

HUFVUDSTADEN

Investerarrapport

Version 2

Uppdaterad 2025-05-20
(avser sidan 5)

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 som bygger på tre fokusområden: minimera, framtidssäkra och samarbeta. Vi arbetar för att minska utsläppen och har som mål att nå en klimatneutral förvaltning senast 2025, samt 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.

Under året har Hufvudstaden lanserat ett nytt ramverk för grön finansiering med syfte att finansiera gröna och energieffektiva fastigheter samt investeringar inom klimatomställning och hållbarhet. Det nya ramverket skapar förutsättningar för att emittera gröna obligationer och företagscertifikat samt uppta gröna banklån. Hufvudstaden har totalt 7,2 mdkr (4,6) i grön finansiering, vilket motsvarar 73 procent (49) av total upplåning, varav obligationer uppgick till 5,7 mdkr (2,6) och banklån till 1,5 mdkr (2,0). Målsättningen är att successivt öka andelen grön finansiering.

1915

Hufvudstaden grundades

47,1 mdkr

Marknadsvärde fastigheter

29 st

Hufvudstadens innehav av fastigheter

Mål och utfall 2024

Nedan presenteras några utvalda hållbarhetsmål.

	Mål	Utfall
Energianvändning	-16% Energianvändning per kvadratmeter ska minska med minst 16 procent mellan 2019-2025.	-17% Totalt har energianvändningen per kvadratmeter minskat med 17 procent sedan 2019.
Klimatneutral förvaltning	+/-0 Förvaltningen av fastigheter ska vara klimatneutrala senast 2025.	-10% För att uppnå målet ska klimatpåverkande utsläpp minskas till 0. Sedan 2019 har utsläppen minskat med 10 procent.
Miljöcertifierade fastigheter	100% Samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade senast 2025.	84% Totalt har 84 procent av koncernens fastigheter certifierats.

[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.

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.

Särskilda kriterier för blåklassade fastigheter

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

Befintliga fastigheter

Energiprestanda inom topp 15 %

Fastighet	Certifiering BREEAM In-Use	Energianvändning primärenergital, kWh/kvm	Energiklass	Specifik energianvändning 2024, MWh	Specifik energianvändning 2012, kWh/kvm	Minskad energianvändning 2012-2024, %	Klimatpåverkande utsläpp 2024, ton CO ₂ e	Koldioxidintensitet 2024 kg CO ₂ e/kvm	Årlig besparing 2012-2024, ton CO ₂ e
Kåkenhusen 40	Very Good	66	B	1 490	123	59	16	0,6	225
Skären 9	Excellent	53	B	920	93	32	22	1,5	74
Svärdfisker 2	Very Good	71	B	533	62	7	17	1,8	29

Blåklassade fastigheter

Fastighet	Certifiering BREEAM In-Use	Specifik energianvändning 2024, MWh	Energianvändning 2024, kWh/kvm	Energianvändning 2012, kWh/kvm	Minskad energianvändning 2012-2024, %	Klimatpåverkande utsläpp 2024, ton CO ₂ e	Koldioxidintensitet 2024, kg CO ₂ e/kvm	Årlig besparing 2012-2024, ton CO ₂ e
Hästen 19-20 (NK Stockholm)	Very Good	4 471	73	105	31	32	0,5	605
Oxhuvudet 18	Very Good	2 819	83	114	27	76	2,3	138

Förnybar energi

Investering	Fastighet	Installerad effekt, kWp	Total produktion 2024, kWh	Koldioxidbesparing 2024, ton CO ₂ e
Solceller	Packarhuset 4	45	31 682	3
Solceller	Vildmannen 7	29	17 992	2
Solceller	Nordstaden 8:24	119	91 442	8
Solceller	Järnplåten 28	31	22 848	2
		223	163 964	15

Rena transportlösningar

Investering	Antal
Totalt antal laddstolpar	557
varav finansierade via ramverket	411
varav snabbaddare	8

Förklaring till beräkningar

Energi Information om fastigheternas primärenergital och energiklass har hämtats från gällande energideklarationer. Information om fastigheternas kulturklassificering har hämtats från Stockholm Stadsmuseums klassning där "blå" är den högsta klassningen. Beräkningar av specifik energi-användning och energibesparingar är baserade på mängden energi som används för uppvärmning och kyl-	ning av fastigheter samt elanvänd-ning. 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 baserade på indata från respektive leverantör av fjärrvärme och fjärrkyla.	Koldioxidutsläppen från köpt elektricitet är för 2024 0 g CO ₂ e/kWh och för 2012 100 g CO ₂ e/kWh. Den årliga besparingen har beräknats utifrån skillnaden i klimatpåverkande utsläpp mellan åren 2012 och 2024. Solceller Koldioxidbesparingarna beräknas utifrån årets solenergiproduktion. Emissionfaktor för nordisk elmix med hänsyn till import och export, 90,4 g CO ₂ e/kWh, har använts.
--	--	---

Solceller på Femman

Sedan våren 2024 är cirka 600 kvm solceller i full drift på fastigheten Femman i Göteborg. Anläggningen är vår största solcellsanläggning och kommer varje år producera cirka 100 MWh och vår ambition är att utöka anläggningen successivt. Genom att investera i solceller minskar vårt beroende av köpt el, samtidigt som vi förser våra hyresgäster med förnybar energi. Vid utgången av året hade Hufvudstaden en total årlig elproduktion från solceller om cirka 300 MWh.



Kåkenhusen 40 framtidssäkrad

Fastigheten Kåkenhusen 40 i Stockholm har idag en modern energilösning med geoenergi och solceller på taket. Geoenergianläggningen producerar både värme och kyla samtidigt som den lagrar energi. Systemet inkluderar 22 energibrunnar med en total borrhäls längd på 7,3 km och en gemensam energicentral. Lösningen har lett till en energiminskning på över 50 procent, 2012 var energianvändningen 120 kWh/kvm och för 2024 51 kWh/kvm. Fastigheten har även laddstolpar för elbilar och ett stort cykelrum med laddpunkter för cyklar.



Snabbladdning i NK Parkering

Hufvudstaden har ett av Stockholms citys mest laddningstäta parkeringshus. I NK Parkering finns över 320 laddplatser med en effekt på 11 kW. Under året tog vi nästa steg för att bidra till elektrifieringen av transporter i innerstan när åtta snabbladdare med en effekt på upp till 150 kW installerades. Laddningsstationen är inledningsvis tilldelade Taxi Stockholm. Snabbladdning i NK Parkering underlättar många taxiförarens vardag då de inte behöver lämna city för att ladda sin elbil och ger Taxi Stockholm möjligheten att öka tillgängligheten av elbilar i citykärnan.





Finansiering

Hufvudstaden har tillgångar godkända för finansiering inom ramverket för gröna finansiering om totalt 16 282 mnkr vid årets slut. Den totala volymen av gröna obligationer uppgick till 5 700 mnkr. Hufvudstaden har även upptagit gröna

banklån om 1 500 mnkr som följer utgivande institutioners ramverk för grön finansiering. Inga utestående gröna företagscertifikat per 2024-12-31. Grön finansiering motsvarar cirka 73 procent av Hufvudstadens totala upplåning.

Grön finansiering		Nominellt belopp, mnkr
Gröna obligationer		5 700
Gröna banklån		1 500
Total grön finansiering		7 200
Gröna tillgångar		
Kvalificerade gröna tillgångar		16 282
Pantsatta tillgångar		- 2 704
Kvalificerade gröna tillgångar tillgängliga för finansiering		13 578
Gröna obligationer		- 5 700
Kvarvarande grönt låneutrymme		7 878
Investerad grön överlikvid		—
Gröna obligationer		
Lånenummer	ISIN	
HUF124GB	SE0013883246	1 000
HUF125GB	SE0013883477	500
HUF126GB	SE0013884228	800
HUF127GB	SE0013361250	300
HUF128GB	SE0013884566	500
HUF129GB	SE0013361458	500
HUF130GB	SE0013884681	500
HUF131GB	SE0013361805	350
HUFV132	SE0022420014	500
HUF133GB	SE0013885209	750
Totalt gröna obligationer		5 700



HUFVUDSTADEN

www.hufvudstaden.se