhållen ränta	66 371	61 440	55 134	25 073
Erlagd ränta	-367 388	-448 121	-58 760	-74 689
Totalt	-301 017	-386 681	-3 626	-49 616

1 Samtliga räntebetalningar redovisas i kassaflöde från den löpande verksamheten.

Förvärv av dotterbolag¹, tkr

	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-733 849	-176 976
Nyemission	–	14 950
Återgivande av aktier som betalning	5 000	–
Övertagande av övriga tillgångar	-9 115	-843
Övertagande av övriga Skulder	17 909	2 928
Kassaflöde påverkande	-720 055	-159 941

Försäljning av dotterbolag², tkr

	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Försäljning av förvaltningsfastigheter	714 202	734 920
Säljarrevers	-40 065	-49 006
Överlåtande av övriga tillgångar	394	1 882
Överlåtande av övriga skulder	-10 047	-33 016
Kassaflöde påverkande	664 484	654 780

1 Total köpeskilling avssende förvärv av dotterbolag uppgick till 731 744 (179 618) tkr och likvida medel i de förvärvade bolagen uppgick till 6 689 (4 727) tkr vid förvärvstillfället.

2 Total köpeskilling avssende försäljning av dotterbolag uppgick till 704 745 (714 653) tkr och likvida medel i de sålda bolagen uppgick till 196 (10 867) tkr vid försäljningstillfället.

Not 31 Väsentliga händelser efter årets utgång

- I januari 2026 har Stenhus Fastigheter, tillsammans med Sterner Stenhus Holding AB, bildat ett gemensamt bolag, Krona Bidco AB ("Holdingbolaget"), org.nr 559565-8450, i syfte att överlåta samtliga sina aktier i Krona Public Real Estate AB ("Krona") till Holdingbolaget. Stenhus Fastigheter innehar cirka 57 procent av aktierna i Holdingbolaget. Genom att Holdingbolaget därigenom kom att äga cirka 70 procent av aktierna i Krona uppstod budplikt avseende resterande aktier i Krona.

Uppköpserbjudandet avslutades den 20 mars 2026 och Holdingbolagets ägarandel i Krona uppgår nu till cirka 85,51 procent.

- Under första kvartalet 2026 har Stenhus Fastigheter återköpt 21 438 816 egna aktier. Det totala innehavet uppgick då till cirka 10 procent av aktierna vilket är den övre gräns som fastställdes genom tidigare bolagsstämmobeslut.
- Vid extra bolagsstämma den 10 april 2026 beslutades att minska aktiekapitalet med 37 176 816 kronor genom indragning av 37 176 816 egna aktier. Vidare beslutades om en fondemission varigenom aktiekapitalet ökades med 40 152 214,8 kronor. Efter dessa åtgärder ökade aktiekapitalet från 371 778 606 kronor till 374 754 004,8 kronor.
- På den extra bolagsstämman den 10 april 2026 beslutades även att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier, motsvarande högst 10 procent av det totala antalet vid var tid utgivna aktier i bolaget.
- Stenhus Fastigheter har i början av mars emitterat ytterligare gröna obligationer om 100 miljoner kronor under sitt befintliga ramverk. De nya obligationerna ges ut till ett pris om 101,376 procent av nominellt belopp, med en ränta motsvarande 3 månaders Stibor plus 245 baspunkter. Efter emissionen kommer totalt utestående nominellt belopp under det gröna ramverket att uppgå till 600 miljoner kronor.

Not 32 Förslag till vinstdisposition

Styrelsens förslag till dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att utdelning för år 2025 lämnas med totalt 0,31 kronor uppdelad på två utbetalningar. Avstämningsdagar för erhållande av utdelning föreslås vara den 1 juni 2026

(0,16 kronor) respektive 1 december 2026 (0,15 kronor). Beslutar årsstämman i enlighet med förslaget beräknas respektive utbetalning ske genom Euroclear Sweden AB:s försorg tredje bankdagen efter respektive avstämningsdag.

Till årsstämmans förfogande stående vinstmedel, kr:	
Överkursfond	4 207 559 944
Balanserat resultat	-733 017 563
Årets resultat	64 412 171
Disponibla vinstmedel	3 538 954 552
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Till aktieägare utdelas 0,31 kr per aktie	103 726 555
Till ny räkning överföres	3 435 227 997
Summa	3 538 954 552

Styrelsen föreslår vidare att samtliga nya aktier som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission, enligt styrelsens förslag, ska medföra rätt till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att nyemissionen har registrerats vid Bolagsverket och aktierna har införts i aktieboken hos Euroclear Sweden AB. Vid ett maximalt utnyttjande av bemyndigandet kommer en utdelning för tillkommande aktier om maximalt 10 372 655 kronor att delas ut.

Styrelsens yttrande angående vinstdisposition

Enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 § aktiebolagslagen ska styrelsen avge ett yttrande avseende förslag till vinstutdelning. Styrelsen får således avge följande. Styrelsen har föreslagit att årsstämman beslutar om vinstutdelning till aktieägare om sammanlagt 103 726 554,90 kronor (förutsatt oförändrat innehav av egna aktier).

Bolagets ekonomiska situation per den 31 december 2025 framgår av årsredovisningen för räkenskapsåret 2025. Koncernens egna kapital beräknas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" utfär-

dad av Rådet för finansiell rapportering. Redovisningsprinciper för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen och RFR 2 "Redovisning för juridiska personer" utfärdad av Rådet för finansiell rapportering.

Styrelsen konstaterar att det efter den föreslagna vinstutdelningen finns full täckning för bolagets bundna egna kapital i enlighet med 17 kap 3 § andra och tredje styckena aktiebolagslagen. Styrelsen finner även att vinstutdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen har härvid beaktat det aktuella konjunkturläget, historisk utveckling och framtidsprognoser för såväl bolaget som för marknaden.

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort för verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens soliditet, budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkturläget.

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Styrelsen har granskat bolagets ekonomiska situation och konstaterar, efter närmare överväganden, att en vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till försiktig-

hetsprincipen i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen.

Den föreslagna vinstutdelningen utgör 2,65 procent av moderbolagets egna kapital och 1,74 procent av koncernens egna kapital. Bolaget kommer efter vinstutdelningen fortsatt uppfylla sitt uttalade finansiella mål att soliditeten ska överstiga 35 procent. Vidare kommer Bolaget fortsatt uppfylla nettobelåningsgraden om högst 55 procent på lång sikt. Efter vinstutdelningen har bolaget och koncernen fortfarande en god soliditet, vilket enligt styrelsens bedömning motsvarar de krav som för närvarande kan uppställas för fastighetsbranschen. Bolaget och koncernen bedöms efter vinstutdelningen ha en tillfredsställande likviditet och ett konsolideringsbehov som kan anses tillgodosett.

Styrelsens bedömning är att vinstutdelningen inte påverkar bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt. Bolaget och koncernen har dessutom god tillgång till likviditetsreserver i form av både korta och långfristiga krediter. Inte heller antas den föreslagna vinstutdelningen påverka bolagets förmåga att göra eventuellt nödvändiga investeringar.

Vid en samlad bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska förhållanden anser styrelsen att ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna vinstutdelningen inte framstår som försvarlig.

Not 33 Kapitalstruktur

Kapitalstruktur

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att:

- Trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet så att den kan börja att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter, och
- Upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

För att hantera de finansiella åtagandena i våra låneavtal har koncernen implementerat en policy som agerar skydd mot de covenant som ställs i dessa låneavtal. Policyn säkerställer att koncernen upprätthåller tillräcklig flexibilitet och stabilitet för att möta varierande krav från olika kreditgivare. Därigenom undvikande av potentiella finansiella påfrestningar som kan uppstå vid oförutsedda omständigheter.

Stenhus Fastigheter i Norden ABs finanspolicy stipulerar följande finansiella nyckeltal:

- Genomsnittlig avkastning på eget kapital och per aktie om 12 procent per år över en konjunkturcykel.
- Belåningsgraden (LTV) ska långsiktigt understiga 60 procent.
- Soliditeten ska överstiga 35 procent.
- Räntetäckningsgrad (ICR) ska långsiktigt överstiga 2,25 gånger.

Koncernen prioriterar att alltid uppfylla de villkor som fastställs i våra låneavtal. Vid potentiella nyckeltalsbrott uppstår risk för återbetalningskrav, extra amorteringar, eller ändrade lånevillkor som potentiellt kan påverka vår finansiella ställning och resultat negativt. Vid 2025-12-31 uppfyllde koncernen samtliga villkor vilket bekräftar effektiviteten i vår kapitalstruktur.

Vidare har Bolaget etablerat riktlinjer för att hantera refinansieringsrisk, inklusive upprätthållandet av en lämplig likviditetsreserv, en diversifierad skuldförfallstruktur och en balanserad fördelning av skuld bland långivare. Dessa åtgärder bidrar till att säkerställa en fortsatt stabil tillgång till finansiering och minskad exponering mot marknadsvolatilitet.

Vår tillämpning av dessa principer och riktlinjer reflekterar koncernens åtagande att skapa en hållbar finansiell miljö. Vi fortsätter att proaktivt övervaka och anpassa vår strategi i enlighet med både interna mål och externa förändringar i det finansiella landskapet.

EPRA

Stenhus Fastigheter är sedan 2021 medlemmar i EPRA. EPRA, European Public Real Estate Association, är rösten för den börsnoterade europeiska fastighetssektorn. Med fler än 280 medlemmar, inom hela spektrumet av den börsnoterade fastighetsbranschen (företag, investerare och deras leverantörer), representerar EPRA över 880 miljarder euro i fastighetstillgångar* och 95 procent av börsvärdet för FTSE EPRA Nareit Europe Index. EPRA:s uppdrag är att främja, utveckla och företräda den europeiska offentliga fastighetssektorn.

Mer om EPRA finns att läsa på www.epra.com

* Endast europeiska företag



Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och VD ger sin försäkran om att denna årsredovisning ger en rättvisande översikt över bolagets och koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

*Stockholm, den 23 april 2026
Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)*

Elias Georgiadis
VD och styrelseledamot

Erik Borgblad
Styrelseordförande

Rickard Backlund
Styrelseledamot

Frank Roseen
Styrelseledamot

Malin af Petersens
Styrelseledamot

Anders Wennberg
Styrelseledamot

Nicklas Paulson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2026
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Sebastian Månsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), org.nr 559269-9507

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) för år 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 72-79. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 62-139 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 72-79. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort

subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belegg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Vi valde totala tillgångar som riktmärke för vår övergripande bedömning av väsentlighet för räkenskaperna som helhet mot bakgrund av att värdet på förvaltningsfastigheterna har en väsentlig påverkan och betydelse för koncernens finansiella ställning samt utgör ett särskilt betydelsefullt område för revisionen. En särskild materialitet fastställdes utifrån bolagets förvaltningsresultat och har använts för revisionen av koncernens driftnetto.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde om 13 704,2 Mkr per 2025-12-31 och utgör en väsentlig del av koncernens balansräkning. Verkligt värde på koncernens fastighetsbestånd baseras huvudsakligen

på tillämpning av kassaflödesmetoden. Koncernens rutin är att värdera fastigheterna externt varje kvartal vilket framgår av not 12 i årsredovisningen. Under året har 100% av beståndet varit föremål för bedömning av externa värderingsinstitut.

Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att endast en mindre skillnad i de enskilda fastigheternas beräkningsparametrar, såsom bedömning av framtida driftsnetto, uthyrningsgrad och avkastningskrav, kan leda till en väsentlig påverkan, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen. Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen, beskrivning av redovisningsprinciper i not 2 samt Förvaltningsfastigheter i not 12.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vår revision har bland annat fokuserat på bolagets interna kontroll och kvalitetssäkring avseende utförda värderingar per 2025-12-31. Revisionsteamet, inklusive våra värderingsspecialister, har inhämtat och granskat ett urval av de externa värderingsrapporterna för att bedöma den kassaflödesvärdering som Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) tillämpar samt den matematiska riktigheten och rimligheten i gjorda antaganden. Vår revision har bland annat omfattat följande granskningsåtgärder:

- Granskat att värderingarna följer de interna riktlinjerna och anvisningar för fastighetsvärdering.
- Genom stickprov följt upp modellens matematiska beräkningar.
- Utvärderat indata genom stickprovsmässig uppföljning mot historiska utfall och jämfört med tillgänglig marknadsdata.
- Vi har haft möten med företagsledningen där viktiga antaganden och bedömningar diskuterats.
- Tagit del av och utvärderat samtliga externa värderingar och jämfört med bolagets sammanställning över dessa.
- Stickprovsmässigt testat indata i beräkningsmodellerna mot information i relevanta system.

Vårt arbete har främst fokuserats på de högst värderade förvaltningsfastigheterna, de mest väsentliga antagandena samt de fastigheter där det varit väsentliga variationer i värde jämfört med föregående år. I de fall där antaganden om framtida driftsnetto, uthyrningsgrad och avkastningskrav avviker mot vår initiala förväntan har dessa avvikelser diskuterats med koncernens företagsledning och vid behov har kompletterande underlag inhämtats. Vi har slutligen kontrollerat att de modeller som använts, att de antaganden och känslighetsanalyser som koncernen gjort, beskrivs på ett riktigt sätt i not 12. Värderingarna baseras på bedömningar och har till sin natur en inneboende osäkerhet.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och åter-

finns på sidorna 1-61 och 140-146. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättnings-skyldighet mot bolaget, eller
- fpå något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings-skyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalanden

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

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.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen 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 tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och eget kapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 72–79 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 22 maj 2025 och har varit bolagets revisor sedan 25 maj 2023.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Sebastian Månsson
Auktoriserad revisor

6. Övrigt



Definitioner av nyckeltal	145
Kalendarium	146
Kontaktuppgifter	146

Definitioner av nyckeltal

Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (ESMA) har gett ut riktlinjer avseende användandet av alternativa nyckeltal (Alternative Performance Measures, APM). Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått som inte definieras eller anges i de tillämpliga reglerna för finansiell rapportering, IFRS. Riktlinjerna är framtagna i syfte att öka transparensen och jämförbarheten.

Bolagets ledning har valt att använda nedan definitioner av nyckeltal då de på ett tydligt sätt beskriver Bolagets förvaltningsverksamhet, finansiering samt Bolagets värdeutveckling.

Nyckeltal	Beskrivning	Syfte
Aktuellt substansvärde; EPRA NTA (Net Tangible Assets)	Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien med återläggning av nominell uppskjuten skatt och verkligt värde på derivat samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,9 procent.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv.
Aktuellt substansvärde; EPRA NTA, per aktie	EPRA NTA dividerat med antalet utestående aktier.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv per aktie.
Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till totalt uthyrningsbar area vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser den faktiska uthyrningsgraden i förhållande till total uthyrningar yta.
Avkastning på eget kapital	Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid kvartalsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.	Nyckeltalet åskådliggör hur ägarnas kapital förräntats under perioden.
Nettoskuld	Räntebärande skulder minus kassa och kortfristiga finansiella placeringar.	Ett mått på kvarstående räntebärande skulder efter avräkning av likvida tillgångar och kortfristiga placeringar.
Belåningsgrad fastigheter (LTV)	Räntebärande skulder i relation till fastigheternas verkliga värde.	Nyckeltalet belyser finansiell risk ej beaktat likvida medel eller kortfristiga finansiella placeringar.
Belåningsgrad fastigheter, netto (Net LTV)	Nettoskuld i relation till fastigheternas verkliga värde.	Nyckeltalet belyser finansiell risk beaktat likvida medel och kortfristiga finansiella placeringar.
Driftnetto	Totala hyresintäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader.	Ett mått på fastigheternas resultatgenerering.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser uthyrningsgraden ur ett ekonomiskt perspektiv.
Förvaltningsresultat	Driftnetto, centrala administrationskostnader, finansnettot exkl kostnad förtidsinlöst obligation, samt intresseföretagets förvaltningsresultat	Ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.
Genomsnittlig ränta	Viktad genomsnittlig ränta på räntebärande skulder inklusive derivat	Ett mått på koncernens genomsnittliga kostnad för lånat kapital.
Genomsnittlig räntebindning	Ett viktat snitt av återstående räntebindningstid avseende räntebärande skulder, inklusive derivat.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Hyresduration	Viktat genomsnitt av fastigheternas återstående kontrakterade hyresperiod, uttryckt i antal år.	Nyckeltalet belyser operativ risk.
Kapitalbindning	Ett viktat snitt av återstående kapitalbindningstid avseende räntebärande skulder.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	Redovisat eget kapital med hänförligt till stamaktien med återläggning av redovisad uppskjuten skatt och verkligt värde på derivat.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv.
Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, per aktie	EPRA NRV dividerat med antalet utestående aktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet åskådliggör nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv, per aktie.
Resultat per aktie	Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning.	Nyckeltalet belyser aktieägarnas andel av resultatet.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultatet efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Soliditet	Eget kapital i relation till totala tillgångar exklusive de nyttjanderätter för leasade tillgångar som redovisas i enlighet med IFRS 16.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.

För beräkning av nyckeltal se Bolagets hemsida.

Kalendarium

Delårsrapport
Q1
12 maj
2026

Årsstämma
21 maj
2026

Delårsrapport
Q2
9 juli
2026

Delårsrapport
Q3
12 november
2026

Boksluts-
kommuniké
25 februari
2027

Årsredovisning
22 april
2027

Kontaktuppgifter

VD

Elias Georgiadis

Telefon: +46 707 96 13 34

Email: elias.georgiadis@stenhusfastigheter.se

Vice VD

Mikael Nicander

Telefon: +46 708 70 35 91

Email: mikael.nicander@stenhusfastigheter.se

Bolaget

Stenus Fastigheter i Norden AB (publ)

Besöksadress:

Stambanegatan 17

117 60 Stockholm

Postadress:

Box 44102

100 43 Stockholm

info@stenhusfastigheter.se

+46 8 410 221 00

www.stenusfastigheter.se

