

**1 § Stämmans öppnande**

Stämman öppnades av styrelseordföranden Andreas Philipson.

**2 § Val av ordförande vid stämman**

Stämman utsåg Andreas Philipson till ordförande vid stämman. Noterades att det uppdragits åt Stendörren Fastigheters bolagsjurist Caroline Gebauer att föra protokollet.

**3 § Upprättande och godkännande av röstlängd**

Stämman godkände bifogad förteckning, Bilaga 1, som röstlängd vid stämman.

**4 § Godkännande av dagordning**

Stämman godkände det förslag till dagordning som intagits i kallelsen till stämman.

**5 § Val av en eller två justeringspersoner**

Stämman utsåg Oscar Christensson, representerande Altira AB, och Johannes Wingborg, representerande Länsförsäkringar Fastighetsfond, till justeringspersoner att jämte ordförande justera dagens protokoll.

**6 § Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad**

Konstaterades att kallelsen offentliggjorts på bolagets hemsida den 19 april 2024 samt varit införd i Post- och Inrikes Tidningar den 24 april 2024 och annons om att kallelse skett varit införd i Svenska Dagbladet den 24 april 2024. Konstaterades att stämman blivit behörigen sammankallad.

**7 § Anförande av verkställande direktör**

Bolagets verkställande direktör, Erik Ranje, redogjorde för bolagets verksamhet under det gångna verksamhetsåret. Bereddes därefter aktieägarna tillfälle att ställa frågor.

**8 § Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse för räkenskapsåret 2023**

Konstaterades att årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse för räkenskapsåret 2023, samt revisorsyttrande enligt 8 kap. 54 § aktiebolagslagen, hållits tillgängliga för aktieägarna och framlagts på stämman i behörig ordning.

Därefter redogjorde bolagets revisor för revisionsberättelsens innehåll. Bereddes därefter aktieägarna tillfälle att ställa frågor.

**9a § Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning för räkenskapsåret 2023**

Stämman fastställde, vilket tillstyrkts av revisorn, de i årsredovisningen intagna resultaträkningarna för bolaget och koncernen samt balansräkningarna för bolaget och koncernen för räkenskapsåret 2023.

**9b § Beslut om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen**

Beslöts, i enlighet med styrelsens förslag, vilket tillstyrkts av revisorn, att de till årsstämman förfogande stående medlen om 1 310 737 881 kronor balanseras i ny räkning och att någon utdelning inte lämnas till aktieägarna.

**9c § Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktör**

Beslöts att bevilja, vilket tillstyrkts av revisorn, styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för förvaltningen av bolagets angelägenheter under verksamhetsåret 2023.

Noterades att berörda personer, i den mån de var upptagna i röstlängden, inte deltog i beslutet såvitt avsåg dem själva.

**10a § Beslut om antalet styrelseledamöter**

Beslöts, i enlighet med valberedningens förslag, att bolagets styrelse ska bestå av sex ledamöter utan suppleanter, för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

**10b § Beslut om antalet revisorer och revisorssuppleanter**

Beslöts, i enlighet med valberedningens förslag, att bolaget ska ha en revisor som ska vara ett registrerat revisionsbolag, utan revisorssuppleant, för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

**11a § Beslut om arvode åt styrelsen**

Beslöts, i enlighet med valberedningens förslag, att arvode till styrelsen, intill slutet av nästa årsstämma, ska utgå med 520 000 kronor till styrelsens ordförande och med 260 000 kronor vardera till övriga av stämman valda ledamöter. Beslöts vidare att arvode till ordföranden i revisorsutskottet ska utgå med 80 000 kronor och med 30 000 kronor vardera till övriga ledamöter i revisionsutskottet, samt att arvode till ordföranden i ersättningsutskottet ska utgå med 60 000 kronor och med 20 000 kronor vardera till övriga ledamöter i ersättningsutskottet.

Noterades att de nyvalda styrelseledamöterna Roniek Bannink och Joakim Rubin, som är anställda av EQT, avstår arvode för sitt styrelsearbete för tiden fram till slutet av nästa årsstämma.

**11b § Beslut om arvoden åt revisor**

Beslöts, i enlighet med valberedningens förslag, att arvode till revisorn, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, ska utgå enligt av bolaget godkänd löpande räkning.

**12 § Val av styrelseledamöter och styrelseordförande**

Beslöts, i enlighet med valberedningens förslag, om omval av Seth Lieberman, Helena Levander, Andreas Philipson och Carl Mörk samt nyval av Roniek Bannink och Joakim Rubin som styrelseledamöter, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, samt omval av Andreas Philipson som styrelseordförande, för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

**13 § Val av revisorer och revisorssuppleanter**

Beslöts, i enlighet med valberedningens förslag och revisionsutskottets rekommendation, om omval av det registrerade revisionsbolaget BDO Mälardalen AB, för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Noterades att BDO Mälardalen AB meddelat att Johan Pharmanson kommer utses till huvudansvarig för revisionen för i det fall stämman beslutar i enlighet med valberedningens förslag.

**14 § Beslut om principer för utseende av valberedning**

Beslöts, i enlighet med valberedningens förslag, om principer för utseende av valberedning, Bilaga 2.

**15 § Framläggande av styrelsens ersättningsrapport för godkännande**

Konstaterades att ersättningsrapporten hållits tillgänglig för aktieägarna och framlagts på stämman i behörig ordning. Beslöts att godkänna styrelsens ersättningsrapport, Bilaga 3.

**16 § Beslut om bemyndigande för styrelsen att emittera aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler**

Beslöts, i enlighet med styrelsens förslag, om bemyndigande för styrelsen att besluta att emittera aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler, Bilaga 4.

Noterades att beslutet biträdades av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som aktier företrädda vid stämman.


**17 § Stämmans avslutande**

Ordförande Andreas Philipson tackade deltagarna och förklarade årsstämman avslutad.

---

*[Signatursida följer]*

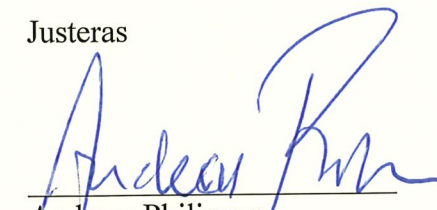
Vid protokollet



---

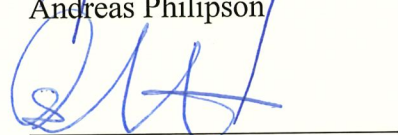
Caroline Gebauer

Justeras



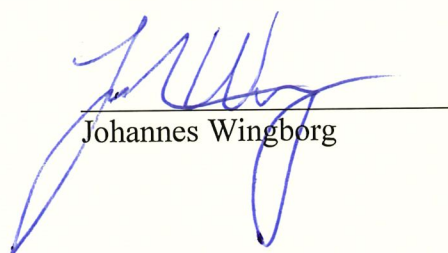
---

Andreas Philipson



---

Oscar Christensson



---

Johannes Wingborg

[Denna sida har avsiktligt lämnats blank]

**Principer för utseende av valberedning inför årsstämman 2025**

Inför varje årsstämma ska valberedningen bestå av representanter för de per den 31 augusti direkt föregående år till röstetalet tre största aktieägarna enligt den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken, varvid grupp av aktieägare som ägargrupperats i Euroclear Sweden-systemet i detta sammanhang betraktas som en aktieägare. Om en eller flera av dessa tre aktieägare väljer att avstå ifrån att utse representant till valberedningen, ska ledamot utses av den eller de största aktieägaren(na) på tur. Styrelseordföranden skall vara adjungerad medlem av valberedningen.

Styrelseordföranden ska sammankalla det första mötet i valberedningen. Valberedningen ska inom sig utse en av ledamöterna till ordförande, vilket inte ska vara en styrelseledamot.

Om en eller flera aktieägare som utsett representanter till valberedningen inte längre tillhör de tre största ägarna i bolaget vid en tidpunkt mer än två månader före aktuell årsstämma, ska representanterna för dessa aktieägare frånträda sitt uppdrag och nya ledamöter utses av de nya aktieägare som då tillhör de tre största aktieägarna. Om en ledamot i valberedningen avsäger sig uppdraget innan valberedningens arbete är avslutat ska samma aktieägare som utsåg den avgående ledamoten, om det anses nödvändigt, äga rätt att utse en ny ledamot, eller om aktieägaren inte längre är bland de tre största aktieägarna, den största aktieägaren på tur.

Förändringar i valberedningens sammansättning ska omedelbart offentliggöras. Valberedningens sammansättning för årsstämmor ska offentliggöras senast sex månader före stämman.

Ingen ersättning ska utgå till ledamöterna i valberedningen. Bolaget ska betala de nödvändiga utgifter som valberedningen kan komma att ådra sig inom ramen för sitt arbete.

Mandattiden för valberedningen avslutas när den därpå följande valberedningen har offentliggjorts.

## Stendörren Fastigheter AB (publ)

### Ersättningsrapport 2023

#### Introduktion

Denna rapport beskriver hur de gällande riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare för Stendörren Fastigheter AB (publ), vilka antogs av årsstämman 2021, tillämpades under år 2023. Rapporten innehåller även information om ersättning till verkställande direktör och vice verkställande direktör samt en sammanfattning av bolagets utestående aktierelaterade incitamentsprogram. Rapporten har upprättats i enlighet med aktiebolagslagen och Kollegiets för svensk bolagsstyrning ”Regler om ersättningar till ledande befattningshavare och om incitamentsprogram”.

Ytterligare information om ersättningar till ledande befattningshavare finns i not 5 (Anställda och personalkostnader) i bolagets årsredovisning för 2023. Information om ersättningsutskottets arbete under 2023 finns i bolagsstyrningsrapporten, vilken återfinns i årsredovisningen för 2023.

Styrelsearvode omfattas inte av denna rapport. Sådant arvode beslutas årligen av årsstämman och redovisas i not 5 i årsredovisningen för 2023.

#### Utveckling under 2023

Verkställande direktören sammanfattar bolagets övergripande resultat i sin redogörelse på sidorna 9 – 10 i årsredovisningen 2023.

#### Bolagets ersättningsriktlinjer: tillämpningsområde, ändamål och avvikelser

En förutsättning för en framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av dess långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete, är att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Bolagets ersättningsriktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

Enligt ersättningsriktlinjerna ska ersättningen till ledande befattningshavare vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner.



Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda kriterier som kan vara mätbara finansiella och/eller icke-mätbara icke-finansiella. Kriterierna kan utgöras av generella och/eller individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål som kan ta hänsyn till bland annat intern kontroll inom bolaget, budgetkontroller, rapporters kvalitet och punktlighet, implementeringen av nya och förbättrade IT-system, samverkan mellan bolagets olika avdelningar och utvecklingen av ledaregenskaper hos avdelningscheferna samt bolagets övergripande hållbarhetsarbete. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling.

Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 200 procent av den fasta årliga kontantlönen. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett år.

Riktlinjerna återfinns i årsredovisningen för 2023. Bolaget har under 2023 följt de tillämpliga ersättningsriktlinjerna, vilka antogs av årsstämman 2021. Inga avsteg från riktlinjerna har gjorts och inga avvikelser har gjorts från den beslutsprocess som enligt riktlinjerna ska tillämpas för att fastställa ersättningen. Revisorns yttrande över bolagets efterlevnad av riktlinjerna kommer, senast tre veckor före årsstämman, finns tillgängligt på bolagets hemsida bland övriga dokument hänförliga till årsstämman 2024. Ingen ersättning har krävts tillbaka.

Utöver den ersättning som omfattas av ersättningsriktlinjerna har bolaget beslutat att införa långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram.

## Ersättning till verkställande direktör och vice verkställande direktör

Tabell 1 – Totalersättning till verkställande direktören och vice verkställande direktör under 2023 (kSEK)

Namn	Fast ersättning		Rörlig ersättning		Extraordinär ersättning	Pension	Total ersättning	Fördelning fast/rörlig***
	Grundlön	Andra förmåner**	Ettårig	Flerårig				
Erik Ranje****	2 390	108	3 300	-	-	710	6 508	49/51
Anders Nilsson*****	1 951	-	1 400	-	-	820	4 171	56/44

\* Tabellen redovisar ersättning som belöper på 2023.

\*\* Bilförmån.

\*\*\* Pensionskostnader som angivits i kolumnen "Pension", som i sin helhet avser Grundlön och är premiebestämd, har till fullo redovisats som fast ersättning.

\*\*\*\* Det belopp som redovisas under "Grundlön" inkluderar semester tillägg om 59 kSEK.

\*\*\*\*\* Det belopp som redovisas under "Grundlön" inkluderar semester tillägg om 497 kSEK.



## **Aktiebaserad ersättning**

Bolaget har för närvarande två utestående aktierelaterade incitamentsprogram; incitamentsprogram 2020/2025 och incitamentsprogram 2023/2028.

### **Incitamentprogram 2020/2025**

Bolaget antog på extra bolagsstämma i september 2020 ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram. Detta program är riktat till bolagets anställda och omfattar emissioner av teckningsoptioner, vilka deltagarna i programmet förvärvat mot kontant betalning till bolaget. Teckningsoptionerna förvärvades i november 2020 till ett pris om 19,93 kr per teckningsoption, vilket vid denna tidpunkt motsvarade teckningsoptionernas marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare.

Varje teckningsoption berättigar under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 september 2025 till teckning av en ny stamaktie av serie B i bolaget till en teckningskurs om 175 kronor. För fullständiga villkor för incitamentsprogram 2020/2025 hänvisas till bolagets hemsida "[www.stendorren.se/sv/investerare/bolagsstyrning/incitamentsprogram/](http://www.stendorren.se/sv/investerare/bolagsstyrning/incitamentsprogram/)".

I samband med överlåtelsen av teckningsoptioner till deltagarna har bolaget och varje deltagare, i enlighet med de villkor som beslutades av bolagsstämman, ingått avtal som reglerar en så kallad vesting-modell, innebärande att fem procent av deltagarens teckningsoptioner intjänas varje kvartal från dagen som teckningsoptionerna överläts till deltagaren. Avtalet reglerar även att bolaget förbehåller sig rätten att återköpa teckningsoptioner om deltagarens anställning eller uppdrag i Stendorren Fastigheter-koncernen upphör eller om deltagaren önskar vidareöverlåta teckningsoptionerna. Bolagets rätt att återköpa teckningsoptioner är beroende av om deltagarens teckningsoptioner intjänats eller inte.

I samband med teckningserbjudandet till de anställda i november 2020, förvärvade bolagets verkställande direktör 100 000 teckningsoptioner hänförliga till incitamentsprogram 2020/2025 och vice verkställande direktör förvärvade 95 000 teckningsoptioner hänförliga till detta program, allt i enlighet med de villkor som anges ovan.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i incitamentsprogram 2020/2025 kommer aktiekapitalet öka med 151 350 kronor genom utgivande av 252 250 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 0,9 % av kapitalet och 0,5 % av rösttalet baserat på antalet utestående aktier per den 31 december 2023.

### **Incitamentprogram 2023/28**

På årsstämman 2023 antog bolaget ytterligare ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram. Villkoren för incitamentsprogram 2023/2028 liknar de för incitamentsprogram 2020/2025.

Incitamentsprogram 2023/2028 är riktat till bolagets anställda och omfattar emissioner av teckningsoptioner, vilka deltagarna i programmet förvärvat mot kontant betalning till bolaget. Teckningsoptionerna förvärvades i maj/juni 2023 till ett pris om 25,27 kr per teckningsoption, vilket vid denna tidpunkt motsvarade teckningsoptionernas marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare.

Varje teckningsoption berättigar under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2028 till teckning av en ny stamaktie av serie B i bolaget till en teckningskurs om 285 kronor. För fullständiga villkor för incitamentsprogram 2023/2028 hänvisas till bolagets hemsida ”[www.stendorren.se/sv/investerare/bolagsstyrning/incitamentsprogram/](http://www.stendorren.se/sv/investerare/bolagsstyrning/incitamentsprogram/)”.

I samband med överlåtelsen av teckningsoptioner till deltagarna har bolaget och varje deltagare, i enlighet med de villkor som beslutades av bolagsstämman, ingått avtal som reglerar en så kallad vesting-modell, innebärande att fem procent av deltagarens teckningsoptioner injänas varje kvartal från dagen som teckningsoptionerna överläts till deltagaren. Avtalet reglerar även att bolaget förbehåller sig rätten att återköpa teckningsoptioner om deltagarens anställning eller uppdrag i Stendorren Fastigheter-koncernen upphör eller om deltagaren önskar vidareöverlåta teckningsoptionerna. Bolagets rätt att återköpa teckningsoptioner är beroende av om deltagarens teckningsoptioner injänas eller inte.

I samband med teckningserbjudandet till de anställda i maj/juni 2023, förvärvade bolagets verkställande direktör och vice verkställande direktör vardera 20 000 teckningsoptioner hänförliga till incitamentsprogram 2023/2028, allt i enlighet med de villkor som anges ovan.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i det utestående programmet kommer aktiekapitalet öka med 30 036 kronor genom utgivande av 50 060 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspänningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 0,2% av kapitalet och 0,1 % av rösttalet baserat på antalet utestående aktier per den 31 december 2023.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i de båda utestående incitamentsprogrammen, kommer aktiekapitalet öka med 181 386 kronor genom utgivande av 302 310 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspänningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 1,1% av kapitalet och 0,6 % av rösttalet baserat på antalet utestående aktier per den 31 december 2023.

## **Tillämpning av prestationskriterier**

Prestationskriterierna för den verkställande direktörens respektive den vice verkställande direktörens rörliga ersättning har valt för att förverkliga bolagets affärstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete. Kriterierna, som utgjorts av såväl generella som individanpassade kvantitativa och kvalitativa mål, har bland annat varit kopplade till utvecklingen av bolagets avkastning på eget kapital, tillväxt i långsiktigt substansvärde och faktisk avkastning vs budget. Bolagets ersättningsutskott har utvärderat den verkställande direktörens och den vice verkställande direktörens arbete under 2023 och i vilken omfattning dessa bidragit till de uppställda målen.

Ersättningsutskottet har funnit att både den verkställande direktören och den vice verkställande direktören har uppnått en uppfyllelse om 70 % av prestationskriterierna för rörlig ersättning. På rekommendation från ersättningsutskottet har styrelsen beslutat att verkställande direktören ska erhålla 3 300 000 kr i rörlig kontantersättning hänförlig till 2023 och att vice verkställande direktören ska erhålla 1 400 000 kr i rörlig kontantersättning hänförlig till 2023.

## Jämförande information avseende förändringar i ersättning och bolagets resultat

Tabell 5 - Förändringar i ersättning och bolagets resultat under de senaste fem rapporterade räkenskapsåren (RR) (kSEK)\*

	2020	2021	2022	2023	s
Ersättning VD	8 925	5 713	6 109	6 508	
Ersättning Vice VD**	-	4 044	4 739	4 171	
Koncernens förvaltningsresultat	254 378	267 295	286 940	287 112	
Genomsnittlig ersättning baserat på antalet heltidsekvivalenter anställda*** i moderbolaget	617	708	683	731	

\* Avseende jämförelseåret 2019 saknar bolaget framtagen data, varför endast år 2020 – 2023 redovisas.

\*\* Bolagets vice verkställande direktör anställdes den 13 november 2020. Under perioden från och med den 1 april 2020 till den 13 november 2020 hade bolaget inte någon vice verkställande direktör, varför data inte redovisas för 2020.

\*\*\* Exklusive medlemmar i koncernledningen.

Stockholm i april 2024  
**Stendörren Fastigheter AB (publ)**  
Styrelsen

**Beslut om bemyndigande för styrelsen att emittera aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler**

Årsstämman bemyndigar styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning eller med apportegendom, eller annars med villkor, besluta om emission av aktier av serie A eller B, konvertibler avseende aktier av serie A eller B eller teckningsoptioner avseende aktier av serie A eller B, samt preferensaktier, dock att emissioner med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt inte får medföra att antalet aktier i bolaget kan öka med mer än totalt 20 procent beräknat med utgångspunkt i antalet aktier vid den tidpunkt då styrelsen första gången utnyttjar emissionsbemyndigandet.

Om styrelsen beslutar om emission utan företrädesrätt för aktieägarna så ska skälet vara att kunna bredda ägarkretsen, anskaffa eller möjliggöra anskaffning av rörelsekapital, öka likviditeten i aktien, genomföra företagsförvärv eller anskaffa eller möjliggöra anskaffning av kapital för företagsförvärv. Vid sådan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska emissionen genomföras på marknadsmässiga villkor.

Styrelsen eller den verkställande direktören ska äga rätt att göra justeringar av årsstämmans beslut som krävs för registrering av bemyndigandet hos Bolagsverket.