



Investerarrapport

Gröna obligationer 2020-12-31

Med drygt 8 000 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.

De medel som SKB lånar inom ramen för gröna obligationer finansierar särskilt miljöinriktade projekt och/eller fastigheter med syfte att bidra till en lägre klimatpåverkan. Det kan omfatta såväl nya som befintliga bostäder och/eller kommersiella fastigheter.

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

- Hållbar energianvändning
- Hållbar vattenanvändning
- Sund inomhusmiljö
- Sund kemikalieanvändning
- Miljöeffektiv avfallshantering
- Miljöeffektiva transporter

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. Ramverket har verifierats av Centre for International Climate and Environmental Research Oslo (CICERO), ett oberoende forskningscenter knutet till Oslo Universitet. En uppdatering av ramverket är planerad att ske under 2021.

SKBs ramverk innehåller följande gröna kriterier:

- **Certifierade byggnader** – Miljöbyggnad Silver¹ (eller bättre) eller Svanen²
- **Energieffektiva byggnader** – Energiprestanda som är 25% lägre än aktuella energiprestandakrav i Boverkets Byggregler (BBR)³
- **Energieffektiva investeringar** – Större renoveringar eller en kombination av projekt som sammantaget leder till en minskad energianvändning om minst 25%
- **Förnybar energi (vind eller sol)** – Antingen som fristående installationer eller som integrerade installationer i befintliga byggnader

¹ För ytterligare information, se www.sgbc.se

² För ytterligare information, se www.svanen.se

³ För ytterligare information, se www.boverket.se/sv/byggande/regler-for-byggande/om-boverkets-byggregler-bbr



Allmän beskrivning (allokering av emissionslikvid)

Per 2020-12-31 återstod 143 mkr av total utestående volym gröna obligationer att allokera (avser projekt Lysosomen, se tabell nedan). Som framgår i SKBs gröna ramverk är ambitionen att allokera varje emissionslikvid, fullt ut, inom ett år från emissionstidpunkten, vilket beräknas kunna ske även i detta fall. Allokering av likvid har i samtliga nedan angivna obligationsemissioner skett till nya projekt (inga refinansieringar har förekommit).

Utestående gröna obligationer per 2020-12-31

Lån	Volym (mkr)	Löptid (år)	Förfallodag
SE0009357007	300	5	2021-11-30
SE0012193894	600	4	2023-09-29
SE0013360005	300	4	2024-12-02
Summa:	1 200	-	-

Projekt/fastigheter som finansierats t o m 2020-12-31

Projekt/ fastighet	Typ av projekt /fastighet	Upparbetad investering per 2020-12-31 (mkr)	Total investering /bedömd slutkostnad (mkr)	Grönt kriterium	Allokering ⁴ obligationslån och belopp
Gräsklipparen (Hässelby, Stockholm)	Färdigställd nyproduktion (2016)	254	255	Svanen (verifierad)	SE0009357007 250 mkr SE0013360005 4 mkr
Kronogården (Ursvik, Sundbyberg)	Färdigställd nyproduktion (2017)	396	396	Miljöbyggnad Silver (verifierad)	SE0009357007 50 mkr SE0012193894 300 mkr SE0013360005 46 mkr
Basaren (Kungsholmen, Stockholm)	Färdigställd nyproduktion (2018)	218	218	Miljöbyggnad Silver (verifierad)	SE0013360005 100 mkr
Lysosomen (Hagastaden, Stockholm)	Pågående nyproduktion (2019-2022)	107	460	Energieffektiv byggnad (preliminär)	SE0012193894 100 mkr SE0013360005 150 mkr
Docenten (Rosendal, Uppsala)	Pågående nyproduktion (2019-2021)	203	346	Energieffektiv byggnad (preliminär)	SE0012193894 100 mkr
Skrönan (Bromma, Stockholm)	Pågående nyproduktion (2020-2022)	113	405	Energieffektiv byggnad (preliminär)	SE0012193894 100 mkr

⁴ Allokering av emissionslikvid har granskats av SKBs revisor för att säkerställa efterlevnad i enlighet med SKBs gröna ramverk



Beskrivning av projekt/fastigheter som finansierats med gröna obligationer

Gräsklipparen

Kvarteret Gräsklipparen, med 111 lägenheter (1–4 rok), ligger i Johannelund mellan Hässelby Villastad och Vällingby. Projektet färdigställdes under 2015–2016 och består av sammanlagt sex hus om 4–5 våningar.

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

Kriterium: Certifiering Svanen

Totala kWh per år: 541 419

kWh per m2 A-temp och år: 56

Energiförbrukning i jämförelse med BBR 20 (%): 62 (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 i början av 2017 och består av sammanlagt fyra huskroppar om 4–5 våningar.

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

Kriterium: Certifiering Miljöbyggnad Silver

Totala kWh per år: 795 204

kWh per m2 A-temp och år: 58

Energiförbrukning i jämförelse med BBR 20 (%): 105 (BBR 20 för eluppvärmda hus = 55 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-bostader/innerstaden/kungsholmen/basaren/

Kriterium: Certifiering Miljöbyggnad Silver

Totala kWh per år: 289 679

kWh per m2 A-temp och år: 46

Energiförbrukning i jämförelse med BBR 21 (%): 58 (BBR 21 = 80 kWh per m2 A-temp och år)



Lysosomen*

Kvarteret Lysosomen, med 128 lägenheter (2–6 rok), ligger i Hagastaden (i centrala delarna av Stockholm). Projektet påbörjades under hösten 2019. De två husen blir sex till tolv våningar höga med innergård och kommersiella lokaler i bottenplan.

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

Kriterium: Energieffektiv byggnad

Totala kWh per år: 666 131

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)





Docenten*

Kvarteret Docenten, med 122 lägenheter (1–6 rok), ligger i Rosendal (Uppsala). Projektet påbörjades under hösten 2019. Huset har ett varierande antal våningar – mellan sex till tio.

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

Kriterium: Energieffektiv byggnad

Totala kWh per år: 489 605

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)



Skrönan*

Kvarteret Skrónan, med 114 lägenheter (2–6 rok), ligger i Nockeby/Bromma (Stockholm). Projektet påbörjades under våren 2020 och består av sex mindre flerbostadshus om fem våningar.

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

Kriterium: Energieffektiv byggnad

Totala kWh per år: 595 946

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)



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

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