



Investerarrapport

Grön finansiering per 2023-12-31

Med 8 484 lägenheter i fastighetsbeståndet är SKB den största privata hyresrättsaktören på Stockholmsmarknaden och den kommande femårsperioden är målet att bygga ytterligare 1 000 nya lägenheter med hållbarhet i fokus.

SKB hanterar idag huvuddelen av sin upplåning via penning- och obligationsmarknaden (genom emissioner av certifikat och obligationer). Resterande del lånas upp via den traditionella bankmarknaden och Europeiska Investeringsbanken (EIB).

Under 2016 emitterade SKB sin första gröna obligation. Ytterligare emissioner (av gröna obligationer) har skett sedan dess samt att andra alternativ inom grön upplåning har tillkommit. Energilån har tagits upp från EIB under 2017 och 2022 och gröna företagscertifikat introducerades under hösten 2022.

De medel som SKB lånar inom ramen för grön finansiering riktar sig till miljöinriktade projekt/tillgångar med syfte att bidra till en lägre klimatpåverkan. Det kan omfatta såväl nya som befintliga projekt/tillgångar.

SKB arbetar med miljö/grönt ansvar inom en rad olika områden, för att bland annat åstadkomma:

- Hållbar energianvändning
- Hållbar vattenanvändning
- Sund inomhusmiljö
- **Sund material- och kemikalieanvändning**
- Miljöeffektiv avfallshantering
- Miljöeffektiva transporter
- Minskade klimatutsläpp

Tanken med att koppla samman SKBs upplåning/finansiering och hållbarhets-/miljöarbete är att detta bidrar till en bättre "helhet".

I samband med SKBs första gröna obligationsemission togs ett grönt ramverk fram – innehållande kriterier för **vilka typer av investeringar som kvalificerar sig för grön finansiering**. Sedan 2016 har SKBs hållbarhetsambitioner utvecklats och föreningen beslutade under 2021-2022 att uppdatera ramverket för att bättre återspegla arbetet och framstegen kring hållbarhetsarbetet samt anpassa sig till gällande marknadsstandarder och bästa praxis. Ramverkets huvuduppdatering inkluderar en revidering av **metodavsnittet, ett uppdaterat och utökat bakgrundsavsnitt samt koppling mot FNs globala mål för hållbar utveckling ("SDGs")**. Denna uppdatering kommer att göra det möjligt för SKB att fokusera än mer på positiva gröna effekter i framtiden samt koppla dessa ambitioner till specifika mål. Målbilden är också att all skuldfinansiering ska vara grön senast år 2024 och kommer att inkludera olika finansieringsinstrument såsom obligationer, företagscertifikat, banklån och kreditlöften. Ramverket har granskats och en Second Opinion¹ har utfärdats av Centre for International Climate and Environmental Research Oslo (CICERO), ett forskningscenter knutet till Oslo Universitet.

¹ För ytterligare information, se www.skb.org/om-oss/verkstallande-organisation/ekonomi-och-finans/gron-finansiering/



SKBs ramverk (daterat 2022-03-01) innehåller följande gröna kriterier:

GRÖNA BYGGNADER

- **Certifierade byggnader (miljöcertifiering samt energiprestanda)**

Certifiering: Miljöbyggnad Silver² (eller bättre) eller Svanen³

Energiprestanda:

- **Nya byggnader:**
 - byggnadsår 2022 eller senare: primärenergital som är åtminstone 10% lägre än **aktuella energiprestandakrav (nationella kravet för nära-nollenergibyggnader (NZEZ) - implementerat fr o m BBR 29)**
- **Äldre byggnader:**
 - byggnadsår 2006-2021: specifik energianvändning eller primärenergital som är **åtminstone 15% lägre än aktuella energiprestandakrav (Boverkets Byggregler, BBR⁴)**
 - byggnadsår före 2006: större ombyggnationer/renoveringar som åstadkommer en specifik energianvändning eller primärenergital som är åtminstone 30% lägre än tidigare

- **Träbyggnader (träkonstruktion samt energiprestanda)**

Certifiering (trä): FSC eller PEFC

Energiprestanda:

- **Nya byggnader:**
 - byggnadsår 2022 eller senare: primärenergital som är åtminstone 10% lägre än **aktuella energiprestandakrav (nationella kravet för nära-nollenergibyggnader (NZEZ) - implementerat fr o m BBR 29)**
- **Äldre byggnader:**
 - **byggnadsår 2006-2021: specifik energianvändning eller primärenergital som är åtminstone 15% lägre än aktuella energiprestandakrav (Boverkets Byggregler, BBR)**
 - byggnadsår före 2006: större ombyggnationer/renoveringar som åstadkommer en specifik energianvändning eller primärenergital som är åtminstone 30% lägre än tidigare

- **Energieffektiva byggnader (högre energiprestanda)**

Energiprestanda:

- **Nya byggnader:**
 - byggnadsår 2022 eller senare: primärenergital som är åtminstone 15% lägre än **aktuella energiprestandakrav (nationella kravet för nära-nollenergibyggnader (NZEZ) - implementerat fr o m BBR 29)**
- **Äldre byggnader:**
 - byggnadsår 2006-2021: specifik energianvändning eller primärenergital som är **åtminstone 20% lägre än aktuella energiprestandakrav (Boverkets Byggregler, BBR)**
 - byggnadsår före 2006: större ombyggnationer/renoveringar som åstadkommer en specifik energianvändning eller primärenergital som är åtminstone 30% lägre än tidigare

² För ytterligare information, se www.sgbc.se

³ För ytterligare information, se www.svanen.se

⁴ För ytterligare information, se www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/boverkets-byggregler/om-bbr/nu-gallande-bbr/



Energieffektiva investeringar i byggnader

Större renoveringar eller en kombination av projekt som sammantaget leder till en minskad energianvändning om minst 20%

FÖRNYBAR ENERGI

- **Förnybar energi (vind- och solkraft samt berg-/jordvärme)** – antingen som fristående installationer eller som integrerade installationer i befintliga byggnader

RENA TRANSPORTER

- **Rena transporter (elfordon och cyklar med tillhörande infrastruktur)** – tillhandahålla bil-/cykelpooler (el) för hyresgäster, installationer av elladdplatser för fordon, nyttjande av elfordon i SKBs fordonsflotta samt främja skapandet av cykelplatser)

Allokering av emissionslikvid (exklusive utställda energilån från Europeiska Investeringsbanken)

Per 2023-12-31 fanns 0 kr kvar att allokera av den utestående volymen grön finansiering. Som framgår i SKBs gröna ramverk är ambitionen att allokera varje emissionslikvid, fullt ut, inom ett år från emissionstidpunkten. Av den totala allokeringen om 3 200 mkr avser 2 515 mkr äldre projekt/fastigheter och 685 mkr nya projekt/fastigheter. Den gröna portföljen/poolen (totala värdet på gröna tillgångar/projekt) uppgick vid årsskiftet till 8,6 mdr, där det gröna låneutrymmet uppgick till 4,3 mdr.

Utestående grön finansiering per 2023-12-31

Lån	Instrument	Volym (mkr)	Löptid (år)	Löptid
SE0020996726	Företagscertifikat	200	0,29	230927 -- 240110
SE0021020823	Företagscertifikat	200	0,25	231103 -- 240202
SE0021021607	Företagscertifikat	200	0,25	231110 -- 240209
SE0021147501	Företagscertifikat	200	0,25	231116 -- 240216
SE0021148822	Företagscertifikat	200	0,25	231124 -- 240223
SE0021149812	Företagscertifikat	200	0,25	231130 -- 240229
SE0021150950	Företagscertifikat	200	0,25	231207 -- 240307
SE0021181849	Företagscertifikat	200	0,25	231214 -- 240312
SE0021308723	Företagscertifikat	200	0,25	231220 -- 240320
SE0013360005	Obligation	300	4	201202 -- 241202
SE0013105004	Obligation	250	3	220511 -- 250512
SE0013105012	Obligation	350	5	220511 -- 270511
SE0015810866	Obligation	500	3	231127 -- 261127
Summa:		3 200		



Projekt/fastigheter som finansierats t o m 2023-12-31

Projekt/ fastighet	Typ av projekt /fastighet	Marknadsvärde per 2023-12-31 (mkr)	Ramverk	Grönt kriterium	Allokering lån och belopp ⁵
Gräsklipparen (Hässelby, Stockholm)	Färdigställd nyproduktion (2015)	272	2022	Energieffektiv byggnad	SE0020996726 200 mkr SE0021020823 72 mkr
Kronogården (Ursvik, Sundbyberg)	Färdigställd nyproduktion (2016)	457	2022	Certifierad byggnad samt energiprestanda: Miljöbyggnad Silver (verifierad)	SE0021020823 128 mkr SE0021021607 200 mkr SE0021147501 129 mkr
Docenten (Rosendal, Uppsala)	Färdigställd nyproduktion (2021)	331	2022	Certifierad byggnad samt energiprestanda: Miljöbyggnad Silver (verifierad)	SE0013105004 200 mkr SE0021148822 11 mkr
Tältlägret (Fruängen, Stockholm)	Färdigställd nyproduktion (2013)	294	2022	Energieffektiv byggnad	SE0021308723 185 mkr SE0021148822 100 mkr SE0021147501 2 mkr
Nya Lillsjönäs (Bromma, Stockholm)	Färdigställd nyproduktion (2019)	131	2022	Certifierad byggnad samt energiprestanda: Miljöbyggnad Silver (verifierad)	SE0021147501 4 mkr SE0021148822 89 mkr

⁵ Allokering av emissionslikvid har granskats av SKBs revisor för att säkerställa efterlevnad i enlighet med SKBs gröna ramverk från 2016 och 2022.



Projekt/ fastighet	Typ av projekt /fastighet	Marknadsvärde per 2023-12-31 (mkr)	Ramverk	Grönt kriterium	Allokering lån och belopp
Muddus (Norra Djurgården, Stockholm)	Färdigställd nyproduktion (2016)	428	2022	Energieffektiv byggnad	SE0021149812 198 mkr SE0021150950 200 mkr SE0021181849 30 mkr
Tant Gredelin	Färdigställd nyproduktion (2014)	311	2022	Energieffektiv byggnad	SE0021147501 65 mkr SE0021181849 15 mkr SE0021149812 2 mkr
Skrönan (Bromma, Stockholm)	Färdigställd nyproduktion (2022)	391	2022	Energieffektiv byggnad (preliminär)	SE0013105004 50 mkr SE0013360005 100 mkr SE0021181849 58 mkr
Lysosomen (Hagastaden, Stockholm)	Färdigställd nyproduktion (2023)	477	2022	Energieffektiv byggnad (preliminär)	SE0013105012 350 mkr SE0015810866 74 mkr SE0021181849 53 mkr



Projekt/ fastighet	Typ av projekt /fastighet	Marknadsvärde per 2023-12-31 (mkr)	Ramverk	Grönt kriterium	Allokering lån och belopp
Ananassen (Södermalm, Stockholm)	Pågående nyproduktion (2022-2025)	560 (preliminär)	2022	Energieffektiv byggnad (preliminär)	SE0013360005 100 mkr SE0015810866 16 mkr SE0021181849 44 mkr
Torshamn (Kista, Stockholm)	Pågående nyproduktion (2022-2025)	610 (preliminär)	2022	Energieffektiv byggnad (preliminär)	SE0015810866 210 mkr
Modellören (Gustavsberg, Värmdö)	Pågående nyproduktion (2022-2025)	315 (preliminär)	2022	Energieffektiv byggnad (preliminär)	SE0015810866 200 mkr SE0013360005 100 mkr SE0021308723 15 mkr



Beskrivning av projekt/fastigheter som finansierats grönt

Gräsklipparen

Kvarteret Gräsklipparen, med 111 lägenheter (1–4 rok), ligger i Johannelund mellan Hässelby Villastad och Vällingby (Stockholm). Projektet färdigställdes under 2015 och består av sammanlagt sex hus om 4–5 våningar.

För ytterligare information, se:
www.skb.org/vara-bostader/vasterort/hasselby-gard/grasklipparen/

Kriterium: Certifierad byggnad / Certifierad byggnad samt energiprestanda: Svanen 2.14 (verifierad)

Beräkningsgrund: Specifik energianvändning

Totala kWh per år: 603 300

kWh per m² A-temp och år: 62

Energiförbrukning i jämförelse med BBR 20= -31% (BBR 20 = 90 kWh per m² A-temp och år)



Kronogården

Kvarteret Kronogården, med 148 lägenheter (1–6 rok), ligger i Ursvik (Sundbyberg). Projektet färdigställdes under 2016 och består av sammanlagt fyra huskroppar om 4–5 våningar.

För ytterligare information, se:
www.skb.org/vara-bostader/sundbyberg/ursvik/kronogarden/

Kriterium: Certifierad byggnad / Certifierad byggnad samt energiprestanda: Miljöbyggnad Silver (verifierad)

Beräkningsgrund: Specifik energianvändning

Totala kWh per år: 757 700

kWh per m² A-temp och år: 55

Energiförbrukning i jämförelse med BBR 20= -38%: (BBR 20 = 90 kWh per m² A-temp och år)





Basaren (ej kvalificerad 2023)

Kvarteret Basaren, med 44 lägenheter (1-5 rok), ligger på Kungsholmen (Stockholm). Projektet färdigställdes under 2018 och består av en huskropp om 5-9 våningar.

För ytterligare information, se:

www.skb.org/vara-bostader/innerstaden/kungsholmen/basaren/

Kriterium: Certifierad byggnad / Certifierad byggnad samt energiprestanda: Miljöbyggnad Silver (verifierad)

Beräkningsgrund: Specifik energianvändning

Totala kWh per år: -

kWh per m2 A-temp och år: 69 (p g a haveri på värmepump)

Energiförbrukning i jämförelse med BBR 22= 14%: (BBR 22 = 80 kWh per m2 A-temp och år)



Nya Lillsjönäs

Kvarteret Nya Lillsjönäs, med 45 lägenheter (1-5 rok), ligger vid Hemslöjdsvägen, intill kvarteret Lillsjönäs och gränsar till Lillsjöparken i Bromma (Stockholm). Projektet färdigställdes under 2019. Nya Lillsjönäs är en U-formad fastighet med 4-5 våningar.

För ytterligare information, se:

www.skb.org/vara-bostader/vasterort/abrahamsberg/nya-lillsjonas/

Kriterium: Certifierad byggnad samt energiprestanda: Miljöbyggnad Silver (verifierad)

Beräkningsgrund: Specifik energianvändning

Totala kWh per år: 656 940

kWh per m2 A-temp och år: 60 (p g a problem med VVC)

Energiförbrukning i jämförelse med BBR 24= -25%: (BBR 24 = 80 kWh per m2 A-temp och år)





Docenten

Kvarteret Docenten, med 122 lägenheter (1–6 rok), ligger i Rosendal (Uppsala). Projektet färdigställdes under 2021. Huset har ett varierande antal våningar – mellan 6-10.

För ytterligare information, se:
www.skb.org/vara-bostader/upsala/rosendal/docenten/

Kriterium: Energieffektiv byggnad

Beräkningsgrund: Primärenergital, kompletterat med specifik energianvändning för aktuell statistik

Totala kWh per år Primärenergi: 484 115 (enlig energideklaration 2023-08-18)

Totala kWh per år Specifik energi: 512 700 (enligt energiuppföljning 2023)

kWh per m2 A-temp och år: 44 Primärenergi (enlig energideklaration 2023-08-18)

kWh per m2 A-temp och år: 47 Specifik energi (enligt energiuppföljning 2023)

Energiförbrukning i jämförelse med BBR 27= -48%, Primärenergi (BBR 27 = 85 kWh per m2 A-temp och år)



Skrönan*

Kvarteret Skrónan, med 114 lägenheter (2–6 rok), ligger i Nockeby/Bromma (Stockholm). Projektet färdigställdes under 2022 och består av sex mindre flerbostadshus om fem våningar.

För ytterligare information, se:
www.skb.org/vara-bostader/vasterort/nockeby/skronan/

Kriterium: Energieffektiv byggnad

Beräkningsgrund: Primärenergital, kompletterat med specifik energianvändning för aktuell statistik

Totala kWh per år Primärenergi: 596 955 (enlig energideklaration 2024-03-19)

Totala kWh per år Specifik energi: 486 700 (enligt energiuppföljning 2023)

kWh per m2 A-temp och år: 62 Primärenergi (enlig energideklaration 2024-03-19)

kWh per m2 A-temp och år: 42 Specifik energi (enligt energiuppföljning 2023)

Energiförbrukning i jämförelse med BBR 26= - 27% (BBR 26 = 85 kWh per m2 A-temp och år)



* Fastigheten har nyligen färdigställts och förbrukningstal avser projekterade värden. Efter 2-års besiktningen fastställs fastighetens verkliga energiprestanda (normaliserad förbrukning).



Lysosomen*

Kvarteret Lysosomen, med 128 lägenheter (2–6 rok), ligger i Hagastaden (i centrala delarna av Stockholm). Projektet påbörjades under hösten 2019 och beräknas vara färdigställt under våren 2023. Husen blir 9-12 våningar höga med innergård och kommersiella lokaler i bottenplan.

För ytterligare information, se:
www.skb.org/vara-bostader/nyproduktion/lysosomen/

Kriterium: Energieffektiv byggnad

Beräkningsgrund: Primärenergital

Totala kWh per år: 688 700

kWh per m2 A-temp och år: 52

Energiförbrukning i jämförelse med BBR 27 (%): 61 (BBR 27= 85 kWh per m2 A-temp och år)

*Vi har inte fullständiga data för att redovisa verkligt utfall varför den står kvar som beräknad



Ananasen*

Kvarteret Ananasen, med 153 lägenheter (1–6 rok), ligger på östra Södermalm där SLs bussdepå tidigare låg. Projektet påbörjades under hösten 2022 och planerad inflyttning är våren 2025. Husen blir 8-9 våningar höga.

För ytterligare information, se:
www.skb.org/vara-bostader/nyproduktion/ananasen/

Kriterium: Energieffektiv byggnad

Beräkningsgrund: Primärenergital

Totala kWh per år: 896 500

kWh per m2 A-temp och år: 55

Energiförbrukning i jämförelse med BBR 29 (%): 73 (BBR 29 = 75 kWh per m2 A-temp och år)

* Projektet är under produktion och förbrukningstal avser projekterade värden. Efter 2-års besiktningen fastställs fastighetens verkliga energiprestanda (normaliserad förbrukning).





Torshamn*

Kvarteret Torshamn, med 152 lägenheter (1-6 rok), ligger i den nya stadsdelen Kista äng, i norra Kista. Projektet påbörjades under 2022 och beräknas färdigställas under 2025. Husen blir 4-8 våningar höga.

För ytterligare information, se:

www.skb.org/vara-bostader/nyproduktion/torshamn/

Kriterium: Energieffektiv byggnad

Beräkningsgrund: Primärenergital

Totala kWh per år: 835 400

kWh per m2 A-temp och år: 50

Energiförbrukning i jämförelse med BBR 29 (%): 67 (BBR 29 = 75 kWh per m2 A-temp och år)



* Projektet är under produktion och förbrukningstal avser projekterade värden. Efter 2-års besiktningen fastställs fastighetens verkliga energiprestanda (normaliserad förbrukning).



Bromma 2024-04-19

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Svante Larsson'.

Svante Larsson
tf. Ekonomi- och finanschef

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Johan Jarding'.

Johan Jarding
Fastighetsutvecklingschef

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Annika Ekengren'.

Annika Ekengren
Hållbarhetsansvarig

För ytterligare information om SKBs gröna finansiering, kontakta Svante Larsson, tf. Ekonomi- och finanschef på svante.larsson@skb.org.