



Investerarrapport

Gröna obligationer 2019-12-31

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 sköter idag sin upplåning via den traditionella bankmarknaden men också via kapitalmarknaden genom emissioner av företagscertifikat och obligationer.

Under 2016 emitterade SKB sin första gröna obligation om 300 mkr med en löptid om fem år. Ytterligare en grön obligation om 600 mkr emitterades under 2019. De medel som SKB lånar inom ramen för gröna obligationer finansierar särskilt miljöinriktade projekt och/eller fastigheter med syfte att bidra till lägre klimatpåverkan. Det kan omfatta utveckling, förvärv eller färdigställande av såväl nya som befintliga bostäder och/eller kommersiella fastigheter.

SKBs ambition är att ha en tydlig miljöprofil med högt ställda mål inom olika fokusområden:

- Hållbar energianvändning
- Hållbar användning av vatten
- Sund inomhusmiljö
- Miljöeffektiv avfallshantering
- Kemikalier i förvaltning och byggande
- Miljöeffektiva transporter

Tanken med att koppla samman SKBs finansiering och hållbarhetsarbete är att detta bidrar till en bättre "helhet".

För ytterligare information om SKBs finansiering och hållbarhetsarbete, se www.skb.org.

I samband med SKBs första gröna obligationsemission har ett grönt ramverk – med olika kriterier för vilka typer av investeringar som kvalificerar sig – tagits fram. Ramverket har verifierats av Centre for International Climate and Environmental Research Oslo (CICERO), ett oberoende forskningscenter knutet till Oslo Universitet.



SKBs ramverk för gröna obligationer är (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

Utestående gröna obligationer per 2019-12-31

Lån	Volym (mkr)	Löptid (år)	Förfallodag
SE0009357007	300	5	2021-11-30
SE0012193894	600	4	2023-09-29

Projekt/fastigheter som finansierats t o m 2019-12-31

Projekt/ Fastighet	Typ av projekt/ fastighet	Upparbetat per 2019-12-31 (mkr)	Total investering (mkr)	Kriterium	Allokering ⁴ obligationslån och belopp
Gräsklipparen (Hässelby, Stockholm)	Färdigställd nyproduktion (2016)	254	255	Svanen (verifierad)	SE0009357007 250 mkr
Kronogården (Ursvik, Sundbyberg)	Färdigställd nyproduktion (2017)	396	396	Miljöbyggnad Silver (verifierad)	SE0009357007 50 mkr SE0012193894 300 mkr
Lysosomen (Hagastaden, Stockholm)	Pågående nyproduktion (2019-2022)	32	460	Energieffektiv byggnad (preliminär)	SE0012193894 100 mkr
Docenten (Rosendal, Uppsala)	Pågående nyproduktion (2019-2021)	62	346	Energieffektiv byggnad (preliminär)	SE0012193894 100 mkr
Skrönan (Bromma, Stockholm)	Pågående nyproduktion (2020-2022)	16	405	Energieffektiv byggnad (preliminär)	SE0012193894 100 mkr

¹ Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt på svensk byggpraxis. Certifieringssystemet ska säkerställa viktiga kvaliteter hos en byggnad vad gäller energi, inomhusmiljö och material och kan användas såväl för nyproducerade som befintliga byggnader. I Miljöbyggnad kan en byggnad uppnå betyget Brons, Silver eller Guld. För ytterligare information, se www.sgbc.se

² Ett Svanen-märkt hus innebär att högre miljökrav har uppnåtts på allt från råvara till färdig byggnad. Byggnaden har bland annat låg energianvändning och miljö- och hälsofarliga ämnen har uteslutits från byggmaterialet. För ytterligare information, se www.svanen.se

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

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: 611 864

kWh per m² A-temp och år: 63

Energiförbrukning i jämförelse med BBR 20 (%): 70 (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: 927 614

kWh per m² A-temp och år: 67

Energiförbrukning i jämförelse med BBR 20 (%): 122 (BBR 20 för eluppvärmda hus = 55 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. 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 26 (%): 61 (BBR 26= 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 ska påbörjas under våren 2020 och består av sex mindre flerbostadshus om fem våningar.

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



Kriterium: Energieffektiv byggnad

Totala kWh per år: 595 946

kWh per m2 A-temp och år: 52

Energiförbrukning i jämförelse med BBR 28 (%): 61 (BBR 28 = 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.