

Investerarrapport

Grön Finansiering 2022

Publiceringsdatum 31 maj 2023





**På sikt ska all finansiering
vara grön eller hållbar.
Vi är övertygade om att det
är det enda alternativet i
framtiden.**

I januari 2021 upprättade Heba ett obligationsprogram (MTN-program, medium term notes program) och lanserade samtidigt ett ramverk för grön finansiering. I januari 2022 utökade Heba beloppsramen från 2 000 mkr till 5 000 mkr med avsikten att fortsätta emitteringen av gröna obligationer.

Vi minskar vår klimatpåverkan

För att på sikt uppnå en klimatneutral verksamhet arbetar vi metodiskt med att minimera våra utsläpp. Hebas långsiktiga hållbarhetsmål är att förvaltningen ska vara klimatneutral senast år 2030 och hela verksamheten senast 2045. Under året har Hebas klimatmål godkänts av Science Based Target initiative (SBTi), vilket innebär att klimatmålen uppfattas vara i linje med de utsläppsminskningar som krävs för att nå Parisavtalet.

Vi arbetar för att minska vår klimatpåverkan; vi minimerar, förbättrar och påverkar. Arbetet utgår, både direkt och indirekt, från tre huvudområden; det vi löpande använder – såsom energi, det avfall vi ger upphov till både från hyresgäster och i projekt, och det vi sätter in, såsom material- och produktval.

För att nå vårt långsiktiga hållbarhetsmål med en klimatneutral verksamhet år 2045 arbetar vi systematiskt med att minska våra direkta och indirekta utsläpp. Som en del i en kedja med flera aktörer är det även viktigt att vi, utöver det vi kan göra själva, arbetar tillsammans och ställer krav på samarbetspartners och entreprenörer. Vår största utmaning ligger i att minska våra indirekta utsläpp, främst kopplat till utsläpp hänförliga till nyproduktion av fastigheter.

Klimatkompensation

Till dess att vår förvaltning är klimatneutral, klimatkompenserar vi för utsläppen inom scope 1 och 2, vilket vi har gjort sedan 2019. Under 2022 har vi klimatkompenserat för 886 ton koldioxid.

Kompletterande åtgärder

I december 2022 undertecknade Heba, tillsammans med ett fåtal andra aktörer, en avsiktsförklaring tillsammans med Stockholm Exergi om att i framtiden köpa minusutsläpp. Bio-CCS (Bio-Energy with Carbon Capture and Storage) innebär att biogen koldioxid från förbränning av biobränsle för värme- och elproduktion separeras från rökgaserna för att sedan lagras permanent i berggrunden under havsbotten.

Eftersom den koldioxid som fångas in och lagras tidigare har bundits av skogen genom fotosyntesen minskas koncentrationen av koldioxid i atmosfären när ny skog växer. Sammantaget innebär tekniken att det skapas permanenta negativa emissioner, så kallade minusutsläpp. Stockholm Exergi planerar för en framtida bio-CCS-anläggning som kommer tas i drift under 2026. Det är ett viktigt kompletterande steg för att på sikt kunna uppnå netto-nollutsläpp i hela verksamheten.

Miljöcertifierade byggnader

Heba miljöcertifierar all nyproduktion enligt Svanen, Miljöbyggnad Silver eller bedömd motsvarande nivå. När fastigheten varit i drift i minst tre år finns det en möjlighet att användarcertifiera våra fastigheter. För att en byggnad ska nå certifiering enligt Miljöbyggnad Silver krävs mer av byggnaden än att endast följa lagkrav, där energianvändning är ett av 16 kriterier. Varje projekt granskas av miljörevisor som säkerställer att miljökraven uppfylls. Genom att miljöcertifiera fastigheter säkerställs ett kvalitetsstyrkt byggande och mer hållbara byggnader med omsorg om miljö, resurser och de boendes inomhusmiljö. Per årsskiftet 2022 var 21 procent av den totala ytan miljöcertifierad.

Minskad energianvändning

Redan under 2022 uppnådde Heba sitt tidigare energimål, att minska energianvändningen med 20 procent fram till år 2028 (2018 som basår). På fyra år har Heba minskat energianvändningen med 25 procent. Heba har nu som mål att minska den genomsnittliga energianvändningen från 93 kWh/kvm till 77 kWh/kvm fram till år 2028, med 2021 som basår (18 procent minskning). Dessutom ska ingen fastighet överstiga en energianvändning om 99 kWh/kvm. De nya målen är även anpassade till den nya gradtags-korrigerade normalkurvan, vilken justerats som följd av klimatförändringarna. För att nå målen arbetar Heba bland annat med energieffektiviseringar i byggnader och investerar i anläggningar för förnybar energi. En lägre energianvänd-

ning ökar bolagets kostnadsbesparingar och det är tydligt att de åtgärder som genomförts ger effekt. Energianvändningen är en viktig fråga inom förvaltning då den köpta energin har stor klimatpåverkan, om än mycket lägre än från byggvaror vid nyproduktion och renovering.

Hållbara energikällor

All el som Heba köper in till bolagets fastigheter är ursprungsmärkt och förnybar. Förutom att minska energianvändningen gör vi även större energiinvesteringar, där vi installerar bergvärme tillsammans med solceller om möjligt. Inom Hebas bestånd vid årsskiftet 2022 hade 11 fastigheter bergvärme som huvudsaklig värmekälla, varav två kombinerat med solceller samt fyra fastigheter med solceller.

Minskad vattenförbrukning

Vattenförbrukningen hos Heba består i majoritet av hyresgästernas vardag. Heba har därför ett ansvar att installera snålspolande duschmunstycken, toaletter och kranar. Vi byter ut dessa löpande under renoveringar, även om produkterna fortsatt fungerar ser vi en större vinst genom att kunna reducera vattenförbrukningen. I nya bostadsprojekt som Heba utvecklar finns individuell mätning av varmvatten för varje lägenhet vilket gör att hyresgästen debiteras efter verklig förbrukning. Under 2022 har vattenförbrukningen minskat med 14 procent.

Hållbara hyresgäster

Heba vill vara delaktig i att bygga den infrastruktur som krävs för att allt fler ska välja ett fossilfritt alternativ. Därför har vi under året fattat beslut om att alla våra parkeringsplatser i hela fastighetsbeståndet ska erbjuda laddmöjlighet senast år 2030.

En stor del av vår indirekta klimatpåverkan beror på hyresgästernas val av elleverantör. Heba skapar incitament för hyresgästerna att välja ursprungsmärkt el från fossilfria källor genom ett samarbete med ett elbolag som förmedlar 100 procent ursprungsmärkt el i vår boendeapp. Under våren

2022 beslutades att samtliga nytecknade hyresavtal, både vid nyproduktion och succession ska vara hållbara. Det hållbara hyresavtalet innefattar särskilda bestämmelser att som hyresgäst hos Heba, är du skyldig att källsortera och teckna gröna elavtal. Den 30 april 2023 var 1 285 hyreskontrakt hållbara, vilket motsvarar en tredjedel av samtliga lägenheter.

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. 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 vilket resulterade i att ramverket fick "medium green" som slutgiltigt betyg. Ramverket finns idag publicerat på Hebas hemsida och beskriver bland annat vad Heba kan finansiera med likviden från de gröna obligationerna.

Grön finansiering

Under 2022 emitterades totalt 300 mkr gröna obligationer, och uppgår totalt till 2 300 mkr vilket motsvarar 31 procent av de totala räntebärande skulderna vid helårsperiodens utgång. Samtliga obligationer är emitterade i valutan SEK.

Total emissionslikvid per 31 december 2022

Obligation	Belopp (mkr)
101 Grönt	200
102 Grönt	550
103 Grönt	550
104 Grönt	350
105 Grönt	350
106 Grönt	300
Totalt	2 300

Likviden från de gröna obligationerna har fördelats mellan nyproduktion, omfattande renoveringar, gröna fastigheter i befintligt bestånd samt anpassningar till klimatförändringar. Hela nettoemissionslikviden på 2 300 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 utgår från den externa årsvärderingen.

Per årsskiftet uppgick den totala godkända investeringsvolymen till 5 776 mkr. Det innebär att Heba i befintlig portfölj, exklusive kommande investeringar i nyproduktion och omfattande renoveringar, har en kvarvarande investeringsvolym på 3 476 mkr.

Godkänt investeringsbelopp per 31 december 2022

	Belopp (mkr)
Upparbetade investeringar i pågående projekt	1 227
varav nyproduktion	918
varav omfattande renoveringar	309
varav anpassning till klimatförändringar	0,1
Befintliga fastigheter	4 549
Totalt godkänt investeringsbelopp	5 776
Utestående volym gröna obligationer	2 300
Total utestående volym	2 300
Kvarvarande godkänt investeringsbelopp	3 476

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 2022 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 2021 tillhandahållen av Energiföretagen (46,1 g CO₂e/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 918 mkr.

Projekt	Ort	Certifiering	BBR-krav energianvändning (kWh/m ² atemp)	Prognostiserad energianvändning (kWh/m ² atemp)	Bedömd minskning av energianvändningen (%)	Bedömda undvikna utsläpp (ton CO ₂ e/år)
Älvdansen	Enköping	Miljöbyggnad Silver	75	41	45%	5,2
Jakten	Nyköping	BREEAM In-Use	75	52	31%	9,0
Lidret	Nyköping	Svanen	79	44	44%	5,6
Terrassen	Uppsala	Svanen	75	42	44%	5,8
Källberga	Nynäshamn	Miljöbyggnad Silver	75	42	44%	3,8
Totalt						29,4

Exempel – Lidret, Nyköping

I oktober 2022 tillträdde Heba fastigheten Lidret i centrala Nyköping. Fastigheten består av två hus med totalt 83 nyproducerade hyresbostäder. Husen har stort fokus på hållbarhet och effektivitet, både avseende energi och förvaltning. Husen är byggda i trä och är certifierade enligt Svanen med bergvärmeanläggning och solceller på taken.

- Certifierad enligt Svanen
- Byggnader helt i trä
- Bergvärme
- Solceller
- Individuell mätning och debitering på varm- och kallvatten samt el
- Energiprestanda 44 kWh/m² Atemp, 44 procent förbättring från BBR-krav



Gröna tillgångar – Omfattande renoveringar

Pågående eller nyligen färdigställda renoveringar med en total upparbetad investering på 309 mkr.

Byggnad	Segment	Energianvändning normalår före renovering (kWh)	Energianvändning normalår efter renovering (kWh)	Bedömd minskning av energianvändningen (%)	Bedömd minskning av klimatpåverkan (ton CO ₂ e/år)
Rådsbacken 12 (Rådsvägen 8)	Sydväst	390 278	239 129	39%	7,0
Borrsvängen 8	Stockholm närförort	427 987	255 700	40%	7,9
Veken 8	Innerstaden	307 125	189 422	38%	5,4
Rådsbacken 12 (Rådsvägen 6)	Sydväst	342 011	194 412	43%	6,8
Rådsbacken 12 (Rådsvägen 10)	Sydväst	343 540	206 016	40%	6,3
Galeasen 4	Nordost	429 857	271 101	37%	7,3
Gradsågen 3	Stockholm närförort	160 469	107 492	33%	2,4
Ryggsågen 2	Stockholm närförort	177 433	108 711	39%	3,2
Totalt					46,3

Anpassning till klimatförändringar

Pågående investering för anpassning till klimatförändringar uppgår till 0,1 mkr.



Älvdansen är en ny stadsdel som växer fram i centrala Enköping, ett stenkast från Resecentrum med närhet till grönområden. Här byggs olika typer av bostäder i varierande hushöjder och material. Totalt planeras för 800 bostäder. Heba har förvärvat ett projekt som rymmer 154 hyreslägenheter med inflyttning under 2023. Bygget sker enligt Miljöbyggnad Silver. Husen byggs helt i trä med solceller på taket och med innovativt system för att ta vara på värmen i spillvatten.

Älvdansen i Enköping är byggd på gammal sjöbotten. Det innebär att marken har sämre förmåga att ta hand om nederbörd. Förändring av klimatet förväntas leda till mer varierad nederbörd med perioder av både stora mängder regn och extrem torka. Vi skapar regnbäddar som är särskilt utformade för att kunna magasinera vatten vid skyfall och skydda fastigheterna. På regnbäddarna planterar vi växter som tål både korta blöta perioder och längre perioder av torka. Regnbäddar bidrar till en trevligare boendemiljö, klimatsäkrar fastigheterna och gynnar miljön som dessutom främjar den biologiska mångfalden. Projektets totala investering beräknas uppgå till 1 mkr.

Gröna tillgångar – Befintliga fastigheter

Befintliga fastigheter med godkänt investeringsbelopp om 4 549 mkr.

Byggnad	Segment	Energianvändning normalår 2018 (kWh)	Energianvändning normalår 2022 (kWh)	Energianvändning normalår 2022 (kWh/m ² atemp)
Svånghjulet 4	Nordost	165 082	126 305	35
Förgyllda Bägaren 3	Stockholm närförort	585 235	232 699	38
Förgyllda Bägaren 4	Stockholm närförort	599 034	265 475	39
Pennvässaren 2	Stockholm närförort	1 137 969	312 826	39
Vinfatet 6	Nordost	170 163	150 638	41
Fegen 1	Stockholm närförort	377 650*	135 220	50
Femlingen 1	Stockholm närförort	179 158*	151 524	59
Förgyllda Bägaren 2	Stockholm närförort	579 033	258 147	42
Styrmannen 1	Nordost	984 556	372 332	44
Vattenfallet 6	Stockholm närförort	454 927	428 549	62
Fregatten 4	Nordost	480 771	427 373	65
Borrsvängen 14	Stockholm närförort	433 253	391 297	67
Opalen 2	Nordost	829 554*	786 211	67
Fregatten 5	Nordost	801 226	642 907	69
Stubinen 3	Innerstaden	507 922	506 460	70
Murklan 1	Nordost	345 262*	312 822	72
Generatorm 7	Sydväst	1 519 375*	1 406 733	79
Tärnö 1	Stockholm närförort	532 988	439 637	79
Parken 6	Sydväst	282 911*	308 092	84
Sonfjället 1	Innerstaden	688 651	680 034	91
Sötmandeln 2	Stockholm närförort	319 591*	304 322	92
Vildrosen 14	Stockholm närförort	252 823	237 862	95
Fontänen 1	Stockholm närförort	375 101	219 557	96
Agnes Cecilia 1	Stockholm närförort	880 756	852 678	98

*Energianvändning senare än 2018, första helår efter färdigställd renovering alternativt nyproduktion.

Genomsnittlig energianvändning normalår 2018 (kWh)	561 791
Genomsnittlig energianvändning normalår 2022 (kWh)	414 571
Minskad energianvändning 2018-2022 (%)	26%
Bedömd minskning av klimatpåverkan (ton CO ₂ e/år)	4,62

Revisors rapport över översiktlig granskning av Heba Fastighets AB:s investerarrapport grön finansiering

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 2022” (Investerarrapporten) om att likvid från emission av gröna obligationer om 2 300 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, energiefektivitet, 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. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en Investerarrapport som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för 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 revisionsred i övrigt har.

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. Vi är oberoende i förhållande till Heba enligt god revisorsred 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 företagsledningens 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 2022, 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 vår elektroniska underskrift.

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

