

HUFVUDSTADEN

Investerarrapport

2025-12-31

Om Hufvudstaden

Hufvudstaden har utvecklat citykärnor för människor och handel i över 100 år, och det ska vi göra i minst 100 år till. Som ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag med ett av branschens starkaste varumärke, är hållbarhet en central del av vårt uppdrag. Vårt arbete genomsyras av en strävan att balansera ekonomiska, miljömässiga och sociala faktorer för att bidra till en hållbar utveckling.

[Läs mer om Hufvudstaden här.](#)

[Läs mer om Grön finansiering här.](#)

Hufvudstadens hållbarhetsarbete

Hufvudstaden arbetar efter en hållbarhetsplan vars fokus är att minska klimatpåverkan och säkerställa ansvarsfulla affärer. Vi ska minska våra växthusgasutsläpp och har haft som mål att nå en klimatneutral förvaltning till och med 2025. För att nå målet skulle vi behövt minska våra utsläpp i scope 1 och 2 med 100 procent, utfallet blev 49 procent. Målet nåddes inte främst på grund av att våra fjärrvärmeleverantörer justerat målar för sin klimatomställning. Arbetet med att ta fram ett nytt mål från 2026 pågår. Därutöver har vi ett mål om att halvera utsläppen från vår byggverksamhet till 2030.

Genom historien har vi lärt oss värdet av att bygga med ett långsiktigt perspektiv, där kvalitet och flexibilitet möjliggör att lokaler kan leva vidare och anpassas över

tid. Vi har sett hur tidlösa materialval och omsorg för detaljer kan förlänga en byggnads livslängd och minska behovet av omfattande ombyggnationer.

Hufvudstadens ramverk för grön finansiering har som syfte att finansiera gröna och energieffektiva fastigheter samt investeringar inom klimat och hållbarhet. Ramverket skapar förutsättningar för att emittera gröna obligationer och företagscertifikat samt uppta gröna banklån. Hufvudstaden har totalt 9,3 mdkr (7,2) i grön finansiering, vilket motsvarar 81 procent (73) av total upplåning, varav obligationer uppgick till 7,8 mdkr (5,7) och banklån till 1,5 mdkr (1,5). Målsättningen är att successivt öka andelen grön finansiering.

1915

Hufvudstaden grundades

48,1 mdkr

Marknadsvärde fastigheter

28 st

Hufvudstadens innehav av fastigheter

Mål och utfall 2025

Nedan presenteras några utvalda hållbarhetsmål.

	Mål	Utfall
Energianvändning	-16% Energianvändning per kvm ska minska med minst 16 procent mellan 2019-2025.	-25% Totalt har energianvändningen per kvm minskat med 25 procent sedan 2019.
Klimatneutral förvaltning	-100% Förvaltningen av fastigheter ska vara klimatneutrala senast 2025.	-49% Sedan 2019 har utsläppen minskat med 49 procent.
Miljöcertifierade fastigheter	100% Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade senast 2025.	99% Bostadsfastigheten Inom Vallgraven 3:2 återstår att certifiera.
Byggverksamhet	-50% Klimatpåverkande utsläpp från byggverksamheten ska halveras till 2030.	-34% Sedan 2019 har utsläppen minskat med 34%

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



Hufvudstadens ramverk

September 2024 lanserade Hufvudstaden ett nytt ramverk för grön finansiering som ersätter det tidigare ramverket från 2021. Det nya ramverket är utformat för att möjliggöra ett bredare spektrum av gröna finansieringsmöjligheter, inklusive emission av gröna obligationer och företagscertifikat samt upptagande av gröna banklån. Syftet är att finansiera energieffektiva fastigheter samt investeringar inom klimatomställning och hållbarhet.

Ramverket anger de kriterier som ska uppfyllas för att en tillgång ska kvalificeras för grön finansiering. Befintliga byggnader är den primära kategorin för grön finansiering, men även investeringar i ny- eller ombyggnation, förnybar energi, hållbara transportlösningar eller energieffektiviseringsprojekt kan kvalificera för grön finansiering.

Nya byggnader

Nya byggnader som uppförts efter den 31 december 2020 ska, för att vara berättigade, ha en primärenergianvändning som är minst 20 procent lägre än kraven för nära-nollenergibyggnader (NZEB). Byggnaden ska vara certifierad i projekteringsskedet, efter färdigställande eller i driftskedet enligt Miljöbyggnad Silver, BREEAM-SE Very Good eller LEED Gold samt genomgå provning av lufttäthet och termisk integritet. Därutöver ska väsentliga klimatrisker kopplade till material screenas och en livscykelanalys av byggnadens globala uppvärmningspotential genomföras i enlighet med EU-taxonomin, med ett tröskelvärde för inbyggd klimatpåverkan om 301 kg CO₂e/m²

Befintliga byggnader

För att en befintlig byggnad ska kvalificera ska den ha en energiprestanda motsvarande energiklass A eller tillhöra de 15 procent

mest energieffektiva byggnaderna i sin kategori. Byggnaderna ska också ha en miljöcertifiering på minst BREEAM-SE/BREEAM In-Use nivå "Very Good" eller motsvarande nivå från annan erkänd certifieringsstandard samt ha genomgått en granskning av klimatrisker i enlighet med EU:s taxonomi.

Hufvudstaden har ett flertal blåklassade, kulturhistoriskt skyddade, fastigheter i sin portfölj. Dessa byggnader omfattas av särskilda restriktioner, vilket begränsar vilka energi- och klimatåtgärder som är möjliga att genomföra. Trots dessa begränsningar är vi fast beslutna att minska klimatpåverkan och utforska innovativa lösningar för att framtidssäkra fastigheterna. För att möjliggöra grön finansiering av blåklassade fastigheter har vi anpassat kriterierna för dem. Blåklassade fastigheter ska ha en specifik energianvändning under 90 kWh/kvm Atemp och vara minst 25 procent mer effektiva än vad som krävdes av Boverkets byggregler (BBR) vid tiden för byggnation. Angående miljöcertifiering och granskning av klimatrisker gäller samma kriterier som för övriga befintliga byggnader.

Oberoende granskning

En oberoende granskning utförd av S&P Global Ratings har gett ramverket betyget "Medium Green". För mer information och tillgång till ramverket, besök Hufvudstadens hemsida.

En rapport för två ramverk

Hufvudstaden strävar efter att minska energianvändningen i sina fastigheter och att successivt öka andelen tillgångar som uppfyller kraven enligt det gröna ramverket. Genom ett systematiskt och målinriktat arbete har företaget säkerställt att det finns tillräckligt med gröna tillgångar för att täcka all utestående grön

finansiering, oavsett om instrumentet har emitterats under det nuvarande eller tidigare ramverket. Därav kommer separat rapportering för obligationer emitterade under det tidigare ramverket inte att ske. Denna investerarrapport inkluderar dock samtliga relevanta nyckeltal som krävs enligt det tidigare ramverket.



Impact reporting

Nya byggnader

Fastighet	Pre Certifiering	Krav BBR, kWh/kvm	Beräknad energianvändning primärenergital, kWh/kvm	Beräknad energianvändning specifik, kWh/kvm	Beräknad energi-besparing, %	Beräknad undvikna utsläpp, ton CO ₂ e
Inom Vallgraven 12:10	BREEAM.SE, Excellent	92	56	44,7	39	10

Befintliga byggnader

Fastighet	Certifiering	Energianvändning primärenergital, kWh/kvm	Specifik energi-användning 2025, kWh/kvm	Energiklass enligt energi-deklaration	Specifik energi-användning 2025, MWh	Specifik energi-användning 2012, kWh/kvm	Minskad energi-användning 2012-2025, %	Egenproducerad solenergi 2025, kWh	Klimatpåverkande utsläpp 2025, ton CO ₂ e	Koldioxidinten-sitet 2025 kg CO ₂ e/kvm	Koldioxidbesparing 2025 relativt basår 2012, ton CO ₂ e
Kåkenhusen 40	BREEAM In-Use, Very Good	66	42	B	1 225	123	66	36 949	10	0,3	231
Skären 9	BREEAM In-Use, Excellent	53	59	B	861	93	37	38 602	19	1,3	77
Svärdfisken 2	BREEAM In-Use, Very Good	71	56	B	512	62	11	-	18	2,0	28
Hästhuvudet 13	BREEAM In-Use, Very Good	78	72	C	660	99	27	-	20	2,2	17
Järnplåten 28	BREEAM In-Use, Very Good	78	57	C	641	92	38	20 784	17	1,5	70
Kungliga Trädgården 5	BREEAM In-Use, Very Good	66	48	B	158	67	29	-	3	1,0	16
Vildmannen 7	BREEAM.SE, Excellent	69	37	B	234	127	71	19 691	0	0,0	59
Hästen 19-20 (NK Stockholm) ¹⁾	BREEAM In-Use, Very Good	113	67	C	4 157	105	36	18 240	25	0,4	612
Oxhuvudet 18 ¹⁾	BREEAM In-Use, Very Good	125	70	C	2 364	114	39	-	59	1,8	155
Summa											1 265

1) Godkänd enligt särskilda kriterier för blåklassade fastigheter

Rena transportlösningar

Investering	Antal
Laddstolpar	411
varav snabbbladdare	8

Förnybar energi

Investering	Fastighet	Installerad effekt, kWp	Total produktion 2025, kWh	Koldioxidbesparing 2025, ton CO2e
Solceller	Packarhuset 4	45	31 159	3
Solceller	Nordstaden 8:24	119	95 376	9
Summa				12

Förklaring till beräkningar

Energi

Information om fastigheternas primär-energital och energiklass har hämtats från gällande energideklarationer.

Information om fastigheternas kultur-klassificering har hämtats från Stockholm Stadsmuseums klassning där "blå" är den högsta klassningen.

Beräkningar av specifik 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.

Beräknad energianvändning för nya byggnader är baserade på energi-beräkning för bygglov.

Energibesparingen för nya byggnader har beräknats utifrån skillnaden mellan krav i BBR och beräknad energianvändning.

Klimatpåverkande utsläpp

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

Koldioxidutsläppen från köpt elektricitet i befintliga byggnader är för 2025 0 g CO2e/kWh och för 2012 100 g CO2e/kWh.

Undvikna utsläpp i nya byggnader har beräknats med koldioxidfaktorn 59 g CO2e/kWh samt indata för fjärrvärme och fjärrkyla från Göteborgs Energi.

Koldioxidbesparingen för befintliga byggnader har beräknats utifrån skillnaden i klimatpåverkande utsläpp mellan åren 2012 och 2025.

Solceller

Koldioxidbesparingarna beräknas utifrån årets solenergiproduktion. Emissionfaktor för nordisk elmix med hänsyn till import och export, 90,4 g CO2e/kWh, har använts.



Kvarteret Johanna – byggt för långsiktighet och framtidens arbetsliv.

Kvarteret Johanna är Hufvudstadens största utvecklingsprojekt i Göteborg. Med om- och nybyggnation av cirka 32 000 kvm kommersiella lokaler skapar vi en modern mötesplats som stärker Fredstan och bidrar till en mer levande och attraktiv citymiljö. Projektet utformas med hög kvalitet med fokus på flexibilitet för att kunna utvecklas över tid och möta hyresgästernas behov även när arbetssätt och verksamheter förändras.

Långsiktighet och flexibilitet som grundprincip

I Kvarteret Johanna har vi byggt med ett fokus på anpassningsbarhet i både konstruktion och installationer. Genom att integrera flexibla lösningar skapar vi förutsättningar för framtida förändringar utan omfattande ombyggnationer. Det minskar resursförbrukning, kostnader och miljöpåverkan över tid.

Bland annat är glaspartierna enhetliga och med standardiserade mått, vilket gör att dessa är lätta flytta mellan olika lägen inom fastigheten. Det möjliggör förändringar i planlösningen utan att nya material behöver tillverkas. Toalettgrupper har placerats strategiskt och med enhetligt utförande. Även installationer för kyla, värme, sprinkler och el är planerade med placeringar som gör att lokalernas storlek och utformning kan förändras utan att systemen behöver byggas om.

En särskild kvalitet i Kvarteret Johanna är det nya taklandskapet med generösa terrasser. Här skapas bland annat en takterrass med en bohuslänskt inspirerad trädgård – en grön oas som tillför identitet och ger plats för pauser, möten och återhämtning mitt i staden. Sammantaget skapas moderna, ljusa och flexibla kontor med de senaste tekniska lösningarna och en miljö som bidrar till

både trivsel och arbetslivskvalitet.

Intresset för Kvarteret Johanna är stort och många företag har valt kvarteret för sitt nya kontor. Kombinationen av centralt läge, hög kvalitet, tydliga hållbarhetsambitioner och lokaler som kan anpassas över tid gör projektet attraktivt för verksamheter som vill växa och utvecklas. Inflyttning sker under 2026 och projektet färdigställs successivt under året.

”

Det som slår en direkt är det gedigna bygget och alla fina smarta lösningar och materialval.

Peter Ljungsvik, VD Korab International,
blivande hyresgäst i Kvarteret Johanna.



Finansiering

Hufvudstaden har tillgångar godkända för finansiering inom ramverket för gröna finansiering om totalt 22 166 mnkr vid årets slut. Den totala volymen av gröna obligationer uppgick till 7 750 mnkr.

Bolaget har utestående gröna banklån om 1 500 mnkr samt inga utestående gröna företagscertifikat per 2025-12-31. Grön finansiering motsvarar cirka 81 procent av Hufvudstadens totala upplåning.

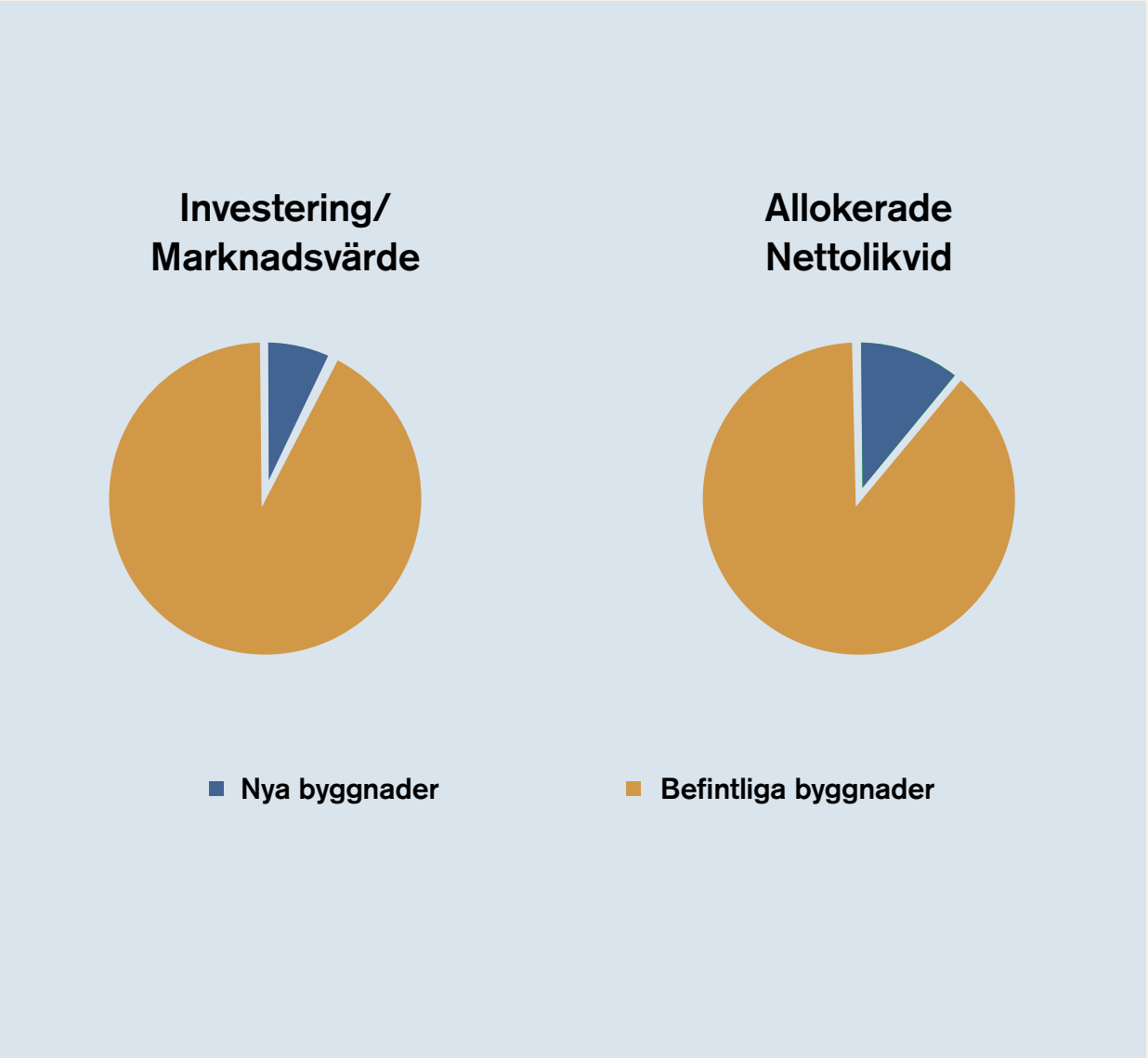
mnkr

Grön finansiering	Nominellt belopp
Gröna obligationer	7 750
Gröna banklån	1 500
Total grön finansiering	9 250

Kvalificerade gröna tillgångar	Investering/ Marknadsvärde	Allokerad nettolikvid
Nya byggnader	1 556	850
Befintliga byggnader	20 586 ¹⁾	6 886
Rena transportlösningar	17	13
Förnybar energi	1	1
Energieffektivisering	6	-
Total kvalificerade gröna tillgångar	22 166	7 750

1) Av tillgångarna är ett belopp om totalt 1 500 mnkr säkerställt till förmån för gröna banklån

Kvalificerade gröna tillgångar	22 166
Pantsatta tillgångar	- 1 500
Kvalificerade gröna tillgångar tillgängliga för finansiering	20 666
Gröna obligationer	- 7 750
Kvarvarande grönt låneutrymme	12 916
Investerad grön överlikvid	—





Gröna obligationer

Namn	ISIN	Lånedag	Återbetalningsdag	Nominellt belopp, mnkr
HUF124GB	SE0013883246	2021-10-14	2026-10-14	1 000
HUF125GB	SE0013883477	2022-02-25	2027-02-25	500
HUF128GB	SE0013884566	2024-01-18	2028-01-18	500
HUF_129GB	SE0013361458	2024-03-19	2029-03-19	500
HUF130GB	SE0013884681	2024-04-16	2029-04-16	500
HUF131GB	SE0013361805	2024-07-05	2029-07-05	350
HUFV_132	SE0022420014	2024-09-06	2027-09-06	500
HUF_133GB	SE0013885209	2024-10-10	2029-10-10	750
HUF134GB	SE0013362092	2025-01-24	2030-01-24	500
HUF_135GB	SE0013885514	2025-02-28	2028-02-28	500
HUF136GB	SE0023440110	2025-03-06	2030-03-06	500
HUF_137GB	SE0013885779	2025-06-09	2028-06-09	500
HUF138GB	SE0023440292	2025-06-09	2030-06-09	300
HUF_139GB	SE0013886157	2025-11-20	2030-11-20	500
HUF_140GB	SE0013886165	2025-11-24	2027-11-24	350
Totalt gröna obligationer				7 750
varav Ny finansiering				563
varav Refinansiering				7 187



HUFVUDSTADEN

www.hufvudstaden.se