

Gröna obligationer

18 november 2016



Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING

Presentation

- Välkomna till SKB, VD Eva Nordström
 - Finansiell status, Finans- och budgetchef Joakim Wernersson
 - Miljöarbete, Teknisk chef Björn Magnusson
 - Gröna obligationer, Teknisk chef Björn Magnusson och Finans- och budgetchef Joakim Wernersson
 - Frågor
 - För frågor även Driftschef Christer Lindoff, Tekniska avdelningen
-
- Kontakt efter presentation:
Finans- och budgetchef Joakim Wernersson
tel 087046101, e-post joakim.wernersson@skb.org
Se även www.skb.org



SKB

Stockholms Kooperativa Bostadsförening

- Medlemsägd hyresrättsförening
- 87 000 medlemmar
- 7 865 lägenheter
- 133 anställda
- 683 miljoner kr omsättning
- 66 miljoner kr resultat
- 16 miljarder kr fastigheternas marknadsvärde
- 200 nya lgh/år

(årsskifte 2015/2016)



Verksamhetsidé

- Att bygga och långsiktigt förvalta bostadsfastigheter samt upplåta lägenheterna med kooperativ hyresrätt till medlemmarna
- Etablerat 1916, fyller 100 år 2016
- Styrs enligt:
 - Lag om ekonomiska föreningar
 - Lag om kooperativ hyresrätt
 - Hyreslagen
 - SKBs stadgar



Långsiktiga mål

Fem målområden 2015–2019:

- SKB är effektivt, välskött och stabilt
- SKB är en levande förening
- SKB bygger och förvaltar så att medlemmarna är nöjda
- SKB har engagerade och kompetenta medarbetare
- SKB förnyar och utvecklar verksamheten kontinuerligt



Organisation

Förtroendevalda

- 119 ledamöter utsedda bland köande och boende medlemmar bildar fullmäktige
- Årsmötet - föreningsstämman - är det högsta beslutande organet
- Föreningsstämman väljer styrelse, hyresutskott, revision och valberedning Fattar beslut om motioner från medlemmar, styrelsens förvaltningsberättelse
- Kvartersråd

VD och verkställande organisation med åtta avdelningar/enheter



Medlemskap och bosparande

- Öppen för alla
- Medlemskap 2 250 kr:
 - 250/125 kr medlemsavgift
 - 2 000 kr bosparande
- Årlig avgift 1 250 kr:
 - 250/125 kr medlemsavgift
 - 1 000 kr bosparande (upp till 20 000)
- Medlemmar har tillgång till 7 865 lägenheter
- Turordningsprincipen - hyrs ut till sökande med längst kötid
- Hyrs ut med upplåtelseinsats och hyra/månad
- Behåller turordningstiden
- Upplåtelseinsatsen betalas tillbaka vid utflyttning
- Lägenheterna kan inte köpas eller säljas



Fastigheter

- 142 färdigställda fastigheter
- De flesta i Stockholms kommun varav ungefär hälften i innerstaden
- Stockholm växer och SKB etablerar sig i kranskommunerna

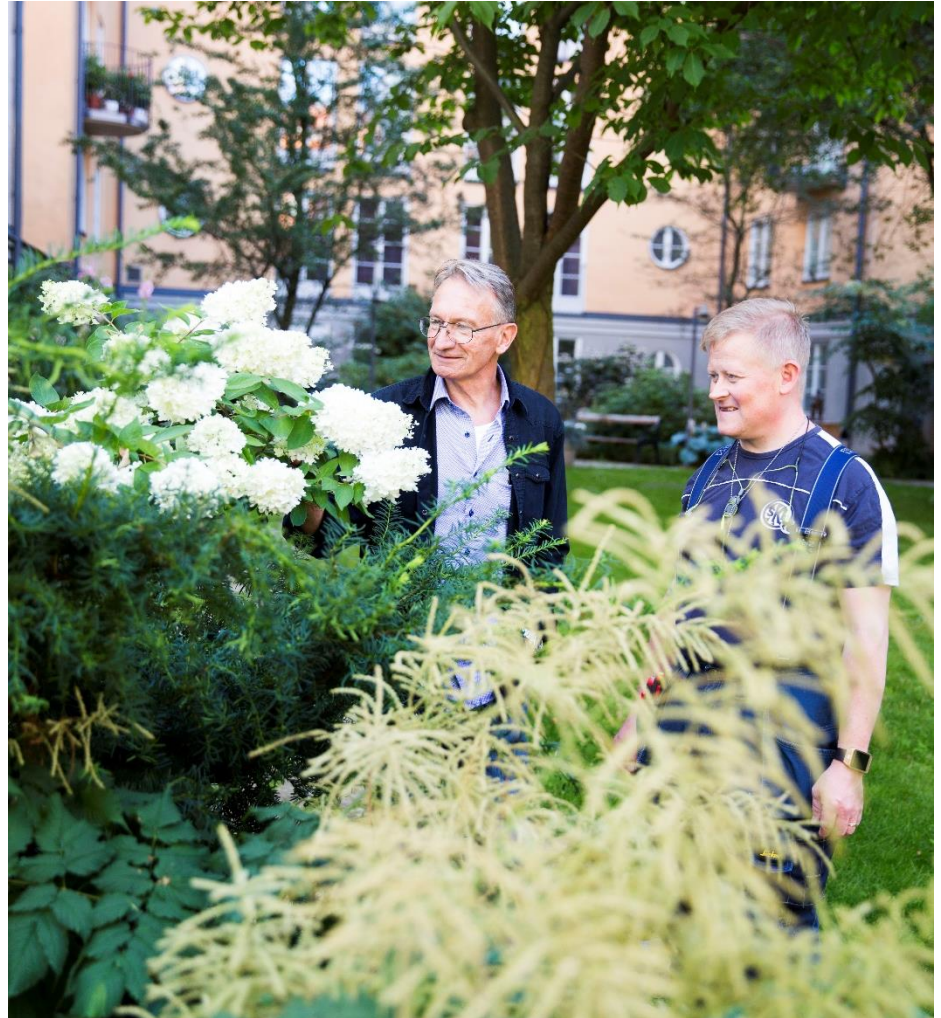


Framtida projekt



Prisad förvaltning

- SKB har Sveriges bästa förvaltningskvalitet
- Evighetsförvaltare
 - Egna förvaltare, fastighetsskötare och hantverkare
 - Satsar på trädgård och miljö
 - Långsiktigt underhåll



Hållbarhet

- SKB arbetar systematiskt och långsiktigt
 - Ekonomi
 - Miljö
 - Social
- Ständiga förbättringar inom förvaltning och för nyproduktion



Finansiell status



**Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING**

Finansiell status

Kreditbetyg

- Standard & Poor's (2012)
- Senaste rating (maj 2016)

Lång sikt: AA-

Kort sikt: A-1+ / K-1

...med stabila utsikter

S&P Global
Ratings

RatingsDirect®

Research Update:
**Swedish Housing Company
Stockholms Kooperativa
Bostadsforening 'AA-/A-1+' And 'K-1'
Ratings Affirmed; Outlook Stable**

Primary Credit Analyst:
Carl Nynerod, Stockholm (46) 8-440-5919; carl.nynerod@spglobal.com

Secondary Contact:
Carina Johansson, Stockholm (46) 8-440-5918; carina.johansson@spglobal.com

Research Contributor:
Dennis Nilsson, Stockholm 46(0)84405354; dennis.nilsson@spglobal.com

Table Of Contents
Overview
Rating Action
Rationale
Outlook
Related Criteria And Research
Ratings List

WWW.STANDARDANDPOORS.COM/RATINGSDIRECT

MAY 19, 2016 1
1638000 | 100040086



Finansiell status forts.

Stark balansräkning

Finansiering per 2016-09-30 (mkr)

Insatskapital	1 483	}	Stort eget kapital
Vinstmedel	1 107		
Räntebärande skulder	3 100		
Övriga skulder	<u>223</u>		
	5 913		

Tillgångar med stora övervärden (färdigställda fastigheter)

- marknadsvärde 16,2 mdr (bokfört värde 5,0 mdr) per 2015-12-31.



Finansiell status forts.

Upplåningsprofil

Räntebärande skulder per 2016-09-30 (mkr)

Banklån	500		
Obligationslån	1 550	}	Relativt stor andel marknadsupplåning (84%)
Företagscertifikat	1 050		
	3 100		

Kreditlöften	1 500
Checkräkningskrediter	300



Finansiell status forts.

Nyckeltal

	<u>2015*</u>	<u>2014*</u>	<u>2013*</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Räntebärande skulder, mkr	3 008	2 888	2 764	2 480	2 548	2 456
Investeringar , mkr	475	432	512	196	299	375
Soliditet (marknadsvärde), %	66,1	63,7	-	-	-	-
Belåningsgrad (marknadsvärde), %	18,6	22,3	-	-	-	-
Justerad räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,5	3,1	2,5	2,4	2,5

Starkt kassaflöde i den löpande verksamheten möjliggör begränsad skuldsättning/belåning trots stora investeringar.

* Enligt K3-regelverket



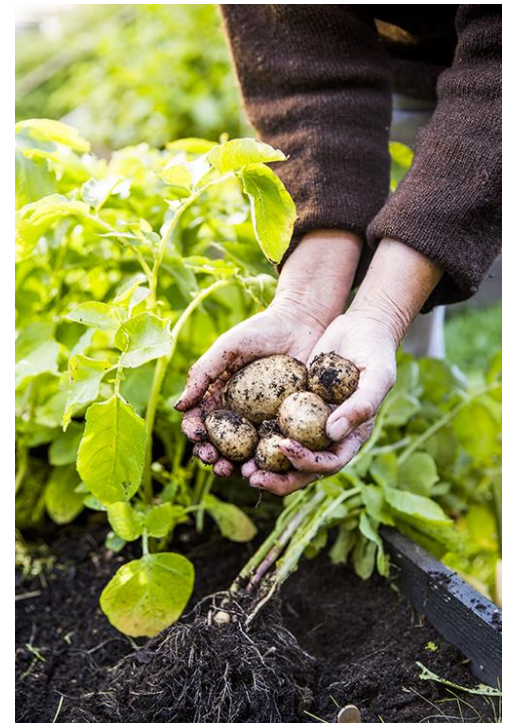
Miljöarbete



**Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING**

SKBs miljöarbete

- Övergripande 5-årig miljöplan, nu 2015–2019
- Aktivitetsplan revideras årligen
- Fokusområden
 - Hållbar energianvändning
 - Hållbar användning av vatten
 - Sund inomhusmiljö
 - Miljöeffektiv avfallshantering
 - Kemikalier i förvaltning och byggande
 - Miljöeffektiva transporter



Utdrag ur SKBs Miljöplan 2015–2019

- SKB arbetar systematiskt med hållbarhet avseende miljörelaterade, sociala och ekonomiska frågor.
- SKB står för både byggande och förvaltning vilket ger en unik möjlighet att arbeta långsiktigt med ständiga förbättringar.
- SKB arbetar med:
 - Hållbarhetsplan med mål och riktlinjer på en övergripande nivå
 - Miljömål som sätts på fem års sikt
 - Aktivitetsplan som revideras årligen



Miljöplan 2015–2019

Hållbar energianvändning och hållbar användning av vatten

Övergripande fokusområden:

- Minska energianvändningen i byggnader
- Ge förutsättningar för att boende ska kunna använda energi effektivt
- Använda endast miljömärkt el producerad av vatten-, vind-, sol- eller vågkraft

Sund inomhusmiljö

Övergripande fokusområden:

- Alla fastigheter ska ha en bra inomhusmiljö



Miljöplan 2015–2019 forts.

Miljöeffektiv avfallshantering

Övergripande fokusområden:

- Boende ska kunna sortera avfall i så många fraktioner som möjligt utifrån fastighetens förutsättningar
- Insamlingen av matavfall ska öka i de kommuner som erbjuder insamling av matavfall
- Tydliga regler för entreprenörer i byggandet

Kemikalier i förvaltning och byggande

Övergripande fokusområden:

- Vid val av byggvaror och kemiska produkter ska hänsyn tas till hur de påverkar miljö och människors hälsa



Miljöplan 2015–2019 forts.

Miljöeffektiva transporter

Övergripande fokusområden:

- Miljöfordon med så lite negativ miljöpåverkan som möjligt
- SKB ska underlätta för medarbetare och boende att använda alternativa transportsätt som cykel, kollektivtrafik och el-fordon

Övrigt

Övergripande fokusområden:

- Utemiljö och byggnader ska vara anpassade till rådande och kommande klimat
- Nyproducerade byggnader ska klassas enligt systemet Miljöbyggnad
- Befintliga byggnader ska miljöklassas enligt kriterier som bygger på Miljöbyggnad
- Utbildningar för medarbetare inom miljö



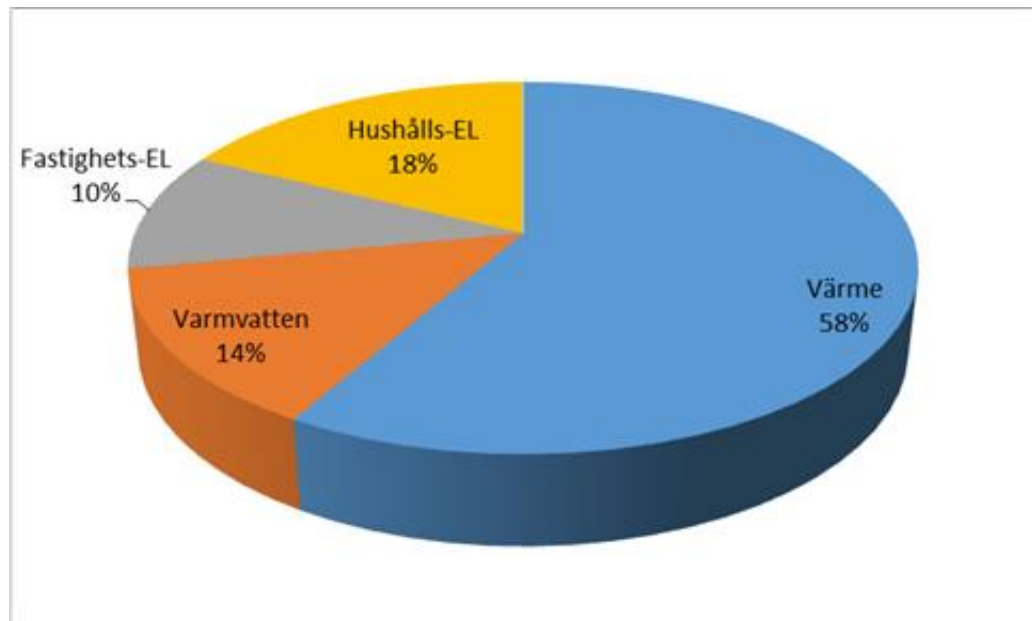
Energieeffektivisering

Teknik, Komfort, Beteende



Kartläggning av byggnadens energianvändning

- Fastighetens energianvändning
- Driftdata jämförd med andra bolag
- Energideklaration



Planering

Styr- och reglerteknik

- Radiatorventiler och reglade termostater
- Värmesystemet styrt på utomhustemperatur
- Sträva efter jämn innetemperatur, referensgivare i lägenheterna
- Ventilationssystemet, injusterat
- Varvtalsstyrda fläktar
- Varvtalsstyrda pumpar



Planering forts.

Installationsteknik

- Spara varmvatten, inget läckage
- Belysning, LED, närvarostyrning
- Isolering och effektiv ventilation
- Värmepump, värmeåtervinning
- Effektiv värmekälla, konvektorer eller radiatorer
- Ventilationssystem, FTX
- Bergvärme



Planering forts.

Byggteknik

- Välisolerade byggnader
 - Tak och vindsbjälklag
 - Väggar
 - Källare och mark
- Fönster och fönsterdörrar
- Tätning av värmeläckage, värmekamera



Vad gör SKB?

Vad gör vi i nyproduktionen?

- Projekterar mot 55 kWh/m² (avsevärt bättre än myndighetskrav som är 90 kWh/m²)
- FTX med hög verkningsgrad (värmeväxling)
- Välisolerade fönster och dörrar
- Täta hus, minimalt med luftläckage
- Effektiv isolering av ytterskalet
- Konvektorer/radiatorer
- Testar solpaneler och solceller
- Testar bergvärme
- Fastighetsdata. Rumsgivare ger värden via fiber till styrcentral.



Vad gör SKB?

Vad gör/har vi gjort i befintliga beståndet?

- Skåneinitiativet. Statistik jämförs med andra bostadsbolag
- 20% energibesparing sedan 2007 = 1 500 lägenheter
- Kartlagt alla fastigheter/ Energideklaration
- Godkänd OVK i alla fastigheter
- Injustering av ventiler och termostater
- Fjärrvärmecentraler renoveras eller byts ut
- Remdrivna fläktar bytta mot tryck- och temperaturstyrda
- Minska vattenanvändningen
- Nya T5 lysrör, byte till LED- belysning. Närvarostyrning.
- Energisnåla tvättmaskiner och torktumlare
- Värmepumpar på frånluften
- Fjärrvärme och Bergvärme (bort med olja, gas och el)
- Undersökt förutsättningar för eget vindkraftverk



SKB och energibesparing

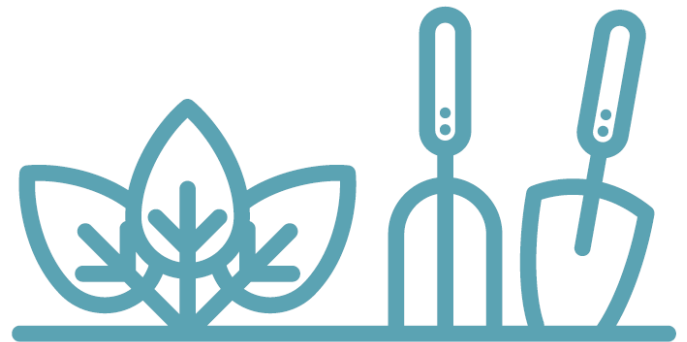
Exempel på utvecklingsområden Ekonomi, Teknik och Beteende

- Isolering/ Tätning av byggnaderna
- Värmeåtervinning
- Hur ta hand om "spild" energi?
- Incitament för att förbättra beteendet hos alla som kan påverka
- Dela på resurserna som inte är oändliga



SKBs miljöprogram i sammanfattning

- Femårig miljöplan
- Ettårig aktivitetsplan för miljö
- Certifiering av nya byggnader
- Eget system för klassning av befintliga byggnader
- Stort fokus på energi i både nyproduktion och förvaltning
- Följer utvecklingen inom miljöområdet



Gröna obligationer



Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING

Green Bond Framework (available on SKB's website)

Categories of Eligible Projects/Assets and Applicable Criteria

- Certified properties (Miljöbyggnad Silver or better, Svanen)
- Energy efficient properties (at least 25% less energy use than BBR)
- Energy efficiency investments (at least 25% reduced energy use)
- Renewable energy production (installations of wind and solar power)

Process for Project/Asset Evaluation and Selection

- Committee (Finance and Technical/Environmental departments) – consensus decision

Management of Proceeds

- Separate account
- Unallocated funds may temporarily be invested according to financial policy (full allocation within one year from time of issuance)
- If a project or asset no longer qualifies to the Green Terms, funds will be reallocated



Green Bond Framework

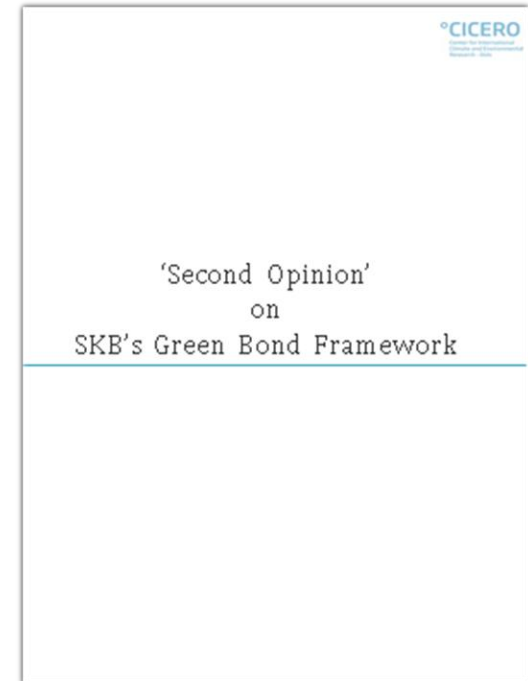
Reporting and Transparency

- Annual disclosure on the use of proceeds (first such reporting in April 2017 on SKB's website)
- Impact reporting:
 - certification
 - absolute energy consumption (kWh per year)
 - energy intensity (kWh per square meter and year)
 - relative comparison of energy use (BBR or historical performance)
 - total renewable energy production (kWh per year)
 - renewable energy's share of a property's total energy use (on-site installation)
 - renewable energy's share of SKB's total energy use (stand-alone installation)
- Third party annual review (allocation of proceeds – signed statement on SKB's website)



Cicero - Second Opinion (available on SKB's website)

"Based on the overall assessment of the project types that will be financed, as well as governance, reporting and transparency considerations, SKB's Green Bond Framework gets a **Medium Green shading**..."



Shades of Green	Description
Dark green	Implementing a 2050 climate solution today
Medium green	On the way to a 2050 climate solution
Light green	Short term gain but not a long term climate solution



Kvarteret Gräsklipparen, Hässelby

- 111 lägenheter
- Miljöklass Svanen
- Produktion 2014–2015
- Totalentreprenör Skanska Sverige AB



Kvarteren Kronogården & Arrendatorn, Ursvik, Sundbyberg (pågående)

- 148 lägenheter
- Miljöbyggnad silver
- Produktion 2014–2017
- Totalentreprenör NCC AB



Kvarteret Basaren, Kungsholmen (pågående)

- 44 lägenheter
- Miljöbyggnad silver
- Produktion 2015–2017
- Generalentreprenör BTH Bygg AB



Ombyggnad av befintliga byggnader

Hässelby

- Utbyte av ventilationsaggregat typ Minimaster
 - Besparing ca 35 %
-

Kvarteret Stångkusken

- Tilläggsisolering av fasad
 - Minskad energianvändning ca 22 %
-

Kvarteret Kampementsbacken

- Stamrenovering, fasadrenovering inklusive tilläggsisolering, utbyte till tvårörs-värmesystem
 - Minskad energianvändning ca 30 %
-

Kvarteret Mjärden

- Ombyggnad av ventilationssystemet
- Värmeåtervinning av frånluft
- Minskad energianvändning ca 45 %



Emissionsgenomgång

Aktuell grön emission

- Private placement
- Icke säkerställd
- Löptid 5 år
- Volym 300 mkr

Kommande gröna emissioner...

- Ytterligare 400–500 mkr under 2017



Kontakt

- Kontakt:
Finans- och budgetchef Joakim Wernersson
tel 087046101, e-post joakim.wernersson@skb.org

Se även www.skb.org







**Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING**