



INVESTERARRAPPORT

2023-12-31

HUFVUDSTADEN

Om Hufvudstaden

Hufvudstaden har utvecklat citykärnor för människor och handel i över 100 år, och det ska vi göra i minst 100 år till. Företaget är idag ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag och ett av landets starkaste varumärken inom fastighetsbranschen

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. Totalt har Hufvudstaden emitterat gröna obligationer om 2 600 mnkr (1 500) och bolaget har även tagit upp gröna banklån om totalt 2 000 mnkr (1 500) vilka följer utgivande institutioners ramverk för grön finansiering. Grön finansiering uppgick till cirka 49 procent (33) av bolagets totala upplåning vid utgången av 2023.

[Läs mer om Hufvudstaden här.](#)

[Läs mer om Gröna obligationer här.](#)

1915

Hufvudstaden grundades

46,7 mdkr

Marknadsvärde fastigheter

29 st

Hufvudstadens innehav av
fastigheter



Hufvudstadens hållbarhetsarbete

Ett ansvarsfullt företagande är en förutsättning för att uppnå långsiktig lönsamhet. Hufvudstaden strävar mot en hållbar utveckling med hänsyn till såväl ekonomiska som miljömässiga och sociala faktorer. Hos Hufvudstaden är hållbarhet en grundpelare i vårt dagliga arbete. 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 på Hufvudstaden ser vi 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.

Mål och utfall 2023

	Mål	Utfall
Energianvändning	-16% Energianvändning per kvadratmeter ska minska med minst 16 procent mellan 2019-2025.	-16% Totalt har energianvändningen per kvadratmeter minskat med 16 procent sedan 2019.
Klimatneutral förvaltning	+/-0 Förvaltningen av fastigheter ska vara klimatneutrala senast 2025.	-26% För att uppnå målet ska klimatpåverkande utsläpp minska till 0. Sedan 2019 har utsläppen minskat med 26 procent.
Miljöcertifierade fastigheter	100% Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade senast 2025.	78% Totalt har 78 procent av koncernens fastigheter certifierats.

Hufvudstaden har 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 24 757 mnkr i slutet av 2023. Den totala volymen av gröna obligationer uppgick till 2 600 mnkr. Bolaget har utestående gröna banklån om 2 000 mnkr samt inga utestående gröna företagscertifikat per 2023-12-31.

Grön finansiering motsvarar cirka 49 procent av Hufvudstadens totala upplåning.

Grön finansiering

Nominellt belopp mnkr

Gröna obligationer	2 600
Gröna banklån	2 000
Total grön finansiering	4 600

Gröna tillgångar

Kvalificerade gröna tillgångar

24 757

Pantsatta tillgångar

- 3 001

Kvalificerade gröna tillgångar tillgängliga för finansiering

21 756

Gröna obligationer

-2 600

Kvarvarande grönt låneutrymme

19 156

Investerad grön överlikvid

-

Gröna obligationer

<u>Lånenummer</u>	<u>ISIN</u>	
HUF124GB	SE0013883246	1 000
HUF125GB	SE0013883477	500
HUF126GB	SE0013884228	800
HUF 127GB	SE0013361250	300
Totalt gröna obligationer		2 600

Hufvudstadens ramverk

Hufvudstadens mål är att succesivt öka andelen grön finansiering. Ett viktigt verktyg för att uppnå detta mål är ramverket för gröna obligationer. Syftet med ramverket är att finansiera fastigheter och projekt med konkret bidrag till hållbar utveckling och klimatomställning. För att en tillgång ska kvalificeras för finansiering via gröna obligationer ska ett antal kriterier uppfyllas enligt ramverket.

Ramverket utvärderades 2021 av det oberoende forskningscentret CICERO. Ramverket fick betyget "Medium Green" och Hufvudstadens styrning bedömdes som "Excellent".

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 både befintliga byggnader och nybyggnationer gällande miljöcertifiering, energiprestanda och energieffektivitet. Hufvudstadens mål är att samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade senast 2025. Under 2023 certifierades fastigheten Svärdfisken 2 samt Kvasten 2, 6 och 9 enligt BREAAAM In-Use. I slutet av 2023 var 78 procent av beståndet certifierat. Med hjälp av miljöcertifieringar får vi en oberoende granskning av att byggnaden uppfyller krav inom bland annat energi, inomhusmiljö och material. 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 installerat både geoenergi- och solcellsanläggningar för produktion av förnybar energi. Under 2023 har vi installerat solceller på taket till fastigheten Femman i Göteborg och geoenergi i Vildmannen 7 i Stockholm. Vi undersöker kontinuerligt möjligheterna att installera lösningar för förnybar energi i våra fastigheter.

Rena transportlösningar

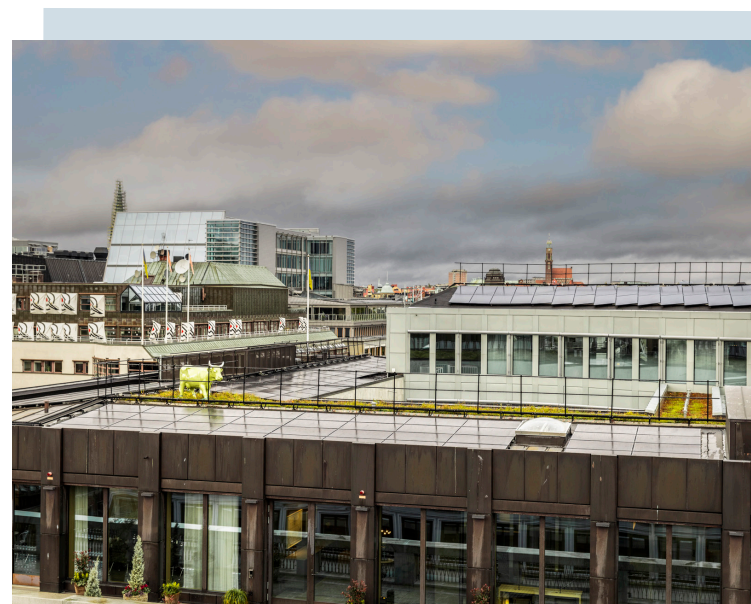
För att uppmuntra våra hyresgäster och medarbetare till ett mer hållbart resande erbjuder vi sedan flera år tillbaka cykelparkering och omklädningsrum i flera av våra fastigheter. Vi har även installerat laddplatser för laddbara bilar i både våra publika och privata parkeringsgarage. Totalt har vi hittills installerat över 550 laddplatser i våra parkeringsgarage. Hufvudstaden har inte heller några servicebilar, vi går eller cyklar mellan våra fastigheter.

Energieffektivitet

Att minska energianvändningen i våra fastigheter är ett ständigt pågående arbete som sker genom både driftoptimering och teknikinvesteringar. För att nå våra energimål har vi gjort flera energieffektiviserande åtgärder så som fönsterbyten och investeringar i energieffektiv teknik med smartare styrning. Under 2023 har vi bland annat byggt om kylmaskiner i kvarteren Rännilen, Pumpstocken och Kvasten, vilket har lett till energieffektiviseringar.

Miljömässigt hållbar förvaltning av levande resurser och markanvändning

Gröna ytor i anslutning till där människor vistas, som på arbetsplatsen, ökar människors välbefinnande. De gröna ytorna är även bra för staden och har många positiva effekter på exempelvis biologisk mångfald, buller- och partikelnivåer. Flera av våra fastigheter har gröna ytor på både innegårdar och tak. Vi fortsätter att investera i gröna ytor och nya platser utvärderas löpande.



Godkända projekt

Ny- och ombyggnation

Fastighet	Stad	Certifiering	Krav BBR, kWh/kvm	Beräknad förbrukning, kWh/kvm	Klimatpåverkande utsläpp 2023, ton CO ₂ e	Koldioxidintensitet 2023 kg CO ₂ e/kvm
Vildmannen 7	Stockholm	BREEAM.SE Excellent	80,7	45,4	0	0

Befintliga fastigheter

Fastighet	Stad	Certifiering	Energianvändning 2023, MWh	Energianvändning 2023, kWh/kvm	Energianvändning 2012, kWh/kvm	Minskad energianvändning 2012-2023, %	Klimatpåverkande utsläpp 2023, ton CO ₂ e	Koldioxidintensitet 2023 kg CO ₂ e /kvm
Grönlandet Södra 11	Stockholm	BREEAM In-Use, Very Good	827	74	86	13%	22	2,0
Hästen 19/20	Stockholm	BREEAM In-Use, Very Good	4 304	70	105	34%	19	0,3
Inom Vallgraven 10:9	Göteborg	BREEAM In-Use, Very Good	1 597	66	123	46%	26	1,1
Kåkenhusen 40	Stockholm	BREEAM In-Use, Very Good	1 341	46	123	63%	14	0,5
Nordstaden 8:24	Göteborg	BREEAM In-Use, Very Good	6 735	81	102	21%	194	2,3
Oxhuvudet 18	Stockholm	Miljöbyggnad Silver	2 728	81	114	29%	64	1,9
Skären 9	Stockholm	BREEAM In-Use, Excellent	964	66	93	29%	21	1,4
Svärdfisken 2	Stockholm	BREEAM In-Use, Very Good	522	57	62	9%	15	1,6

Förnybar energi

Investering	Antal installationer	Installerad effekt, kWp	Total produktion 2023, kWh	Koldioxidbesparing 2022, ton CO ₂ e
Solceller	2	76	56 147	5

Rena transportlösningar

Investering	Antal laddplatser
Laddstolpar till laddbara bilar	484

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.
- Koldioxidutsläppen från köpt elektricitet är för 2023 0 g CO₂/kWh och för 2012 100 g CO₂/kWh.

Solceller

- Beräkningarna för koldioxidbesparingar är baserade på årets producerad solenergi. Emissionfaktor för nordisk elmix med hänsyn till import och export, 90,4 g CO₂e/kWh, har använts. CO₂e/kWh, har använts.

Vildmannen 7

I november 2017 utbröt en omfattande brand i Vildmannen 7 i Stockholm som totalförstörde byggnaden. Glädjande nog kunde stenfasaden bevaras, och en ny byggnad uppfördes på insidan av fasaden som stod klar sommaren 2023.

Under återbyggnaden av Vildmannen 7 har flera energieffektiviserande åtgärder genomförts. Samtliga fönster har bytts ut till energiglas för bättre isolering och fasaden är tilläggsisolerad. Även geoenergi har installerats, vilket innebär att fastigheten producerar egen kyla och värme. I och med dessa åtgärder beräknas energiprestandan bli under 50kWh/kvm. Fastigheten har cykelrum med omklädningsrum för att ge de som jobbar i fastigheten goda förutsättningar till mer hållbart pendlande.

Under projektets gång har det varit ett stort fokus på långsiktighet. Robusta material med hög kvalitet har använts samtidigt som flexibla lösningar har implementerats, vilket ökar chansen för att materialet håller över tid och anpassningar sker med minimerad resursåtgång. Exempelvis har fastigheten utformats med en öppen planlösning och har inga bärande pelare, vilket gör att man kan flytta väggar och anpassa för olika verksamheter på alla olika plan. Därmed kan avfallet och klimatpåverkan minska vid en framtida hyresgäst Anpassning.



Femman

För att uppnå vårt mål om klimatneutral förvaltning senast 2025 är omställningen till förnyelsebar energi genom solceller en viktig beståndsdel. Sedan 2016 har vi installerat solceller på flera tak och under 2023 har en större installation genomförts på fastigheten Femman i Göteborg. Denna solcellsanläggning kommer att utökas och bli en av våra största solcellsanläggningar om totalt 1 300 kvm som varje år kommer att generera cirka 240 000 kWh. Möjligheterna att installera solceller på våra fastigheter är något begränsade i och med att särskilda krav ställs på fastigheter i centrala lägen då det krävs att solcellerna inte syns eller förvanskar byggnaden. Vi utvärderar kontinuerligt möjligheten att installera solceller på våra fastigheter.



Fastigheten är under projektskedet preliminärt certifierad med BREEAM-SE nivå Excellent.



Laddstolpar

Efterfrågan på laddplatser är hög och allt fler laddbara bilar parkerar i våra parkeringshus. Hufvudstaden vill bidra till att skapa förutsättningar i omställningen av transport och infrastruktur i våra städer och vi har successivt ökat möjligheterna att parkera laddningsbara bilar i våra garage och parkeringshus. Vi erbjuder idag över 550 laddplatser fördelat på samtliga garage. I parkeringsgaraget NK Parkering är ungefär hälften av alla parkeringsplatser laddplatser.



HUFVUDSTADEN

www.hufvudstaden.se