# Investerarrapport Grön Finansiering 2024

Heba

Publiceringsdatum 28 maj 2025

# Ambitiösa hållbarhetsmål driver utvecklingen

**Bedömd förbättring i energiprestanda**

44 procent

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. I januari 2024 publicerades Hebas uppdaterade ramverk med både grön och hållbarhetslänkad finansiering, där ramverket är utvecklat för att linjera med EU:s taxonomiförordning.

**Källberga, Nynäshamn.**

# Tre strategiska fokusområden

## Klimat och miljö

## – en väg mot netto-noll utsläpp

Heba har ambitiösa klimatmål där bolaget strävar efter att:

- Minska energianvändningen till i genomsnitt 40 kWh/m² till år 2030.
- Klimatneutral förvaltning (Scope 1 & 2) till 2030.
- Halvera klimatpåverkan från byggverksamheten (Scope 3) till 2030, jämfört med Boverkets referensvärde.
- Klimatneutral verksamhet 2045.

För att nå dessa mål arbetar Heba aktivt med energieffektivisering, hållbara materialval och klimatanpassning av fastighetsbeståndet. Samtliga fastigheter genomgår årliga klimatriskanalyser, och nyproduktion ska alltid uppnå höga miljöstandarder.

## Social hållbarhet

## – trygga och inkluderande bostäder

Heba skapar trygga och hållbara boendemiljöer genom att:

- Utveckla och renovera fastigheter med social hållbarhet i fokus – exempelvis genom ungdomsbostäder och samhällsfastigheter.
- Minska sociala klyftor och öka trivseln i bostadsområden.
- Stötta utsatta grupper genom samarbeten med organisationer som arbetar med socialt ansvarstagande.
- Erbjuda trygga och rättvisa arbetsvillkor för medarbetare och leverantörer.

Heba samarbetar med Stockholm Stadsmissions Bobyrå för att fler människor som lever i strukturell hemlöshet, främst kvinnor och barn, ska hitta hem. Genom aktiv förvaltning och en nära dialog med kommun och polis stärker vi tryggheten kring och i husen.

## Organisation

## – en hållbar och inkluderande arbetsplats

Heba ser sina medarbetare som den viktigaste resursen för att uppnå långsiktig hållbarhet och affärsframgång. Därför arbetar bolaget aktivt med att:

- Främja jämställdhet och mångfald – könsfördelningen i ledningsgruppen ska vara 40–60 % mellan kvinnor och män.
- Säkerställa en god arbetsmiljö – både fysiskt och psykiskt, med löpande hälsosatsningar och förebyggande insatser.
- Minimera arbetsrelaterade olyckor och ohälsa genom systematiskt arbetsmiljöarbete.
- Erbjuda kompetensutveckling för att stärka medarbetares långsiktiga engagemang och utvecklingsmöjligheter.
- Spegla samhällets mångfald i rekrytering och medarbetarstruktur.

För att säkerställa att alla parter agerar etiskt och hållbart tillämpar Heba Fastighetsägarnas Uppförandekod för leverantörer och har en intern uppförandekod för alla anställda vilket omfattar antikorruption, mänskliga rättigheter och god affärsetik.

**Framtidssäkring genom hållbart ledarskap**

Heba integrerar hållbarhet i hela verksamheten, från styrning och riskhantering till dagliga beslut och långsiktiga investeringar. Bolaget är certifierat enligt ISO 14001 och 9001, vilket säkerställer en systematisk hållbarhetsstyrning.

Hållbarhet är inte bara en skyldighet – det är en strategisk möjlighet för Heba att skapa långsiktigt värde för aktieägare, hyresgäster och samhället i stort.

Läs mer om Hebas hållbarhetsarbete och årets utfall i årsredovisningen som finns publicerad på hemsidan, hebafast.se.

Hållbarhet är inte bara en skyldighet – det är en strategisk möjlighet för Heba att skapa långsiktigt värde för aktieägare, hyresgäster och samhället i stort.

## Grön finansiering

Per årsskiftet 2024 uppgick den totala emissionslikviden till 1 450 mkr vilket motsvarar 24 procent av de totala räntebärande skulderna. Samtliga obligationer är gröna och emitterade i valutan SEK.

### Total emissionslikvid per 31 december 2024

| Obligation | ISIN-kod | Startdatum | Slutdatum | Ramverk | Belopp (mkr) |
|---|---|---|---|---|---|
| 101 Grönt | SE0013882875 | 2021-03-02 | 2026-03-02 | 2021 | 200 |
| 102 Grönt | SE0013882867 | 2021-03-02 | 2026-03-02 | 2021 | 550 |
| 104 Grönt | SE0013883022 | 2021-05-19 | 2025-05-19 | 2021 | 350 |
| 107 Grönt | SE0013885191 | 2024-09-27 | 2027-09-27 | 2024 | 350 |
| **Totalt** | | | | | **1 450** |

### Grön finans och allokeringar

| Ramverk | Volym | Procentandel av totala % |
|---|---|---|
| Grön finansiering 2021 | 1 100 | 76% |
| Grön finansiering 2024 | 350 | 24% |
| **Totala** | **1 450** | **100%** |

Likviden från de gröna obligationerna har fördelats till gröna fastigheter i befintligt bestånd. Hela nettoemissionslikviden på 1 450 mkr är nyttjad. 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 7 112 mkr. Det innebär att Heba i befintlig portfölj, exklusive kommande investeringar i nyproduktion och omfattande renoveringar, har en kvarvarande investeringsvolym på 5 662 mkr.

### Godkänt investeringsbelopp per 31 december 2024

| Investeringar | Belopp (mkr) |
|---|---|
| Befintliga fastigheter | 7 112 |
| **Totalt godkänt investeringsbelopp*** | **7 112** |
| Utestående volym gröna obligationer ramverk 2021 | 1 100 |
| Utestående volym gröna obligationer ramverk 2024 | 350 |
| **Total utestående volym gröna obligationer** | **1 450** |
| **Kvarvarande godkänt investeringsbelopp** | **5 662** |

* Godkänt investeringsbelopp omfattar gröna tillgångar som uppfyller både villkoren för gröna tillgångar enligt ramverket 2021 samt villkoren för gröna tillgångar enligt ramverket för 2024.

## Metod för beräkningar

*Nyproduktion 7.1*

För nyproduktion beräknas minskning av klimatpåverkan genom att jämföra den nya byggnadens primärenergibehov med det nationella kravet för nära-nollenergibyggnader. Skillnaden multipliceras sedan med emissionsfaktorn för fjärrvärme[1] eller för el[2].

Vilken emissionsfaktor som används beror på byggnadens energislag.

För att säkerställa att kriterierna för att inte orsaka betydande skada (Do No Significant Harm) uppfylls har fysiska klimatrisker som är relevanta för de aktuella fastigheterna identifierats, och en inledande bedömning har genomförts. Klimatanpassningsåtgärder är integrerade i projekten, genom åtgärder bland annat för hantering av dagvatten och värmelast.

För att uppfylla kriterierna gällande exempelvis vatten, avfall, markanvändning och byggnadsmaterial ställer Heba tydliga krav i kontraktsavtal, vilka följs upp genom regelbundna projektmöten och revisioner kopplade till avtalsuppföljning och efterlevnad av uppförandekoden för leverantörer.

[1] 0.056 kg $CO_2$e/kWh Svenskt medelvärde fjärrvärme enligt Boverket. https://klimatdatabasen.boverket.se/detaljer/2/6000000014
[2] 0.037 kg $CO_2$e/kWh Svensk elmix enligt Boverket https://klimatdatabasen.boverket.se/detaljer/2/6000000008

## Skillnader i villkorsuppfyllnad mellan ramverket 2021 och 2024

Tillgångar som är kvalificerade för finansiering enligt ramverket från 2021 måste uppfylla kriterierna för Gröna Tillgångar enligt de villkor som specificeras i ramverket. Mer information finns i ramverket.

Läs mer, extern länk

Tillgångar som är kvalificerade för finansiering enligt ramverket från 2024 måste uppfylla kriterierna för ekonomiska aktiviteter inom bygg- och fastighetssektorn enligt EU:s taxonomiförordning. Dessutom omfattas de av utökade krav för uppförande av nya byggnader. Mer information finns i ramverket.

Läs mer, extern länk

*Omfattande renoveringar 7.2*
För omfattande renoveringar beräknas minskning av klimatpåverkan genom att jämföra energianvändningen före och efter renoveringen. Skillnaden i energianvändning multipliceras sedan med emissionsfaktorn för fjärrvärme eller för el.

Vilken emissionsfaktor som används beror på byggnadens energislag.

För att säkerställa att renoveringsprojekt uppfyller kriterierna för att inte orsaka betydande skada (Do No Significant Harm) identifieras och analyseras klimatrisker för varje fastighet. Anpassningsåtgärder integreras i renoveringsprojekten, exempelvis genom dagvattenhantering så som regnrabatter eller solavskärmning för värmelast.

För att uppfylla kriterierna gällande exempelvis vatten, avfall, markanvändning och byggnadsmaterial ställer Heba tydliga krav i kontraktsavtal, vilka följs upp genom regelbundna projektmöten och revisioner kopplade till avtalsuppföljning och efterlevnad av uppförandekoden för leverantörer.

*Installationer 7.3, 7.5, 7.6*
För installationer av energieffektiv utrustning, instrument för styrning och tekniker för förnybar energi beräknas minskningen av klimatpåverkan genom att jämföra energianvändningen före och efter installation. Skillnaden i energianvändning multipliceras sedan med emissionsfaktorn för fjärrvärme eller för el.

Vilken emissionsfaktor som används beror på byggnadens energislag.

För att säkerställa att installationer uppfyller kriterierna för att inte orsaka betydande skada (Do No Significant Harm) uppfylls se aktivitet 7.7.

*Installationer av laddstationer för elfordon 7.4*
För installationer av laddstationer för elfordon anges antalet installerade laddstationer i relation till totalt antal parkeringsplatser inom beståndet.

För att säkerställa att installationer uppfyller kriterierna för att inte orsaka betydande skada (Do No Significant Harm) uppfylls se aktivitet 7.7.

*Befintliga fastigheter 7.7*
För gröna fastigheter i befintligt bestånd ska fastigheten uppnå energiklass A eller topp 15 procent (definieras årligen). Gränsvärdet för primärenergital 2024 uppgår till 81 kWh/kvm för bostadsfastigheter och 86 kWh/kvm för vård- och omsorgboenden[1]. Minskning av klimatpåverkan beräknas genom skillnaden av dessa värden och multipliceras med emissionsfaktorn för fjärrvärme eller för el. Vissa fastigheter som finansieras inom det gröna ramverket finansieras även med säkerställda banklån. För att den framräknade förbättringen i minskad klimatpåverkan 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.

Vilken emissionsfaktor som används beror på byggnadens energislag.

För att säkerställa att befintliga fastigheter uppfyller kriterierna för att inte orsaka betydande skada (Do No Significant Harm) identifieras och analyseras klimatrisker för varje fastighet. Anpassningsåtgärder integreras i fastighetsplan för löpande förvaltning och kan exempelvis innebära spolning av dagvattenledning, komplettering av solavskärmning och upprättande av nya ronderingsrutiner.

[1] https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/bilder/nyheter/sverige/topp-15-och-30-sverige-_221214.pdf?bustCache=1739957022845

**Minimum safeguards**
Minimikriterierna för skyddsåtgärder syftar till att undvika negativa effekter och säkerställa efterlevnad av mänskliga rättigheter och arbetsrättsliga standarder enligt OECD:s riktlinjer, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt arbetsrättsliga konventioner.

Heba strävar efter att vara transparenta när det gäller uppfyllandet av dessa kriterier och hur vi kan förbättra både vår förståelse och hantering av dessa frågor.

Principerna i FN:s Global Compact gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption är integrerade i fastighetsägarnas uppförandekod för leverantörer och den interna uppförandekoden, som är godkänd av högsta ledningen och styrelsen samt kompletteras av policydokument och rutiner för varje område.

Heba har en extern visselblåsartjänst som går att hitta via hemsidan, för ärenden både för interna- och externa parter, där anonyma rapporter kan lämnas. Alla avvikelserapporter hanteras enligt en dokumenterad rutin.

Genom att arbeta systematiskt med policydokument, leverantörskrav, visselblåsning och riskhantering säkerställer Heba efterlevnad av Minimum Safeguard enligt EU:s Taxonomiförordning. Detta stärker Hebas hållbarhetsprofil och minskar juridiska och etiska risker.

# Befintliga fastigheter 7.7

## Befintliga fastigheter i linje med kraven för 7.7 med godkänt investeringsbelopp om 7 112 mkr

| Fastighet | Område | Certifiering | Energi-intensitet | Area (A-temp) | Energi-klass | Primär-energital | Impact kg Co2e |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Alen 3 | Nordost | Miljöbyggnad Silver | 51 | 12,422 | C | 63 | 9400 |
| Borrsvängen 14 | Stockholm närförort | | 74 | 5,866 | C | 60 | 6341 |
| Borrsvängen 8 | Stockholm närförort | | 87 | 2,835 | C | 75 | 1022 |
| Capella 2 | Sydväst | | 99 | 6,210 | C | 74 | 2990 |
| Fregatten 4 | Nordost | | 66 | 6,531 | C | 81 | 0 |
| Fregatten 5 | Nordost | | 74 | 9,270 | D | 78 | 1418 |
| Fuxen 2 | Nordost | | 69 | 4,297 | C | 74 | 2327 |
| Generatorn 7 | Sydväst | | 80 | 17,716 | C | 63 | 17663 |
| Gradsågen 3 | Stockholm närförort | | 72 | 1,180 | C | 75 | 352 |
| Gråalen | Nordost | Miljöbyggnad Silver | 126 | 8,995 | C | 72 | 7034 |
| Gränby 10:6 | Nordväst | | 20 | 4,842 | C | 68 | 1163 |
| Höken 30 | Innerstaden | | 107 | 3,138 | D | 79 | 463 |
| Krusmyntan 1 | Sydost | Miljöbyggnad Silver | 26 | 4,443 | B | 48 | 0 |
| Krusmyntan 2 | Sydost | | 63 | 3,059 | C | 69 | 1399 |
| Murklan | Nordost | Skanska Hållbar hyresbostad | 75 | 4,353 | C | 75 | 1357 |
| NÄS | Nordost | | 73 | 5,000 | C | 80 | 940 |
| Opalen | Nordost | Skanska Hållbar hyresbostad | 67 | 11,691 | C | 69 | 6522 |
| Parken 6 | Sydväst | | 88 | 3,650 | B | 57 | 6085 |
| Penntecknigen 5 | Stockholm närförort | | 61 | 3,608 | C | 66 | 2281 |
| Pennvässaren 2 | Stockholm närförort | | 38 | 8,015 | C | 68 | 1798 |
| Regattan 3 | Nordost | | 68 | 4,029 | C | 59 | 4186 |
| Ryggsågen 2 | Stockholm närförort | | 87 | 1,096 | C | 70 | 729 |
| Ryggsågen 3 | Stockholm närförort | | 87 | 2,299 | C | 74 | 966 |
| Rådstigen 3 | Sydväst | | 74 | 3,123 | C | 69 | 1908 |
| Rådstigen 5 | Sydväst | | 67 | 3,123 | C | 62 | 2763 |
| Rådsvägen 10 | Sydväst | | 79 | 3,218 | D | 77 | 707 |
| Rådsvägen 12 | Sydväst | | 94 | 3,005 | C | 74 | 1371 |
| Rådsvägen 13 | Sydväst | | 67 | 3,399 | D | 79 | 315 |
| Rådsvägen 14 | Sydväst | | 64 | 3,309 | C | 69 | 1769 |
| Rådsvägen 6 | Sydväst | | 81 | 3,146 | D | 78 | 531 |
| Rådsvägen 8 | Sydväst | | 78 | 3,218 | D | 80 | 174 |
| Sonfjället 1 | Innerstaden | Miljöbyggnad Silver | 92 | 7,511 | C | 59 | 10475 |
| Spöksonaten 1 | Stockholm närförort | | 36 | 5,891 | C | 64 | 1637 |
| St Ilian | Nordväst | | 61 | 2,664 | A | 33 | 5358 |
| Stubinen 3 | Innerstaden | | 70 | 7,225 | C | 74 | 2459 |
| Styrmannen 1 | Nordost | | 45 | 8,403 | B | 52 | 4985 |
| Svänghjulet | Nordost | Miljöbyggnad Silver | 32 | 3,585 | C | 70 | 577 |
| Sötmandeln | Stockholm närförort | | 89 | 3,306 | C | 74 | 1424 |
| Tärnö 1 | Stockholm närförort | | 60 | 5,536 | B | 59 | 5878 |
| Vallentuna Åby 1:167 | Nordost | | N/A* | 3,820 | C | 76 | N/A |
| Vattenfallet 6 | Stockholm närförort | | 60 | 6,936 | C | 71 | 2871 |
| Veken 8 | Innerstaden | | 73 | 2,465 | C | 71 | 1242 |
| Vinfatet 6 | Nordost | Miljöbyggnad Silver | 36 | 3,645 | C | 77 | 509 |
| Årstadalsskolan 5 | Innerstaden | | 78 | 719 | C | 68 | 661 |
| Äppelträdgården 1 | Nordost | BREEAM | N/A* | 4,919 | C | 80 | N/A |

*Specifik energianvändning ännu ej tillgänglig

| | |
|---|---|
| **Genomsnittlig primärenergi** | **69** |
| **Impact** | **124 ton $CO_2e$** |

# Revisors rapport över översiktlig granskning av Heba Fastighets AB:s Investerarrapport Grön finansiering 2024

## 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 2024" (Investerarrapporten) om att likvid från emission av gröna obligationer om 1 450 mkr har använts i enlighet med kriterierna i Hebas ramverk för EU-grön och hållbarhetslänkad finansiering (ramverket).

De uppställda kriterierna i ramverket är att finansiera eller refinansiera gröna projekt som uppfyller kraven för de specifika kategorierna i ramverket, samt exkluderingskriterierna. De gröna projekten ska vidare uppfylla de tekniska granskningskriterierna inklusive kriterierna för att väsentligen bidra och kriterierna för att inte orsaka betydande skada samt minimikraven kopplade till social hållbarhet i enlighet med EU:s taxonomiförordning.

**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 fastighet 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 revisionssed 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 Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vår granskning utgår från de av 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 2024, 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 ramverkets angivna kategorier.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Ernst & Young AB

**Katrine Söderberg**
Auktoriserad revisor

**Marianne Förander**
Specialistmedlem i FAR

Heba