



# INVESTERARRAPPORT

2022-12-31

HUFVUDSTADEN

# Om Hufvudstaden

I september 2021 lanserade Hufvudstaden ett ramverk för gröna obligationer. Syftet är att finansiera fastigheter och projekt med konkret bidrag till hållbar utveckling och klimatomställning. Den totala upplåningen med gröna obligationer vid utgången av 2022 var 1 500 mnkr (1 000). Under 2022 emitterades 500 mnkr (1 000) samt att finansiering har skett genom gröna banklån om totalt 1 500 mnkr (-) vilka följer utgivande institutioners ramverk för grön finansiering.

Hufvudstaden har utvecklat citykärnor för människor och handel i över 100 år, och det ska vi göra i minst 100 år till. Att utveckla och förvalta fastigheter har en stor klimatpåverkan som främst beror på material- och energianvändning. Totalt står byggnader för ungefär 40 procent av Sveriges energianvändning och för en dryg femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser. Utmaningen att minimera och begränsa de klimatpåverkande utsläppen är omfattande men Hufvudstaden ser möjligheten att bidra till förändring och utveckla lösningar för en hållbar samtid.

Hufvudstaden arbetar efter en hållbarhetsplan som sätter riktningen för hållbarhetsarbetet. Hållbarhetsplanen är indelad i tre fokusområden: minimera, framtidssäkra och samarbeta. Vi ska arbeta för att minimera våra utsläpp och står bakom Parisavtalet. Målet är att nå en klimatneutral förvaltning senast 2025 och att fram till 2030 halvera klimatpåverkande utsläpp från vår projektutveckling. Framtidssäkra innebär att vi på ett resurseffektivt sätt ska uppfylla framtida förväntningar och behov. Kärnan i våra beslut ska vara långsiktighet. Vi samarbetar med kunder, leverantörer och partners för att skapa förutsättningar för en hållbar utveckling.

## Utveckling för framtiden

Hufvudstaden utvecklar fastigheter med ambition att de ska vara fortsatt attraktiva även i nästa sekel. När morgondagens behov förändras ska Hufvudstaden stå rustat för att möta dessa. När vi anpassar fastigheterna för nya behov vill vi göra det utan större klimatbelastning eller resursanvändning. Det säkerställs genom fokus på flexibla, anpassningsbara lösningar och omfattar allt från planlösningar till teknik och material i fastigheterna. Genom att välja gedigna material med tidlös design, funktionalitet och kvalitet är chansen större att produkten håller över tid. För att minimera ny resursanvändning vid ombyggnation fokuserar vi på att behålla befintliga planlösningar och byggelement.

Läs mer om Hufvudstaden [här](#).

# 1915

Hufvudstaden grundades

---

# 49,5 mdkr

Marknadsvärde fastigheter

---

# 29 st

Hufvudstadens innehav av fastigheter

---

# Mål och utfall 2022

Mål

Utfall

## Energianvändning

**-16%**

Energianvändning per kvadratmeter ska minska med minst 16 procent mellan 2019-2025.

**-11%**

Totalt har energianvändningen minskat med 11 procent sedan 2019.

## Klimatneutral förvaltning

**+/-0**

Förvaltningen av fastigheter ska vara klimatneutrala senast 2025.

**-31%**

För att uppnå målet ska klimatpåverkande utsläpp minska till 0. Sedan 2019 har utsläppen minskat med 31 procent.

## Miljöcertifierade fastigheter

**100%**

Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade senast 2025.

**72%**

Totalt har 72 procent av koncernens fastigheter certifierats.

Hufvudstaden har satt ambitiösa klimatmål för att minimera utsläppen. Våra åtaganden har validerats av Science Based Targets Initiative (SBTi). SBTi är ett globalt initiativ som hjälper företag att fastställa mål för minskade utsläpp i linje med senaste forskningen och Parisavtalet.

Läs mer om Hufvudstadens hållbarhetsmål [här](#).



DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION





# Finansiering

Hufvudstaden har tillgångar godkända för finansiering inom ramverket för gröna obligationer om totalt 25 030 mnkr i slutet av 2022. Den totala volymen av gröna obligationer uppgick till 1 500 mnkr. Bolaget har utestående gröna banklån om 1 500 mnkr samt inga utestående gröna företagscertifikat per 2022-12-31. Grön finansiering motsvarade cirka 33 procent av Hufvudstadens totala upplåning.

2022-12-31	Nominellt belopp, mnkr	
<b>Grön finansiering</b>		
Gröna obligationer	1 500	
Gröna banklån	1 500	
<b>Total grön finansiering</b>	<b>3 000</b>	
<b>Gröna tillgångar</b>		
<b>Kvalificerade gröna tillgångar 25 030</b>		
Pantsatta tillgångar	- 3 001	
<b>Kvalificerade gröna tillgångar tillgängliga för finansiering 22 029</b>		
Gröna obligationer	-1 500	
<b>Kvarvarande grönt låneutrymme 20 529</b>		
Investerad grön överlikvid	-	
<b>Gröna obligationer</b>		
<u>Lånenummer</u>	<u>ISIN</u>	
HUF124GB	SE0013883246	1 000
HUF125GB	SE0013883477	500
<b>Totalt gröna obligationer</b>		<b>1 500</b>

# Hufvudstadens ramverk

Hufvudstadens mål är att successivt öka andelen grön finansiering. För att uppnå målet är ramverket för gröna obligationer ett viktigt verktyg. Syftet med ramverket är att finansiera fastigheter och projekt med konkret bidrag till hållbar utveckling och klimatomställning. I ramverket finns kriterier som en tillgång ska uppfylla för att kvalificeras för finansiering via gröna obligationer. Ramverket har genomgått en oberoende granskning av Cicero (Cicero Shades of Green) som utfärdat en second opinion med betyget "Medium Green" avseende villkoren samt "Excellent" avseende styrning.

Kriterierna i sin helhet återfinns i det gröna ramverket som finns tillgängligt att läsa [här](#). Second Opinion från Cicero finns tillgängligt att läsa [här](#).

## Kriterieområden i ramverket

### Gröna byggnader

Hufvudstaden ställer krav på miljöcertifiering, energiprestanda och energieffektivisering både på befintliga byggnader men också nybyggnationer. Hufvudstadens mål är att samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade senast 2025. Vid årets slut var 72 procent av fastighetsbeståndet miljöcertifierat. Med hjälp av miljöcertifieringar får vi en oberoende bedömning av fastigheterna ur flera hållbarhetsperspektiv. Utifrån denna bedömning kan vi säkerställa hållbarhetsarbetets prestation och nivå. Med energikrav för våra byggnader säkerställer vi att energibehoven i byggnaderna reduceras.

### Förnybar energi

Hufvudstaden har under de senaste åren intensifierat sitt arbete med installationer av förnybar energi. Geoenergi- och solcellsanläggningar har installerats i flera fastigheter i beståndet. Kontinuerligt undersöker vi möjligheterna att installera lösningar för förnybar energi som solceller i våra fastigheter.

### Rena transportlösningar

För att stödja och främja ett mer hållbart resande erbjuder vi sedan flera år tillbaka cykelparkering och omklädningsrum i flera av våra fastigheter. Under året har ytterligare cykelrum iordningställt bland annat i fastigheten Kåkenhusen 40. Laddplatser för laddbara bilar finns installerade i både våra publika och privata parkeringsgarage. Totalt har vi installerat drygt 550 laddplatser i våra parkeringsgarage.

### Energieffektivitet

Att minska energianvändningen i våra fastigheter är ett ständigt pågående arbete som sker genom både driftoptimering och investeringar i energieffektiv teknik. För att nå våra energimål har Hufvudstaden investerat i flera energieffektiviserande åtgärder som exempelvis system för smartare styrning och fönsterbyten. Exempel på sådan investering är det batterilager vi installerat i fastigheten Skären 9. Batterilagret hjälper till att hushålla och optimera el- och effektanvändningen i fastigheten och således bidra till en effektivare energianvändning.

### Miljömässigt hållbar förvaltning av levande resurser och markanvändning

Som ansvarsfull och långsiktig stadsutvecklare arbetar Hufvudstaden med gröna ytor i anslutning till där människor vistas vilket ökar mänskligt välbefinnande, bidrar med positiva effekter på den biologiska mångfalden samt reducerar buller- och partikelnivåerna i städerna. Flera av våra fastigheter har gröna ytor på både tak och innegårdar.



# Godkända projekt

## Befintliga fastigheter

Fastighet	Stad	Certifiering	Energianvändning 2022, MWh	Energianvändning 2022, kWh/kvm	Energianvändning 2012, kWh/kvm	Minskad energianvändning 2012-2022, %	Klimatpåverkande utsläpp 2022, ton CO <sub>2</sub> e	Koldioxidintensitet 2022 kg CO <sub>2</sub> e /kvm
Grönlandet Södra 11	Stockholm	BREEAM In-Use, Very Good	858	77	86	10	26	2,3
Hästen 19 och 20	Stockholm	BREEAM In-Use, Very Good	4 396	71	105	32	28	0,5
Inom Vallgraven 10:9	Göteborg	BREEAM In-Use, Very Good	1 525	63	123	49	21	0,9
Kåkenhusen 40	Stockholm	BREEAM In-Use, Very Good	1 335	46	123	63	12	0,4
Nordstaden 8:24	Göteborg	BREEAM In-Use, Very Good	6 708	80	95	16	155	1,9
Oxhuvudet 18	Stockholm	Miljöbyggnad Silver	2 890	85	114	25	70	2,1
Skären 9	Stockholm	BREEAM In-Use, Excellent	804	44	66	33	19	1,0

## Förnybar energi

Investering	Antal installationer	Installerad effekt, kWp	Total produktion 2022, kWh	Koldioxidbesparing 2022, ton CO <sub>2</sub> e
Solceller	2	76	5 790	1

## Rena transportlösningar

Investering	Antal laddplatser
Laddstolpar till laddbara bilar	501

### Förklaring till beräkningar

#### Energi

- Beräkningar av energianvändning och energibesparingar är baserade på mängden energi som används för uppvärmning och kylning av fastigheter samt elanvändning. Beräkningarna är baserade på mängden köpt energi.
- Energibesparingar i befintliga fastigheter är faktiska besparingar i förhållande till referensåret 2012.

#### Klimatpåverkande utsläpp

- De klimatpåverkande utsläppen består av koldioxidutsläpp från köpt el, värme och kyla. Beräkningarna är främst baserade på indata från respektive leverantör av fjärrvärme och fjärrkyla.

#### Solceller

- Beräkningarna för koldioxidbesparingar är baserade på årets producerad solenergi. Emissionfaktor för nordisk elmix med hänsyn till import och export, 90,4 g CO<sub>2</sub>e/kWh, har använts.

## Skären 9

Fastigheten Skären 9 rymmer totalt 12 600 kvm kontor- och butikslokaler och är en av Hufvudstadens mest energieffektiva byggnader. Genom åtgärder som nya fönster, nytt ventilation-, värme- och kylsystem med smart styrning samt effektiv belysning är energianvändningen 2022 lägre än 50 kWh/kvm. Fastigheten har solceller på taket och ny teknologi i form av ett batterilager har installerats för att optimera och hushålla med el- och effektanvändningen i fastigheten.

På taket till fastigheten finns en äng och på innergårdarna gröna miljöer som värnar om den biologiska mångfalden samt har en viss vattenbuffrande effekt. Fastighetens hyresgäster kan på olika sätt ta del av de gröna urbana miljöerna för att främja välbefinnande. I fastigheten finns dessutom laddplatser för laddbara bilar och cykelrum med omklädningsrum för att ge människor goda förutsättningar till mer hållbart pendlande.



## Solceller i staden

Hufvudstadens satsning på solceller är en viktig del i omställningen till förnybar energi och en klimatneutral förvaltning senast 2025. Det är av stor vikt att solcellerna integreras som en del av fastighetens arkitektoniska utformning. Utöver det ställs särskilda krav på fastigheter i centrala lägen. För att erhålla bygglov för solceller krävs att de inte får synas eller förvansa byggnaden, vilket begränsar möjligheterna att installera solceller på våra fastigheter. Sedan 2016 har vi installerat solceller på flera tak och under 2022 fick fastigheterna Järnplåten 28 och Packarhuset 4 solceller.

## Laddstolpar

Som fastighetsägare vill Hufvudstaden bidra till att skapa förutsättningar i omställningen av transport och infrastruktur i våra städer. Efterfrågan på kommersiella laddplatser ökar ständigt och möjligheten att ladda fordon behöver bli fler. De senaste åren har Hufvudstaden gjort stora investeringar för att öka antalet laddplatser både i våra publika- och privata parkeringshus. Under 2022 installerades drygt 200 laddstationer. Idag erbjuder vi över 550 laddplatser fördelat på samtliga garage. I det publika parkeringsgaraget NK Parkering är ungefär hälften av alla parkeringsplatser laddplatser.



Fastigheten är certifierad med BREEAM In-Use nivå Excellent.

CERTIFIERAD



HUFVUDSTADEN

[www.hufvudstaden.se](http://www.hufvudstaden.se)