



Investerarrapport 2022

Grön finansiering

Med ungefär 8 400 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. Lån kopplat till energieffektiva byggnader 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 energianvändning/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
- Ökad biologisk mångfald

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

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 (NZE) – 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/innan åtgärder

- **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 (NZE) – 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/innan åtgärder

- **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 (NZE) – 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/innan åtgärder

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% än tidigare/innan åtgärder

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 lån från Europeiska Investeringsbanken)

Per 2022-12-31 var 16 mkr 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 2 200 mkr avser 1 387 mkr äldre projekt/fastigheter och 813 mkr nya projekt/fastigheter. Den gröna portföljen/poolen (totala värdet på gröna tillgångar/projekt) uppgick vid årsskiftet till 8,2 mdr, där det gröna låneutrymmet uppgick till 4,7 mdr.

Utestående grön finansiering per 2022-12-31

Lån	Instrument	Volym (mkr)	Löptid (år)	Löptid
SE0019072174	Företagscertifikat	350	0,25	221111 -- 230210
SE0019173287	Företagscertifikat	350	0,25	221118 -- 230217
SE0012193894	Obligation	600	4	190930 -- 230929
SE0013360005	Obligation	300	4	201202 -- 241202
SE0013105004	Obligation	250	3	220511 -- 250512
SE0013105012	Obligation	350	5	220511 -- 270511
Summa:		2 200		



Projekt/fastigheter som finansierats t o m 2022-12-31

Projekt/ fastighet	Typ av projekt /fastighet	Marknadsvärde per 2022-12-31 (mkr)	Ramverk	Grönt kriterium	Allokering ⁵ lån och belopp
Gräsklipparen (Hässelby, Stockholm)	Färdigställd nyproduktion (2015)	307	2016	Certifierad byggnad: Svanen (verifierad)	SE0012193894 254 mkr
			2022	Certifierad byggnad samt energiprestanda: Svanen (verifierad)	SE0019072174 53 mkr
Kronogården (Ursvik, Sundbyberg)	Färdigställd nyproduktion (2016)	499	2016	Certifierad byggnad: Miljöbyggnad Silver (verifierad)	SE0012193894 346 mkr SE0013360005 50 mkr
			2022	Certifierad byggnad samt energiprestanda: Miljöbyggnad Silver (verifierad)	SE0019072174 103 mkr
Basaren (Kungsholmen, Stockholm)	Färdigställd nyproduktion (2018)	292	2016	Certifierad byggnad: Miljöbyggnad Silver (verifierad)	SE0013360005 100 mkr
			2022	Certifierad byggnad samt energiprestanda: Miljöbyggnad Silver (verifierad)	SE0019072174 128 mkr
Nya Lillsjönäs Bromma, Stockholm)	Färdigställd nyproduktion (2019)	142	2022	Certifierad byggnad samt energiprestanda: Miljöbyggnad Silver (verifierad)	SE0019072174 66 mkr SE0019173287 64 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 2022-12-31 (mkr)	Ramverk	Grönt kriterium	Allokering lån och belopp
Docenten (Rosendal, Uppsala)	Färdigställd nyproduktion (2021)	363	2016	Energieffektiv byggnad	SE0013360005 100 mkr
			2022	Energieffektiv byggnad	SE0019173287 123 mkr
Skrönan (Bromma, Stockholm)	Färdigställd nyproduktion (2022)	412	2016	Energieffektiv byggnad (preliminär)	SE0013360005 50 mkr
			2022	Energieffektiv byggnad (preliminär)	SE0013105004 150 mkr SE0019173287 2 mkr SE0013105012 8 mkr
Lysosomen (Hagastaden, Stockholm)	Pågående nyproduktion (2019-2023)	480 (preliminär)	2022	Energieffektiv byggnad (preliminär)	SE0013105004 100 mkr SE0013105012 326 mkr
Ananasen (Södermalm, Stockholm)	Pågående nyproduktion (2022-2025)	560 (preliminär)	2022	Energieffektiv byggnad (preliminär)	SE0013105012 16 mkr ⁶ SE0019173287 63 mkr
Torshamn (Kista, Stockholm)	Pågående nyproduktion (2022-2025)	610 (preliminär)	2022	Energieffektiv byggnad (preliminär)	SE0019173287 98 mkr

⁶ Allokering av denna post görs under 2023.



Beskrivning av projekt/fastigheter som finansierats enligt gröna kriterier

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 (verifierad)

Beräkningsgrund: Specifik energianvändning

Totala kWh per år: 561 100

kWh per m2 A-temp och år: 58

Energiförbrukning i jämförelse med BBR 20 (%): 64 (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: 726 200

kWh per m2 A-temp och år: 53

Energiförbrukning i jämförelse med BBR 20 (%): 59 (BBR 20 = 90 kWh per m2 A-temp och år)





Basaren

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-](http://www.skb.org/vara-bostader/innerstaden/kungsholmen/basaren/)

[bostader/innerstaden/kungsholmen/basaren/](http://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: 326 600

kWh per m2 A-temp och år: 52

Energiförbrukning i jämförelse med BBR 22 (%): 65 (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-](http://www.skb.org/vara-bostader/vasterort/abrahamsberg/nya-lillsjonas/)

[bostader/vasterort/abrahamsberg/nya-lillsjonas/](http://www.skb.org/vara-bostader/vasterort/abrahamsberg/nya-lillsjonas/)

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

Beräkningsgrund: Specifik energianvändning

Totala kWh per år: 245 200

kWh per m2 A-temp och år: 57

Energiförbrukning i jämförelse med BBR 24 (%): 71 (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/uppsala/rosendal/docenten/

Kriterium: Energieffektiv byggnad

Beräkningsgrund: Primärenergital

Totala kWh per år: 490 500

kWh per m2 A-temp och år: 45

Energiförbrukning i jämförelse med BBR 27 (%): 53 (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

Totala kWh per år: 663 100

kWh per m2 A-temp och år: 52

Energiförbrukning i jämförelse med BBR 26 (%): 61 (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)



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/

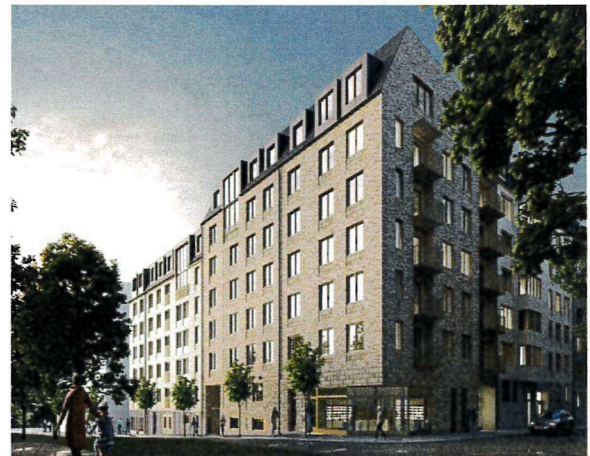
Kriterium: Energieffektiv byggnad

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 2023-04-03

Joakim Wernersson
Ekonomi- och finanschef

Johan Jarding
Fastighetsutvecklingschef

Annika Ekengren
Hållbarhetsansvarig

För ytterligare information om SKBs gröna finansiering, kontakta Joakim Wernersson, Ekonomi- och finanschef på joakim.wernersson@skb.org.