

Investerarrapport

# Grön Finansiering 2021

Publiceringsdatum 31 maj 2022

**Som en del i vårt omfattande hållbarhetsarbete är vårt mål att all finansiering på sikt ska vara grön.**

I januari 2021 upprättade Heba ett obligationsprogram (MTN-program, medium term notes program) med en beloppsram omfattande 2 000 mkr och lanserade samtidigt ett ramverk för grön finansiering. I september samma år var den totala beloppsramen nyttjad varav samtliga obligationer var gröna. I januari 2022 utökade Heba beloppsramen till 5 000 mkr med avsikten att fortsätta emitteringen av gröna obligationer.

### **Mot en klimatneutral verksamhet i förvaltning och nyproduktion**

Det råder inga tvivel om att klimatavtrycket från bygg- och fastighetsbranschen är omfattande och att ett aktivt arbete för att begränsa fastigheters negativa klimatpåverkan i såväl nyproduktion som förvaltning är av stor betydelse. Hebas långsiktiga hållbarhetsmål är att förvaltningen ska vara klimatneutral senast år 2030 och hela verksamheten senast år 2045. För att nå detta mål har ett viktigt steg varit att få en helhetsbild av verksamhetens totala klimatpåverkan. Under 2021 har vi därav lagt ned ett gediget arbete på att kartlägga verksamhetens indirekta utsläpp – scope 3 – som innefattas av utsläpp utanför verksamhetens gränser. Att kartlägga, begränsa och följa upp de indirekta utsläppen är även en viktig komponent för att Heba ska nå Parisavtalets 1,5-gradersmål. Vidare har vi under 2021 även påbörjat att klimatberäkna vår nyproduktion. För Heba utgör nyproduktionen av fastigheter majoriteten av klimatpåverkan och är på så vis en avgörande komponent i vårt klimatarbete.

### **Klimatkompensation**

Till dess att Heba har en klimatneutral förvaltning kommer vi att klimatkompensera, vilket vi har gjort sedan 2019. Under 2021 har Heba klimatkompenserat för 839 ton koldioxid.

### **Miljöcertifiering**

Hebas mål är att alla nyproducerade fastigheter ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan likvärdig certifiering. Varje projekt som certifieras granskas av en miljörevisor som säkerställer att miljökraven uppfylls. Genom att miljöcertifiera fastigheter säkerställs ett kvalitetsstyrt byggande och mer hållbara byggnader. Som nästa steg i vårt arbete för miljöcertifiering planeras driften av Hebas fastigheter att certifieras. Detta kan göras genom en certifieringsmodell som till exempel Miljöbyggnad iDrift, där modellen utgår från rutiner i det dagliga arbetet, exempelvis hur vi som fastighetsägare skapar förutsättningar för våra hyresgäster att leva mer hållbart.

### **En energieffektiv verksamhet**

Under första kvartalet 2022 uppnådde Heba sitt mål om att minska energianvändningen med 20 procent till 2028, med 2018 som basår. Detta innebär att Heba kommer under våren att sätta ett nytt energimål som kommer att kommuniceras per delårsrapport kvartal 2-2022. För att nå energimålen arbetar Heba bland annat med energieffektiviseringar i byggnader och investerar i anläggningar för

förnybar energi. I slutet av 2021 har tio av våra fastigheter installerad bergvärme varav tre av dessa installerades under året. Vi uppnår därav vårt mål om att installera minst två bergvärmeanläggningar per år.

### **Fokus på hållbara energikällor**

Under 2020 ingick Heba, tillsammans med fem andra fastighetsbolag, ett samarbetsavtal med Stockholm Exergi, gällande ett projekt med biokol för fjärrvärme med noll- eller minusutsläpp. Projektet är ett viktigt steg för att minska utsläpp av koldioxid som tillsammans med andra CCS-tekniker, skapar förutsättningar att uppnå målet om netto noll utsläpp. Den första storskaliga Bio-CCS-anläggningen ska vara på plats 2025, vilket innebär att Hebas klimatpåverkan från uppvärmning – scope 2 – då är netto noll.

### **Minskad vattenförbrukning**

I nya bostadsprojekt som Heba utvecklar finns individuell mätning av varmvatten för varje lägenhet vilket gör att hyresgästen debiteras efter verklig förbrukning. För att minska vattenanvändningen sker byten till mer energi-effektiva tvättmaskiner och installationer av snålspolande toaletter, kranar och duschmunstycken. Under 2021 har vattenförbrukningen minskat med 2 procent.

### **Klimatsmart hyresgäst**

En viktig del i Hebas arbete är att kunna ge hyresgästerna möjlighet att leva klimatsmart genom hållbara lösningar. Bland annat pågår ett kontinuerligt arbete med att uppdatera förutsättningarna för källsortering. Vi har inventerat och analyserat hela beståndets avfallshantering för att optimera vilka kärl som finns var, hur ofta de töms och den generella uppfattningen om tydlighet, trivsel och trygghet i miljörummen. Vi har även installerat laddstolpar för elbilar på flera av våra fastigheter med målet om att 2030 kunna erbjuda laddningsmöjlighet på samtliga våra parkeringsplatser. 2022 införde Heba hållbara hyreskontrakt som innebär att hyresgäster, både i det befintliga beståndet och vid nyproduktion, är skyldiga att sortera sitt avfall och teckna gröna elavtal.

### **Hebas Gröna Ramverk**

I januari 2021 etablerade Heba sitt gröna ramverk för finansiering. Ramverket utformades tillsammans med Handelsbanken och är baserat på Green Bond Principles (2021). Det oberoende klimat- och miljöforskningsinstitutet Cicero (Center for International Climate Reserach) har granskat

ramverket och gav det högsta betyg "dark green" på 5 av 6 kriterier. Ramverket finns idag publicerat på Hebas hemsida och beskriver bland annat vad Heba kan finansiera med likviden från de gröna obligationerna.

### Grön finansiering

Under 2021 emitterades totalt 2 000 mkr gröna obligationer, vilket motsvarar 33 procent av de totala skulderna vid helårsperiodens utgång. Samtliga obligationer är emitterade i valutan SEK.

### Total emissionslikvid per 31 december 2021

Obligation	Belopp (mkr)
101 Grönt	200
102 Grönt	550
103 Grönt	550
104 Grönt	350
105 Grönt	350
<b>Totalt</b>	<b>2 000</b>

Likviden från de gröna obligationerna har fördelats mellan nyproduktion, omfattande renoveringar samt gröna fastigheter i befintligt bestånd. Hela nettoemissionslikviden på 2 000 mkr är nyttjad. Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt motsvarar det belopp som per balansdagen är nedlagda kostnader i projekten. Gröna fastigheter i befintligt bestånd tas upp till marknadsvärde, med avdrag för den del som redan är nyttjad till annan finansiering. Marknadsvärdet uppdateras framförallt vid varje helårsskifte i samband med den externa värderingen.

Per årsskiftet uppgick den totala godkända investeringsvolymen till 4 385 mkr. Det innebär att Heba i befintlig portfölj, exklusive kommande investeringar i nyproduktion och omfattande renoveringar, har en kvarvarande investeringsvolym på 2 385 mkr.

### Godkänt investeringsbelopp per 31 december 2021

	Belopp (mkr)
Upparbetade investeringar i pågående projekt	1 068
<i>varav nyproduktion</i>	<i>683</i>
<i>varav omfattande renoveringar</i>	<i>385</i>
Befintliga fastigheter	3 317
<b>Totalt godkänt investeringsbelopp</b>	<b>4 385</b>
Utestående volym gröna obligationer	2 000
<b>Total utestående volym</b>	<b>2 000</b>
<b>Kvarvarande godkänt investeringsbelopp</b>	<b>2 385</b>

### Metod för beräkningar

För nyproduktion beräknas minskning av klimatpåverkan med hjälp av skillnaden i energianvändning. Beräkningen utgår från det högsta tillåtna BBR-kravet (Boverkets Byggregler) i jämförelse med den fastighetens beräknade energianvändning. För omfattande renoveringar utgår beräkningen från energianvändningen innan och efter genomförd renovering. För gröna fastigheter i befintligt bestånd har beräkningen utgått från den energiförbättring som skett 2021 i jämförelse med basåret 2018. Basåret ligger i linje med bolagets övergripande energimål om att minska energianvändningen fram till 2028. Uppskattad minskning av utsläpp räknas ut med emissionsfaktor för fjärrvärme 2020 tillhandahållen av Energiföretagen (48,75 g CO<sub>2</sub>e/kWh).

### Övriga upplysningar

Några av de gröna fastigheterna i befintligt bestånd som finansieras inom det gröna ramverket finansieras även med säkerställda banklån. För att den framräknade förbättringen i minskade växthusgaser således endast ska representera effekten av den gröna finansieringen har den del som hänför sig till banklånen räknats bort. Som underlag för denna beräkning har andelen pantbrev i förhållande till fastigheternas marknadsvärde använts.

## Gröna tillgångar – Nyproduktion

Pågående eller nyligen färdigställd nyproduktion med en total upparbetad investering på 683 mkr.

Projekt	Ort	Certifiering	BBR-krav energianvändning (kWh/m <sup>2</sup> atemp)	Prognostiserad energianvändning (kWh/m <sup>2</sup> atemp)	Bedömd minskning av energianvändningen (%)	Bedömda undvikna utsläpp (ton CO <sub>2</sub> e/år)
Opalen	Täby	Skanska hållbar hyresbostad	80	62	23%	10,3
Murklan	Sollentuna	Skanska hållbar hyresbostad	80	61	23%	3,9
Skridskon	Västertorp	Svanen	75	50	33%	4,4
Älvdansen	Enköping	Miljöbyggnad Silver	75	41	45%	5,5
<b>Totalt</b>						<b>24,1</b>

### Exempel – Älvdansen, Enköping



I det framväxande området Älvdansen i centrala Enköping har Heba förvärvat ett projekt som inrymmer 92 hyreslägenheter och 62 trygghetsbostäder med preliminär inflytt Q3 2023. Trygghetsbostäder är en form av mellanboende med hög tillgänglighet för äldre personer och Älvdansens trygghetsbostäder är de första i sitt slag för både Enköping kommun och Heba.

Bygget sker enligt Miljöbyggnad Silver och husen byggs helt i trä, med solceller på taket och med ett innovativt system för att ta vara på värmen ur spillvatten.

- Miljöbyggnad Silver
- Byggnader helt i trä
- Solceller
- Energiprestanda 41 kwh/kvm, 45 procent förbättring från BBR
- Parkeringsplatser med laddmöjligheter
- Kommunen erbjuder 12,5 procent av hyreslägenheterna för sociala kontrakt



## Gröna tillgångar – Omfattande renoveringar

Pågående eller nyligen färdigställda renoveringar med en total upparbetad investering på 385 mkr.

Byggnad	Segment	Energianvändning normalår före renovering (kWh)	Energianvändning normalår efter renovering (kWh)	Bedömd minskning av energianvändningen (%)	Bedömd minskning av klimatpåverkan (ton CO <sub>2</sub> e/år)
Femlingen 1	Stockholm närförort	444 289	179 158	60%	12,9
Skidföret 1	Stockholm närförort	638 301	305 524	52%	16,2
Rådsbacken 12 (Rådsvägen 8)	Sydväst	390 278	239 129	39%	7,4
Borrsvängen 8	Stockholm närförort	427 987	255 700	40%	8,4
Veken 8	Innerstaden	307 125	189 422	38%	5,7
Rådsbacken 12 (Rådsvägen 6)	Sydväst	342 011	194 412	43%	7,2
Rådsbacken 12 (Rådsvägen 10)	Sydväst	343 540	206 016	40%	6,7
Galeasen 4	Nordost	429 857	271 101	37%	7,7
<b>Totalt</b>					<b>72,2</b>

### Exempel – Borrsvängen 8, Gubbängen



Heba arbetar för att minska klimatavtrycket och underlätta för bolagets hyresgäster att leva miljövänligt. I samband med renoveringar är därmed ökad hållbarhet och minskad klimatpåverkan tydliga målsättningar. För att Heba senast år 2030 ska få en klimatneutral förvaltning läggs ett stort fokus på energibesparande åtgärder och installationer av förnybar energi, så som bergvärme i kombination av solceller. I alla renoveringsprojekt följs även ett miljöprogram med en extern miljöcontroller som löpande bevakar våra uppsatta miljökrav, så som att säkerställa korrekt avfallshandling.

Under de senaste tio åren har Heba genomfört stambyten och renoverat drygt 1 200 lägenheter, varav 34 av dessa lägenheter ligger i Borrsvängen 8 i Gubbängen. Under 2019 genomgick byggnaden en omfattande renovering där bland annat minskning av fastighetens energianvändning stod i fokus. Åtgärder som tilläggsisolering, nya fönster och installerat FX-system resulterade i att energianvändningen minskade med 40 procent, vilket i sin tur genererar en minskad klimatpåverkan på 8,4 ton CO<sub>2</sub>/år.

# Gröna tillgångar – Befintliga fastigheter

Befintliga fastigheter med godkänt investeringsbelopp om 3 317 mkr.

Byggnad	Segment	Energianvändning normalår 2018 (kWh)	Energianvändning normalår 2021 (kWh)	Energianvändning normalår 2021 (kWh/m <sup>2</sup> atemp)
Svånghjulet 4	Nordost	165 082	133 558	37
Pennvässaren 2	Stockholm närförort	1 137 969	345 566	43
Förgyllda Bägaren 2	Stockholm närförort	579 033	278 596	45
Förgyllda Bägaren 4	Stockholm närförort	599 034	307 187	45
Vinfatet 6	Nordost	170 163	162 389	45
Stubinen 3	Innerstaden	507 922	511 254	71
Fregatten 4	Nordost	480 771	437 680	67
Vattenfallet 6	Stockholm närförort	454 927	470 357	68
Borrsvängen 14	Stockholm närförort	433 253	432 462	74
Fregatten 5	Nordost	801 226	695 056	75
Årstadalsskolan 5	Innerstaden	56 265	58 580	81
Sonfjället 1	Innerstaden	688 651	720 457	96
Markan 6	Nordost	307 601	311 214	97
Tärnö 1	Stockholm närförort	532 988	492 578	89
Styrmannen 1	Nordost	984 556	630 358	75
Parken 6	Sydväst	282 911	320 500	88
Förgyllda Bägaren 3	Stockholm närförort	585 235	244 203	39
Generatorn 7	Sydväst	1 519 375	1 447 906	82
Fontänen 1	Stockholm närförort	375 101	226 998	99

Genomsnittlig energianvändning normalår 2018 (kWh)	561 161
Genomsnittlig energianvändning normalår 2021 (kWh)	432 995
Minskad energianvändning 2018–2021 (%)	23%
Bedömd minskning av klimatpåverkan (ton CO <sub>2e</sub> /år)	3,89

# Revisors rapport över översiktlig granskning av Heba Fastighets ABs Investerarrapport Grön finansiering 2021

Till Heba Fastighets AB, org.nr 556057-3981

## Inriktning och omfattning

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Heba Fastighets AB (Heba) att lämna en rapport över angivna redovisade uppgifter i företagsledningens och verkställande direktörens redogörelse "Investerarrapport Grön finansiering 2021" (Investerarrapporten) om att likvid från emission av gröna obligationer om 2 000 mkr har använts i enlighet med kriterierna i Hebas ramverk för grön finansiering (ramverket).

De uppställda kriterierna i ramverket är att finansiera nya och befintliga gröna byggnader, omfattande renoveringar, investeringar i infrastruktur för hållbara transporter, energieffektivitet, förnybar energi, investeringar för anpassning till klimatförändringar samt investeringar som bevarar, återställer eller hanterar levande naturresurser på ett hållbart sätt.

## Företagsledningens och verkställande direktörens ansvar

Det är företagsledningen och verkställande direktören som har ansvaret för att tillse att villkoren som ligger till grund för den hållbara obligationen fullgörs i enlighet med kraven i ramverket, att de använts på avsett sätt och inom den verksamhet som specificeras i det ramverk som visar vilken typ av projekt och fastigheter som kan finansieras. Företagsledningen och verkställande direktören har ansvaret för att upprätta och avge Investerarrapporten.

## Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om de angivna redovisade uppgifterna i företagsledningens och verkställande direktörens redogörelse i investerarrapporten och användningen av emitterat belopp enligt ramverkets kategorier grundat på vår översiktliga granskning.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella- och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Heba enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning utgår från de av företagsledningen och verkställande direktörens valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av investerarrapporten.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

## Uttalande

Grundat på vår översiktliga granskning av de angivna redovisade uppgifterna i företagsledningens och verkställande direktörens Investerarrapport Grön finansiering 2021, har det inte framkommit några omständigheter som ger oss anledning att anse att Heba inte, i allt väsentligt, använt det emitterade beloppet till annat än av ramverket angivna kategorier.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

Marianne Förander  
Specialistmedlem i FAR



# Heba - en tryggare värd

Heba Fastighets AB  
Box 17006 104 62 Stockholm  
Tel: 08-442 44 40  
[www.hebafast.se](http://www.hebafast.se)

