

Investerarrapport Grön Finansiering 2025

Publiceringsdatum 27 maj 2026

Sonfjället 1, Norra Djurgårdsstaden



Ambitiösa hållbarhetsmål driver utvecklingen

Capella 2, Tullinge

Bakgrund

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.

Under 2025 klassificerades Hebaaktien som grön aktie av Nasdaq Green Equity Designation – flera år innan bolagets eget mål om grön aktie år 2030. Kraven uppfylls med god marginal: 80 procent av omsättningen kommer från gröna fastigheter, liksom 81 procent av driftkostnader och investeringar. Ingen omsättning kommer från fossila aktiviteter.

Heba äger och förvaltar bostadsfastigheter i Stockholmsregionen och Mälardalen samt samhällsfastigheter i helägda koncernföretag. Mer information om Hebas verksamhet och hållbarhetsarbete finns 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.”

Patrik Emanuelsson

Vd Heba Fastighets AB

Tre strategiska fokusområden

Miljö

Hållbarhetsmål 2025–2030	Utfall 2025
Klimatneutral fastighetsförvaltning senast 2030	Pågår
Hela verksamheten klimatneutral senast 2045	Pågår
Minskad energianvändning: från 80 kWh/kvm år 2024 till 40 kWh/kvm år 2030.	67 kWh/kvm
Energieffektiva fastigheter: 100 procent av fastigheterna energiklass C eller bättre från 2030.	70 procent
Grön finansiering: 100 procent grön finansiering från 2030.	63 procent
Grön aktie: Hebas aktie ska vara grön från 2030.	Genomfört
Minskade utsläpp i byggprocesser: 100 procent av nyproduktion som startas från 2025 ska ha halverade utsläpp från byggskedet, med Boverkets aktuella värden som referens. 100 procent av byggavfallet ska sorteras och möjliggöra materialåtervinning.	Pågår
Hållbar förvaltning: 100 procent av fastigheterna ska miljöcertifieras i drift under 2025 och vara klimatriskanalyserade.	Genomfört
Bidra till energiomställningen i samhället: 100 procent av parkeringsplatserna ska ha laddmöjlighet från 2030.	30 procent

Social hållbarhet

Hållbarhetsmål 2025–2030	Utfall 2025
Trygghet: Trygghetsindex i Hebas bostäder ska som lägst vara 80.	87,9
Nöjda hyresgäster: Serviceindex i nivå med eller över medelvärdet för privata bostadsbolag i storstad.	85,3
Hållbara hyreskontrakt: 100 procent hållbara hyreskontrakt från 2030, omfattar att källsortera, teckna grönt elavtal och bidra till rökfri fastighet.	53 procent
Socialt ansvar: Minst 10 lägenheter årligen tillhandahålls för personer i strukturell hemlöshet, med fokus på utsatta kvinnor och barn.	8
Leverantörers efterlevnad av uppförandekoden: Från 2025 ska väsentliga leverantörer granskas utifrån Fastighetsägarnas uppförandekod (20 procent per år).	Genomfört

Organisation

Hållbarhetsmål 2025–2030	Utfall 2025
Attraktiv arbetsgivare: Fokus på medarbetarnöjdhet, kompetensutveckling och jämställdhet.	Pågår
Nöjd medarbetarindex (NMI): NMI i linje med branschsnittet.	4,2
Utbildning: 30 utbildningstimmar per anställd och år.	28 timmar
Könsfördelning: Kvinnor/män: 50/50 ±10 procent. Kvinnor/män chefer: 50/50 ±10 procent.	Genomfört
Personalomsättning: Högst 10 procent.	22 procent
Sjukfrånvaro: Mellan 2–4 procent.	2 procent
Mångfald: Vid varje rekrytering ser vi över bolagets behov utifrån jämställdhet, mångfald, kön och ålder.	Pågår

Grön finansiering och allokeringar

Per årsskiftet 2025 uppgick den totala emissionslikviden till 1 770 mkr vilket motsvarar 27 procent av de totala räntebärande skulderna. Samtliga obligationer är gröna och emitterade i valutan SEK.

Total emissionslikvid per 31 december 2025

Obligation	ISIN-kod	Startdatum	Slutdatum	Ramverk	Belopp (mkr)
MTN 101	SE0013882875	2021-03-02	2026-03-02	2021	134
MTN 102	SE0013882867	2021-03-02	2026-03-02	2021	36
MTN 107	SE0013885191	2024-09-27	2027-09-27	2024	350
MTN 108	SE0023440128	2025-03-14	2028-03-14	2024	350
MTN 109	SE0013885787	2025-06-12	2028-06-12	2024	300
MTN 110	SE0013362530	2025-11-19	2027-11-19	2024	250
MTN 111	SE0013362548	2025-11-19	2029-11-19	2024	350
Totalt					1770

Grön finans och allokeringar

Ramverk	Volym	Procentandel av totala %
Grön finansiering 2021	170	10
Grön finansiering 2024	1600	90
Totalt	1770	100

Godkänt investeringsbelopp per 31 december 2025

Investeringar	Belopp (mkr)
Befintliga fastigheter	7 295
Totalt godkänt investeringsbelopp*	7 295
Utestående volym gröna obligationer ramverk 2021	170
Utestående volym gröna obligationer ramverk 2024	1 600
Total utestående volym gröna obligationer	1 770
Kvarvarande godkänt investeringsbelopp	5 525

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

Likviden från de gröna obligationerna har fördelats till gröna fastigheter i befintligt bestånd. Hela nettoemissionslikviden på 1 770 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 7,3 mkr. Det innebär att Heba i befintlig portfölj, exklusive kommande investeringar i nyproduktion, har ett kvarvarande godkänt investeringsutrymme om 5,5 mkr.

EU-taxonomi och villkorsuppfyllnad

Befintliga fastigheter 7.7

För gröna fastigheter i befintligt bestånd ska fastigheten uppnå energiklass A eller topp 15 procent (definieras årligen). Gränsvärdet för primärenergital 2025 uppgår till 81 kWh/kvm för bostadsfastigheter och 86 kWh/kvm för vård- och omsorgsboenden. Minskning av klimatpåverkan beräknas genom skillnaden av dessa värden och multipliceras 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.

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.

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](#)

Certifiering och energidata – Gröna fastigheter 2025

Energiintensitet beräknas baserat på fastighetsportföljen rapporterad för hela året 2025. Beräkningarna baseras på uppvärmd golvyta (Atemp) och är justerade för graddagar. Den inkluderade energin omfattar fjärrvärme och el inom organisationen.

Fastighet	Område	Certifiering	Energi-intensitet	Area (A-temp)	Energi-klass	Primär-energitäl	Impact kg CO ₂ e
Alen 3	Nordost	Hållfast 1.0 Silver	48	12 422	C	69	6 620
Borrsvängen 14	Närförort	Hållfast 1.0 Silver	72	5 866	C	60	6 022
Borrsvängen 8	Närförort	Hållfast 1.0 Silver	78	2 835	C	75	916
Capella 2	Sydväst	Hållfast 1.0 Silver	62	6 210	C	74	1 875
Fregatten 4	Nordost	Hållfast 1.0 Silver	62	6 531	C	74	1 960
Fregatten 5	Nordost	Hållfast 1.0 Silver	64	9 270	C	73	3 267
Fuxen 2	Samhällsfastigheter	Hållfast 1.0 Brons	–	4 297	C	74	2 238
Generatorn 7	Sydväst	Hållfast 1.0 Silver	74	17 716	C	63	16 333
Gradsågen 3	Närförort	Hållfast 1.0 Silver	65	1 180	C	75	317
Gråalen	Nordost	Miljöbyggnad Silver, Hållfast 1.0 Brons	81	8 995	C	72	4 534
Gränby 10:6	Samhällsfastigheter		22	4 842	C	68	932
Höken 30	Innerstaden		105	3 138	D	79	458
Krusmyntan 1	Samhällsfastigheter	Miljöbyggnad Silver, Hållfast 1.0 Silver	29	4 443	B	48	2 102
Krusmyntan 2	Samhällsfastigheter	Hållfast 1.0 Brons	52	3 059	C	69	1 153
Murklan	Nordost	Skanska Hållbar hyresbostad, Hållfast 1.0 Brons	69	4 353	C	75	1 251
NÄS	Samhällsfastigheter	Hållfast 1.0 Brons	37	5 000	C	80	480
Opalen	Nordost	Skanska Hållbar hyresbostad, Hållfast 1.0 Silver	60	11 691	C	69	5 814
Parken 6	Samhällsfastigheter	Hållfast 1.0 Silver	40	3 650	B	57	2 750
Pennteckningen 5	Närförort	Hållfast 1.0 Brons	59	3 608	C	66	2 076
Pennvässaren 2	Närförort	Hållfast 1.0 Silver	37	8 015	C	68	1 755
Regattan 3	Nordost	Hållfast 1.0 Brons	61	4 029	C	59	3 536
Ryggsågen 2	Närförort	Hållfast 1.0 Silver	75	1 096	C	70	623
Ryggsågen 3	Närförort	Hållfast 1.0 Brons	84	2 299	C	74	938
Rådstigen 3	Sydväst	Hållfast 1.0 Brons	64	3 123	C	69	1 650
Rådstigen 5	Sydväst	Hållfast 1.0 Brons	57	3 123	C	62	2 339
Rådsvägen 10	Sydväst	Hållfast 1.0 Brons	73	3 218	C	77	645
Rådsvägen 11	Sydväst	Hållfast 1.0 Brons	73	3 350	C	75	1 017
Rådsvägen 12	Sydväst	Hållfast 1.0 Brons	74	3 005	C	74	1 070
Rådsvägen 13	Sydväst	Hållfast 1.0 Brons	62	3 399	C	79	290
Rådsvägen 14	Sydväst	Hållfast 1.0 Brons	55	3 309	C	69	1 499
Rådsvägen 6	Sydväst	Hållfast 1.0 Brons	72	3 146	C	78	471

Fastighet	Område	Certifiering	Energi-intensitet	Area (A-temp)	Energi-klass	Primär-energitäl	Impact kg CO ₂ e
Rådsvägen 8	Sydväst	Hållfast 1.0 Brons	73	3 218	C	80	161
Rådsvägen 9	Sydväst	Hållfast 1.0 Brons	73	2 727	C	70	1 510
Sonfjället 1	Innerstaden	Miljöbyggnad Silver, Hållfast 1.0 Silver	65	7 511	B	53	9 451
Spöksonaten 1	Närförort	Hållfast 1.0 Brons	34	5 891	C	64	1 561
St Ilian	Nordväst	Hållfast 1.0 Silver	29	2 664	A	33	2 588
Stubinen 3	Närförort	Hållfast 1.0 Silver	63	7 225	C	74	2 188
Styrmannen 1	Nordost	Hållfast 1.0 Silver	33	8 403	B	52	3 682
Svånghjulet	Samhällsfastigheter	Miljöbyggnad Silver, Hållfast 1.0 Brons	25	3 585	C	70	455
Sötmandeln	Närförort	Hållfast 1.0 Brons	78	3 306	C	74	1 253
Tärnö 1	Samhällsfastigheter	Hållfast 1.0 Silver	54	5 536	B	59	5 245
Vallentuna Åby 1:167	Samhällsfastigheter	Hållfast 1.0 Silver	–	3 820	C	76	N/A
Vattenfallet 6	Närförort	Hållfast 1.0 Brons	58	6 936	C	71	2 759
Veken 8	Innerstaden	Hållfast 1.0 Silver	61	2 465	C	71	1 039
Vinfatet 6	Samhällsfastigheter	Miljöbyggnad Silver, Hållfast 1.0 Brons	30	3 645	C	77	429
Årstadalskolan 5	Samhällsfastigheter	Hållfast 1.0 Brons	75	719	C	68	635
Äppelträdgården 1	Samhällsfastigheter	BREEAM, Hållfast 1.0 Brons	–	4 919	C	80	N/A

*Specifik energianvändning ännu ej tillgänglig

Genomsnittlig primärenergi	69
Impact	110 ton CO₂e



Minskningen av de marknadsbaserade utsläppen inom Scope 2 med 67 procent beror i huvudsak på avtal med Stockholm Exergi om klimatneutral fjärrvärme, vilket också får genomslag på den totala utsläppsminskningen.

Foto/rendering: Stockholm Exergi.

Hållbarhetslänkad finansiering – KPI-uppföljning

KPI 1: Växthusgasutsläpp i den egna verksamheten (Scope 1 och 2)

Mål Nettonoll i den egna verksamheten (Scope 1 och 2) till 2030

Heba arbetar aktivt med att minska utsläppen i den egna verksamheten genom energieffektivisering, övergång till förnybar energi och elektrifiering av fordonsflottan. Hela fordonsflottan är elektrifierad, vilket innebär att Scope 1-utsläppen är nära noll. Scope 2-utsläppen har minskat kraftigt tack vare avtal med Stockholm Exergi om klimatneutral fjärrvärme samt att all inköpt el är ursprungsmärkt som 100 procent förnybar.

Utfall – Scope 1 och 2 (marknadsbaserade), ton CO₂e

År	Scope 1 (ton CO ₂ e)	Scope 2 marknadsbaserad (ton CO ₂ e)	Totalt Scope 1+2 (ton CO ₂ e)
2022	5	881	886
2023	5	848	853
2024	1	571	572
2025	0	188	188
Mål 2030	0	0	Nettonoll

Minskningen av de marknadsbaserade utsläppen inom Scope 2 med 67 procent beror i huvudsak på minskad energianvändning och avtal med Stockholm Exergi om klimatneutral fjärrvärme, vilket också får genomslag på den totala utsläppsminskningen.

KPI 2: Växthusgasutsläpp från byggverksamheten (Scope 3)

Mål Minska utsläppen från byggverksamheten (Scope 3) med 50 procent till 2030, jämfört med Boverkets referensvärde (basår 2025, 375 kg CO₂e/kvm BTA)

Utfall 2025: Inga nyproduktionsprojekt färdigställdes under 2025. Mätning och uppföljning sker vid färdigställande av projekt.

År	Utsläpp nyproduktion (ton CO ₂ e)	Kommentar
2024	0	Inga färdigställda projekt under året
2025	0	Inga färdigställda projekt under året
Mål 2030	-50 procent mot Boverkets ref.	188 kg CO ₂ e/kvm BTA

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.

Nasdaq Green Equity Designation

Under 2025 klassificerades Hebaaktien som grön aktie av Nasdaq Green Equity Designation. Klassificeringen ska årligen bekräftas och innebär att:

- 80 procent av omsättningen härrör från gröna fastigheter
- 81 procent av driftkostnader och investeringar är kopplade till gröna fastigheter
- 0 procent av omsättningen kommer från fossila aktiviteter

Klassificeringen uppnåddes flera år innan Hebas eget mål om grön aktie från 2030.

Energiutveckling – portföljöversikt

Energiintensiteten har mer än halverats sedan 2016, vilket speglar bolagets höga ambitioner inom klimat- och resurseffektivitet.

2020	99
2021	93
2022	86
2023	81
2024	75
2025	67
Mål 2030	40

Förnybar energiandel uppgår till 94 procent av total energi (2024: 89 procent).



Förnybar energiandel uppgår till

94 % av total energi
(2024: 89)

Revisors rapport från granskning med begränsad säkerhet av Heba Fastighets AB:s (publ) Investerarrapport Grön Finansiering 2025

Till Heba Fastighets AB (publ), org.nr 556057-3981

Slutsats

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och verkställande direktören i Heba Fastighets AB (publ) ("Heba") att översiktligt granska utvald information i Hebas Investerarrapport Grön Finansiering 2025 ("Investerarrapporten"). Omfattningen av vårt uppdrag var begränsad till information om att likvid från emission av gröna obligationer om 1 770 mkr har använts för att finansiera gröna berättigade tillgångar i enlighet med Hebas Ramverk för EU-grön och hållbarhetslänkad finansiering 2024 (den "utvalda informationen"), såsom detta beskrivs i Investerarrapporten. De tillämpliga kriterierna utgörs av relevanta delar av Hebas Ramverk för EU-grön och hållbarhetslänkad finansiering 2024, som finns tillgängligt på Hebas webbplats.

Vår granskning omfattar ingen annan information i Investerarrapporten. Vi har inte granskat och lämnar inget bestyrkande avseende projektspecifik information, inklusive uppskattningar av hållbarhetspåverkan.

Grundat på vår granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den utvalda informationen i Investerarrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med ovan angivna kriterier.

Grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Investerarrapporten har upprättats i enlighet med tillämpliga kriterier. De tillämpliga kriterierna utgörs av Hebas Ramverk för EU-grön och hållbarhetslänkad finansiering 2024 samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta en Investerarrapport utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om den utvalda informationen i Investerarrapporten på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att Investerarrapporten är upprättad i enlighet med de under avsnittet Styrelsens och verkställande direktörens ansvar angivna kriterierna.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), 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 (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till Investerarrapporten. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i Investerarrapporten vare sig dessa beror på oegentligheter eller miss- tag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktö- ren upprättar Investerarrapporten i syfte att utforma granskningsåtgär- der som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av Investerarrapporten, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga gransknings- åtgärder.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR

