

2021

# Ramverk för grön finansiering

# Viktig information

Detta dokument ("Ramverket för Grön Finansiering" eller "Ramverket") innehåller information om Hebas användning och potentiella användning av finansiering med tillagda miljö-kriterier (de "Gröna Villkoren"). All finansiering som innehåller de Gröna Villkoren i tillhörande finansieringsdokumentation, via innehåll eller hänvisning, som beskrivs i detta dokument eller i framtida versioner av detta dokument, kommer att betecknas som Grön Finansiering. Övriga beteckningar kan tillämpas för den specifika finansieringstypen, till exempel Gröna Obligationer, Gröna Företagscertifikat eller Gröna Lån. Beroende på språket i finansieringsdokumentationen kan de Gröna Villkoren i detta ramverk översättas till andra språk om det krävs eller föredras i den lokala jurisdiktionen. Vidare bör alla parter granska de tillämpliga riskfaktorerna och villkoren för den typ av Grön Finansiering som används, till exempel i den/det aktuella finansieringsdokumentationen, emissionsprospektet eller informationsmemorandumet.

Investorerare och tredje part bör göra en oberoende utvärdering av huruvida informationen i detta ramverk är relevant och tillräcklig, samt göra sådana andra undersökningar som anses nödvändiga innan de ingår någon typ av avtal eller transaktion där de Gröna Villkoren kan vara tillämpliga, till exempel när det gäller överensstämmelse med nuvarande och framtida lagstiftning, standarder eller marknadspraxis, såsom Green Bond Principles, den kommande EU-standarderna för Gröna Obligationer eller EU Taxanomin.

Ny Grön Finansiering kommer att innehålla en hänvisning till eller omfatta de senast publicerade Gröna Villkoren som ska finnas publicerade i ramverket på Hebas hemsida. All Grön Finansiering kommer att vara föremål för den version av de Gröna Villkoren som anges i tillhörande finansieringsdokumentation.

Detta dokument finns på både svenska och engelska. Om de två versionerna på något sätt skulle skilja sig åt ska den svenska versionen tillämpas.

# Bakgrund 4

---

# Metod 12

Miljömål	12
Exkluderingar	13
Fördelning av nettoemissionslikviden	13
Överensstämmelse med FN:s mål för hållbar utveckling	13

---

# Gröna villkor 16

Användning av medel	16
Förfarande för bedömning och val projekt	18
Förvaltning av medel	20
Rapportering	20

---

# Definitioner 23

---

# Policydokument 25

# Klimatförändringar och hållbarhet

Det råder inga tvivel om hur viktig klimatfrågan är, kanske är det den viktigaste frågan vi alla ställs inför för att säkra en hållbar framtid. Hur vi använder våra resurser idag påverkar morgondagens utfall. Befolkningsmängden fortsätter att öka och fler människor kommer att behöva samsas om jordens resurser. Det handlar om hur alla kan vara med och bidra för att minska sin klimatpåverkan i stort som smått. Vi måste ta hänsyn till samtliga delar av vår påverkan, både direkt och indirekt. Hur vi på lång sikt inte ska lämna ett negativt klimatavtryck.

Fastighetsbranschen står för stora utmaningar gällande energi- och materialanvändning vilket står för en stor del av belastningen på vår miljö och vårt klimat. Bara uppvärmning av fastigheter utgör cirka 35 procent av Sveriges totala energianvändning. På Heba måste vi säkerställa att våra fastigheter bidrar till en hållbar utveckling för klimatet genom att minimera energianvändning, vattenförbrukning och användning av kemikalier. Vilket material som tillförs våra byggnader och hur vi hanterar det avfall som uppstår.

## Introduktion till Heba

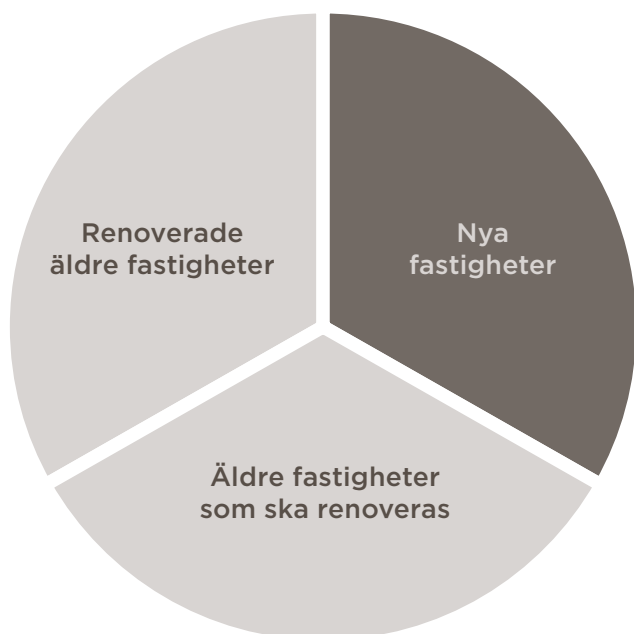
Heba Fastighets AB grundades år 1952 (då Heba Byggnads AB) av de två erfarna byggmästarna Karl Holmberg och Folke Ericsson, med målet att bygga hus som de själva ville bo i. Heba har nu liksom då, samma värdegrund och äger idag hyresfastigheter och samhällsfastigheter koncentrerat kring Stockholmsregionen, Uppsala och Mälardalen med ett fastighetsvärde på över 10 mdkr. Heba-aktien är sedan den 13 juni 1994 noterad på Nasdaq Stockholm Nordic Mid Cap.

## Heba är en långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen, Uppsala och Mälardalen.

**Heba är en** långsiktig och erfaren fastighetsägare som utvecklar, äger och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter i Stockholmsregionen, Uppsala och Mälardalen. Genom vårt kunnande och engagemang erbjuder vi hållbara och trygga boenden att trivas i under livets olika faser. Vi skapar värde för ägare och samhälle genom nöjda hyresgäster, tryggare och attraktivare bostadsområden och förtroendefulla partnerskap.

På Heba förvaltar vi våra fastigheter i egen regi. Det gör att vi blir kostnadseffektiva och kan leva enligt våra kärnvärden: närvarande, trygga och engagerade.

Heba har en stark finansiell ställning vilket ger oss ett gott förvärvsutrymme att fortsätta växa med nyproduktion.



Vårt bestånd består av en tredjedel nybyggda fastigheter, vilka är färdigställda under de senaste 15 åren. Resterande två tredjedelar består av äldre fastigheter där majoriteten byggdes mellan år 1940–1950. År 2020 hade ungefär hälften av de äldre fastigheterna renoverats och samtliga ligger inom vårt renoveringsprogram som kommer att vara genomfört till år 2027.

# Vårt hållbarhetsarbete

**Hållbarhet hos oss** på Heba är aktuellt i allt vi gör och ska likt ett paraply omfamna hela verksamheten, indelat i områdena miljö, samhällsansvar och organisation. Det handlar om att ta miljöansvar, i vår förvaltning av befintliga fastigheter och att om- och nybyggnationer uppfyller de befintliga miljökraven. Det handlar om samhällsengagemang, hur vi erbjuder olika typer av bostäder, från ungdomsbostäder till äldreboenden. Hur vi som fastighetsägare har en viktig roll att skapa incitament för våra hyresgäster att leva mer miljövänligt. Det handlar om hur vi tar hand om våra medarbetare. Allt från medarbetarnas hälsa och personliga utveckling till jämställdhet och mångfald.

För att säkerställa alla processer i verksamheten, håller ett miljö- och kvalitetsledningssystem på att tas fram enligt ISO 14001:2015 och 9001:2015, ett arbete som kommer att färdigställas under våren 2021.

**Hållbarhetsarbetet är en självklarhet** liksom en förutsättning för att verksamheten ska kunna fortsätta utvecklas och uppnå sina mål. Vi har under många år arbetat för att energieffektivisera våra fastigheter genom att bland annat installera teknik för mätning och uppföljning, byte av ventilationssystem och tilläggsisolering av byggnaderna.

Heba har satt upp mål att reducera energianvändningen för uppvärmning med 20 procent till år 2028 med år 2018 som bas. Idag arbetar vi med ett omfattande renoveringsprogram där reduktion av energianvändning och vattenförbrukning är de viktigaste parametrarna. Varje fastighet som renoveras miljöinventeras. Detta ligger till grund för sanering av miljöskulder i fastigheten. Vi har påbörjat arbetet med att succesivt installera anläggningar för förnyelsebar energi – bergvärmeanläggningar i kombination med solceller som minskar våra utsläpp av koldioxid

och samtidigt är lönsamt. Vi är en långsiktig fastighetsägare och alla våra nybyggda fastigheter ska uppnå en standard av Miljöbyggnad Silver eller en bedömd motsvarande nivå.

Alla projekt följer ett miljöprogram och har en miljöcontroller som löpande följer upp processen under hela projektets gång. Varje år genomförs en förvaltningsgenomgång av våra fastigheter. Där analyserar vi om det behövs åtgärder för att hantera klimatrisker, så som exempelvis hundraårsregn. Vid nyproduktion klimatanpassas fastigheterna vid beaktning av PBL och gällande byggnormer.

Våra fastigheter är digitalt uppkopplade och varje lägenhet har en egen temperaturmätare vilket gör att vi alltid kan kontrollera temperaturen och på så sätt granska och följa upp avvikelser. Systemet innebär att temperaturen övervakas och på så vis säkerställer att inte mer energi för uppvärmning används än nödvändigt. Vår ambition är att tillsammans med en mer utvecklad teknik, motsvarande AI, kunna få samtliga system att vara sammankopplade, för att kunna förutse händelser innan en avvikelse har skett.

**För oss är** det av stor vikt att alla medarbetare är delaktiga i hållbarhetsarbetet och vi har interna utbildningar utifrån hållbarhetspolicy och uppförandekod. Det är även av stor betydelse att våra leverantörer och dess underleverantörer arbetar utefter våra policys. Alla leverantörer får därav ta del av hållbarhetspolicyn och skriva under uppförandekoden för leverantörer (framtagen av Fastighetsägarna).

**Den verkställande direktören** är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet och dess strategi vilken antagits av styrelsen. Det Gröna Affärsrådet inom Heba tar tillsammans fram information och förslag på nya möjligheter att kunna agera mer grönt i verksamheten.

# Hållbarhetsmål

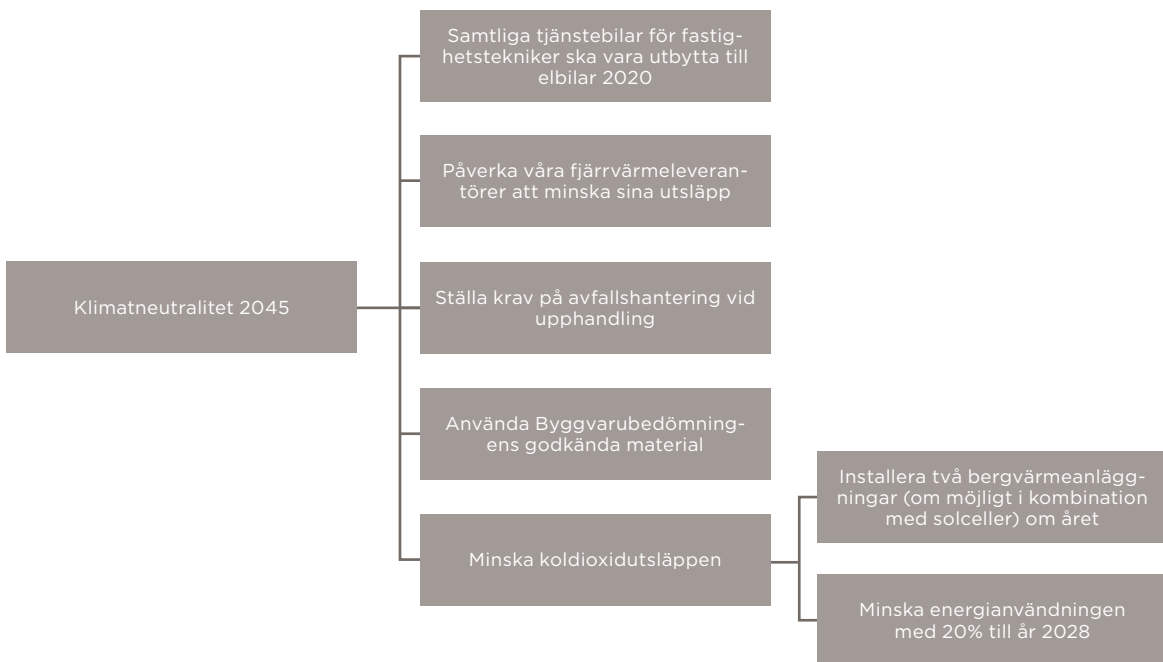
**Vårt långsiktiga miljömål** är att vi ska vara klimatneutrala senast år 2045. Detta övergripande mål mynnar ut i delmål som ska uppnås längs vägen. Fram tills att vi inte längre lämnar ett negativt avtryck så klimatkompenserar vi, detta har vi gjort sedan 2019.

För att vi på Heba ska uppnå klimatneutralitet behöver vi beakta vår koldioxidpåverkan redan i planeringsstadiet. När vi bygger nytt och renoverar ska materialet vi tillför vara godkänt, hållbart och byggavfall minimeras och omhändertas. Vi ska installera anläggningar för förnyelsebar energi på befintliga fastigheter, minska vår energianvändning och arbeta med våra leverantörer av fjärrvärme för att de ska bli klimatneutrala. Vi behöver även i största möjliga mån använda transporter som drivs av fossilfria bränslen.

**Hållbarhet inom organisationen** är minst lika viktigt gällande våra medarbetare. Vi ska kontinuerligt arbeta med att främja stressförebyggande aktiviteter och kompetensutveckling. Vi har under hösten 2020 påbörjat ett hälsoår. Under detta år erbjuder vi löpande

aktiviteter så som motivationsföreläsningar, medicinsk yoga och löpträning. Samtliga aktiviteter på en nivå som ska passa alla. På Heba råder nolltolerans mot trakasserier eller diskriminering av alla slag, en arbetsplats som alla ska trivas på.

**Vi tar ett** samhällsansvar inom ramen av vår verksamhet. Vi ska fortsätta skapa trygga utomhusmiljöer kring våra byggnader, förbättra trivseln i grovsoprum och vi som arbetar på Heba ska vara synliga vid våra fastigheter för att öka tryggheten. Vi ska fortsätta att bygga nytt, bostäder för alla skeden i livet. Vi har sedan många år tillbaka bidragit till Stockholm Stadsmissions arbete och även till Situation Stockholm. Under 2020 förmedlade vi vår första lägenhet via Kvinnors Nätverk, en organisation som stöttar kvinnor som blivit utsatta för hedersrelaterat våld eller våld i nära relation. Vårt mål är att vi ska identifiera ytterligare organisationer eller åtgärder där vi kan vara med och bidra till ett mer hållbart samhälle.



# Exempel



## Renovering sänkte energianvändningen med 60%

Fastigheten Femlingen 1 ligger i stadsdelen Årsta i Stockholm. Fastigheten består av ett punkthus med 33 lägenheter och 1 lokal. Stambyte och renovering utfördes på totalentreprenad med start sent 2017 och färdigställdes under oktober år 2018.

Användningen av normalårskorrigerad energi (för värme/VV och fastighetsel) uppgick till 170 kWh/kvm A-temp före renoveringen vilket kunde sänkas med 60% till ca 68 kWh/kvm A-temp, vilket motsvarar drygt 10 ton koldioxid per år.

Energiåtgärder som gjordes i samband med renoveringen var bland annat nytt ventilationsaggregat med återvinning, nya radiatorventiler, injustering av värme- och ventilationssystemen, fasaden tilläggsisolerades och fönstren byttes ut.





## Bergvärme och solceller minskade köpt energi med 70%

Fastigheten Pennvässaren 2 ett trevåningshus med 92 lägenheter i Vällingby i Stockholm. Fastigheten renoverades 2017 och 2018/2019 installerades anläggning för bergvärme i kombination med solceller.

Energisystemet baseras på frånluftsåtervinning och ett energilagret i form av energibrunnar. Dessa försörjer systemet med energi som värmepumpar nyttjar för produktion av både värme och varmvatten. Solcellerna är dimensionerade efter elbehovet sommartid för att få hög egenanvändning.

**Sommartid, vår och höst** nyttjas frånluftsåtervinningen som energikälla till byggnadens komfortsystem. Samtidigt som energin ur frånluften nyttjas för produktion av värme och varmvatten, återladdas överskottet av denna energi till energibrunnarna. Detta för att säkerställa ett långsiktigt hållbart energilagret samt för att generera högsta möjliga verkningsgrad för värmepumparna

**Vintertid nyttjas både** frånluftsenergi och energilagret för att producera värme och varmvatten. På detta sätt tillvaratas den naturliga energin i berget samt den återförda energin från byggnaden.

Energisystemet genererar en energibesparing om ca 70 procent köpt energi.



## Certifierad nyproduktion med låg energianvändning

Fastigheten Sonfjället ligger i Norra Djurgårdsstaden i Stockholm. Fastigheten består av två huskroppar med totalt 72 lägenheter. Byggnaderna stod klara 2016 och är verifierade Miljöbyggnad Silver.

**Samtliga lägenheter har** matavfallskvarnar för att kunna utvinna biogas och minska hushållssoporna. Fastigheten är fjärrvärmeansluten och på taket sitter 100 kvm med solceller som genererar cirka 18 000 kWh årligen. Fastigheten har även återvinning av värmen i gråvattnet (avloppsvatten) samt förvärmning av tilluften via borrhålsenergi. Energianvändningen uppgår till 65 kWh/kvm.

# Vägen till klimatneutralitet

För oss på Heba är vårt långsiktiga mål att bli klimatneutrala senast år 2045. Inom förvaltningsområdet kommer vi fortsätta att färdigställa det renoveringsprogram som påbörjats. Vi kommer att fokusera på trivsel i miljöstugor och grovsoprum – för att göra det enklare för hyresgästen att välja källsortering. Vi ska utöka antalet fastigheter med matavfallsinsamling och fler hus ska drivas av förnyelsebar energi. Fjärrvärme är en betydande energipost och vi ser svårigheter att uppnå vårt mål om vi inte ställer krav på våra fjärrvärmeleverantörer.

**I vår projektverksamhet** kommer vi att lägga stor vikt vid att bygga hus för framtiden som tar ansvar för klimat och miljö. Vi ska på vårt håll ställa krav på våra leverantörer för hantering av avfall, uppmana till återbruk i den mån det är möjligt och att beakta miljöfrågan vid transporter. Alla fastigheter ska uppföras med hänsyn till Byggarubedömningens godkända material och nybyggnationer ska uppnå Miljöbyggnad Silver eller bedömd motsvarande nivå. Vi ser utmaningar i att det idag inte finns en enhetlig bild och fastställda kriterier på hur olika material påverkar miljön. För oss på Heba innebär det att vi från och med år 2021 ska vi ställa krav på våra leverantörer att redovisa klimatpåverkan på samtligt byggmaterial och hur transporter samordnas.

## Rapportering

Resultatet av Hebas hållbarhetsarbete rapporteras årligen, enligt GRI-riktlinjerna, och publiceras både i Hebas års- och hållbarhetsredovisning och på vår webbplats [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se).

## Hållbar finansiering

Heba övervakar utvecklingen av Grön Finansiering och strävar efter att ständigt utveckla Ramverket och de Gröna Villkoren. Ramverket för Grön Finansiering kan uppdateras från tid till annan för att återspegla aktuella marknadsprinciper. Vid fastställandet av villkoren i detta ramverk har Heba försökt följa Green Bond Principles (juni 2018) och för Green Loan Principles (maj 2020) samt aktuell bästa marknadspraxis.

**Heba har arbetat** tillsammans med Handelsbanken för att utveckla ramverket för Grön Finansiering. Cicero har lämnat ett yttrande om ramverket som publicerat på Hebas webbplats.

Du kan läsa mer om vårt hållbarhetsarbete på vår webbplats [www.hebafast.se](http://www.hebafast.se).

*Stockholm, januari 2021*

**Patrik Emanuelsson**  
VD

**Frank Sadleir**  
CFO

# Miljömål (GBP)

Green Bond Principles omfattar en uppsättning miljömål på hög nivå, som beskriver de viktigaste miljöfördelarna med den förväntade användningen av medlen.

- 1. BEGRÄNSNING AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR:**

Verksamhet som bidrar till att stabilisera växthusgaskoncentrationerna i atmosfären på en nivå som förhindrar farlig antropogen påverkan av klimatsystemet genom att undvika eller minska utsläppen av växthusgaser eller genom avlägsnande av växthusgaser.
- 2. ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR:**

Verksamhet som bidrar till att minska eller förhindra de negativa effekterna från det nuvarande och förväntade framtida klimatet på platsen och kontextspecifik ekonomisk verksamhet eller naturliga och byggda miljöer.
- 3. BEVARANDE AV NATURRESURSER:**

Verksamhet som bidrar till ett hållbart utnyttjande av naturresurser, till exempel mark, vatten och växter, eller bevarande av skogar och vattendrag, för att säkerställa att förnybara resurser inte utnyttjas snabbare än de ersätts, samtidigt som beroendet blir mindre och hållbar användning av icke förnybara resurser säkerställs.
- 4. BEVARANDE AV BIOLOGISK MÅNGFALD:**

Verksamhet som bidrar till bevarande och förnyelse av genetisk mångfald, artmångfald och mångfald i ekosystemen i mark-, havs- och vattenmiljön.
- 5. Förebyggande och kontroll av föroreningar:**

Verksamhet som bidrar till en hög miljöskyddsnivå mot andra föroreningar än växthusgaser som påverkar luft, vatten eller mark och samtidigt minimerar negativ påverkan på människors hälsa och miljö.

Högst 15 procent av nettoemissionslikviden kommer att fördelas till valbara gröna tillgångar med en primär anpassning till miljömål 3-5.

## Exkluderingar

Nettoemissionslikviden kommer inte att allokeras eller kopplas till fossilbaserad energiproduktion, kärnkraftsproduktion, forskning och/eller utveckling inom vapen och försvar, potentiellt miljömässigt negativ resursutvinning (såsom sällsynta jordartsmetaller eller fossila bränslen), spel eller tobak.

## Fördelning av nettoemissionslikviden

En summa motsvarande nettoemissionslikviden kommer att användas för att finansiera Gröna Tillgångar enligt Ramverket för Grön Finansiering. Majoriteten av nettoemissionslikviden förväntas fördelas till nya projekt och tillgångar (definierade som projekt och tillgångar som ej är äldre än 12 månader vid finansieringstillfället). Andelen av nettoemissionslikviden som använts till nya projekt och tillgångar kommer att anges i den årliga rapporteringen.

## Överensstämmelse med FN:s mål för hållbar utveckling

Agenda 2030 och målen för hållbar utveckling (SDG) antogs av FN:s generalförsamling den 25 september 2015. Det finns 17 globala mål med 169 definierade underliggande mål som syftar till att uppnå långsiktigt hållbar ekonomisk, social och miljömässig utveckling för att utrota extrem fattigdom, minska ojämlikhet och orättvisa i världen och bekämpa klimatförändringar.

Vi på Heba arbetar aktivt för att bidra till FN:s globala mål för hållbar utveckling, med fokus på de mål som är mest relevanta för vår verksamhet. Vi har analyserat och identifierat följande mål som de mest väsentliga för Heba, där vi kan bidra mest:

### Hur vi arbetar med FN:s globala mål för hållbar utveckling:



#### God hälsa och välbefinnande

Genom aktiv förvaltning ser vi till att våra hyresbostäder och äldreboenden hålls fria från föroreningar och är hälsosamma. Alla medarbetare erbjuds hälsoundersökningar och vi uppmuntrar till friskvård. Vi skapar initiativ för att öka välmående och förbygga stressrelaterade besvär.



#### Jämställdhet

Vi investerar i medarbetarnas karriär- och kompetensutveckling och strävar efter att ha en jämn könsfördelning för alla befattningar. Vi har nolltolerans mot diskriminering och trakasserier av alla slag.



#### Hållbar energi för alla

Genom omfattande renoveringsprogram av fastighetsbeståndet har vi som fokus att reducera energianvändningen och öka energieffektiviteten. Vi installerar egna anläggningar för förnybar energi och implementerar ny förbättrande teknik för mätning och uppföljning.



#### Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

På Heba finns lika möjligheter till arbete och samtliga medarbetare har kollektivavtal. Vi arbetar för att minimera risker för arbetsskador och främjar en trygg och säker arbetsmiljö. Vi erbjuder årligen praktikplatser för att fler ska få en väg in i arbetslivet.



## Hållbara städer och samhällen

Vi erbjuder hållbara och trygga bostäder för livets alla skeden på attraktiva lägen där människor gärna vill bo. Vi utvecklar samhällsfastigheter där äldre och andra med särskilda behov får ändamålsenliga hem och vi har ungdomsbostäder. Med ett omfattande renoveringsprogram har vi ett långsiktigt ägar- och bevarandeperspektiv, med hållbarhet i fokus. Vi skapar trevliga utomhusmiljöer kring våra byggnader och incitament för våra hyresgäster att leva mer hållbart genom matavfallsinsamling och källsortering. Majoriteten av våra fastigheter ligger i anslutning till spårbunden trafik, vilket underlättar för hyresgästen att välja kommunal- trafik istället för bil.



## Hållbar konsumtion och produktion

Vi har ett tydligt hållbarhetsfokus vid om- och nybyggnad. Vi väljer material med omtanke, tar hand om vårt avfall på bästa möjliga vis och genomför åtgärder för att minska energianvändningen. När vi renoverar ska lägenheterna vara tidsenliga och hålla en lång tid framöver. Vi installerar snålspolande toaletter, kranar och duschmunstycken för att reducera vattenförbrukningen och byter ut samtliga fastighetsteknikers bilar till elfordon. Vår nyproduktion ska uppnå Miljöbyggnad Silver eller bedömd motsvarande nivå. Vi håller årligen utbildning med utgångspunkt i vår hållbarhetspolicy för samtliga medarbetare för att öka kunskapen och medvetenheten.



## Bekämpa klimatförändringarna

På sikt ska vi på Heba ska inte lämna ett negativt klimatavtryck och har som mål att uppnå klimatneutralitet senast år 2045. Hållbarhetsfrågan ska omfamna hela organisationen och ska påverka allt vi gör - stort som smått. Det handlar om att öka medvetenheten hos oss på Heba men också hos våra hyresgäster, leverantörer och samarbetspartners. Att ställa krav för att tillsammans bekämpa klimatförändringarna.



## Hav och marina resurser

Heba har under många år gett bidrag till Stockholms stads utsättning av lax och havsöring i Stockholms vatten. Detta bidrar till att upprätthålla livskraftiga populationer av dessa arter och främjar biologisk mångfald.

## Ramverkets bidrag till målen för hållbar utveckling

De investeringar som täcks av detta ramverk bidrar i första hand till mål nummer **7, 11, och 13**.



# Användning av medel

En summa motsvarande nettoemissionslikviden från Grön Finansiering används uteslutande av Heba för att helt eller delvis finansiera eller refinansiera investeringar och kostnader som främjar övergången till koldioxidsnåla, klimatbeständiga och hållbara ekonomier. Sådana tillgångar ("Valda Gröna Tillgångar" eller "Gröna Tillgångar") måste uppfylla de kategorier och kriterier som anges nedan, samt de exkluderingskriterier, fördelningskriterier och miljömål som beskrivs i metodavsnittet.

Både finansiering eller refinansiering av materiella tillgångar (utan åldersbegränsning) och driftskostnader (upp till tre år bakåt i tiden) kan kvalificera. Det sammanlagda allokerade beloppet till en specifik Grön Tillgång, från en eller flera finansieringskällor med specificerat användande av medel, får inte överstiga tillgångens värde. Heba bedriver endast verksamhet på den svenska marknaden och en mängd pengar motsvarande nettoemissionslikviden används därför endast för att finansiera eller refinansiera investeringar i Sverige.

## Hållbara transporter



### Viktiga miljömål (GBP):

#### Begränsning av klimatförändringar

Finansiering av stödjande infrastruktur så som laddstationer för alla typer av elfordon, cykelgarage eller andra investeringar som stödjer användningen av lösningar som är koldioxidsnåla och hållbara ur ett miljöperspektiv, samt elfordon som används i vår verksamhet, såsom helt elektriska servicefordon.

## Energieffektivitet



### Viktiga miljömål (GBP):

#### Begränsning av klimatförändringar

Investeringar i den befintliga portföljen av byggnader som bidrar till en lägre total energianvändning och ett lägre klimat- och miljöavtryck. Detta kan till exempel inkludera installation av geotermisk uppvärmning / kylning, energieffektiv belysning, IT-teknik (till exempel övervakning, effektivitetshandling och fjärrstyrning), energieffektiva fönster, tilläggsisolering eller uppgraderade ventilationssystem. Endast direkt associerade utgifter (till exempel material, installation och arbetskraft) är berättigade till finansiering. Heba kommer att fastställa följande:

- Höga beräknade energibesparingar i det avsedda området för fysiska installationer (minst 20%).
- Minimera långsiktig negativ klimatpåverkan och potentiella återkopplingseffekter.
- Minimal negativ klimatpåverkan från den använda tekniken.

## Gröna byggnader



### Viktiga miljömål (GBP):

#### Begränsning av klimatförändringar

Anpassning till klimatförändringar I linje med vår roll som fastighetsutvecklare och fastighetsägare kommer både nya och befintliga fastigheter att vara berättigade till finansiering enligt detta ramverk.



## Nya fastigheter

Löpande nyproduktion eller nyligen färdigbyggda fastigheter som har, eller kommer att få, en miljöcertifiering som minst uppnår Miljöbyggnad "Silver", Svanen, Skanska Hållbar Hyresbostad eller bedöms uppnå motsvarande nivå (verifierat av en oberoende extern part). Fastigheterna ska också ha en energianvändning som är minst 20% mer energieffektiv än det tillämpliga nybyggnationskravet (NZEB eller BBR).

## Befintliga fastigheter

Befintliga fastigheter med hög miljöprestanda som har eller kommer att få (i) en designstadiet certifiering, (ii) en efterkonstruktions certifiering eller en (iii) s.k. "in-use" certifiering som minst uppnår Miljöbyggnad "Silver", Svanen, Skanska Hållbar Hyresbostad eller bedöms uppnå en motsvarande nivå samt har en energianvändning som är högst 99 kWh/kvm per år aTemp.

Befintliga fastigheter med hög miljöprestanda som har en energianvändning som är högst 99 kWh/kvm per år aTemp.

## Omfattande renovering

Fastigheter där energiprestandan förbättrats med minst 30% under en period som inte är längre än 3 år i samband med renovering kan finansieras med gröna obligationer.

## Förnybar energi



### Viktiga miljömål (GBP):

#### *Begränsning av klimatförändringar*

Produktion av förnybar energi, såsom solkraftanläggningar eller fristående solkraftsparkar, geotermisk energi (bergvärme- och marksystem) samt relaterade infrastrukturinvesteringar till exempel nätanslutningar, elektriska transformatorstationer eller nät.

## Anpassning till klimatförändringar



### Viktiga miljömål (GBP):

#### *Anpassning av klimatförändringar*

Investeringar för att mildra de negativa konsekvenserna av klimatförändringar och deras inverkan på fastigheter, inklusive anpassning av byggnader, infrastruktur, parker och naturlandskap för att bättre stå emot till exempel ökad nederbörd, ökad risk för översvämning eller havsnivåhöjning.

## Miljömässigt hållbar förvaltning av levande naturresurser och markanvändning



### Viktiga miljömål (GBP):

#### *Begränsning av klimatförändringar*

#### *Anpassning till klimatförändringar*

#### *Bevarande av biologisk mångfald*

Investeringar i projekt och tillgångar som bevarar, återställer eller hanterar levande naturresurser på ett hållbart sätt. Inkluderar bland annat det ansvar som tas runt omkring fastigheter med grönområden, plantering av träd och insatser för att upprätthålla biodiversitet.

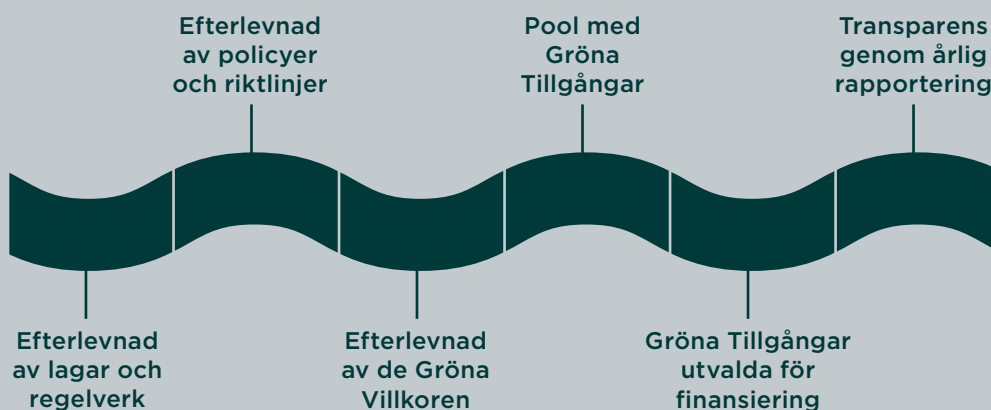
# Förfarande för bedömning och val av projekt

Inom Heba är det i första hand projektledarna och förvaltarna som hanterar samt lägger fram åtgärds- och investeringsförslag. Beslut om gröna investeringar och projekt är en del av ordinarie budget- och beslutsprocess. I förvaltningsplaner hanteras olika åtgärdsförslag, exempelvis inom energibesparingar. Alla åtgärdsförslag och status gällande projekt och investeringar hanteras i listor och det Gröna Affärsrådet kommer att använda dessa för att utvärdera vilka projekt och investeringar som kan kvalificera för grön finansiering.

Det Gröna Affärsrådet är sammansatt och lett av VD och har just nu följande medlemmar:

- **VD och hållbarhetsansvarig**
- **CFO**
- **Fastighetschef**
- **Energichef**
- **Affärsutvecklare**

## Beslutsprocess för det Gröna Affärsrådet



Det Gröna Affärsrådet granskar uppgifterna om tillgångarna och utvärderar den övergripande miljöpåverkan som omfattar livscykelbedömningar, potentiella återkopplingseffekter, återhämtningsförmåga och efterlevnad av minst ett av miljömålen. Projekten och tillgångarna måste också överensstämma med tillämpliga nationella lagar och regelverk samt Hebas policyer och riktlinjer. Gröna Affärsrådet kan begära ytterligare uppgifter och samråda med interna parter, men gruppen har beslutanderätt gällande vilka projekt och investeringar som kvalificerar som Gröna Tillgångar. Beslut om att fördela nettoemissionslikviden kräver

ett majoritetsbeslut av Gröna Affärsrådet, där hållbarhetsansvarig har vetorätt. De beslut som fattas av Affärsrådet ska dokumenteras. En uppdaterad förteckning över alla Gröna Tillgångar finns hos Hebas finansavdelning. Om ett projekt eller en tillgång inte längre uppfyller de Gröna Villkoren kommer det/den att tas bort från förteckningen (och medlen kommer att återföras). Förteckningen kommer också att användas som ett verktyg för att avgöra om det finns en aktuell eller förväntad kapacitet för ytterligare Grön Finansiering.

## Förvaltning av medel

En summa motsvarande nettoemissionslikviden från all Grön Finansiering krediteras ett särskilt konto (**”Grönt Konto”**) eller övervakas på annat sätt av Heba (den **”Gröna Portföljen”**).

Avdrag görs från den Gröna Portföljen med belopp som motsvarar finansieringen, refinansieringen, investeringen eller utgiften för valbara Gröna Tillgångar eller vid återbetalning av eventuell Grön Finansiering.

Om en valbar Grön Tillgång inte längre är kvalificerad eller om tillgången avyttras kommer ett belopp som motsvarar de medel som tilldelats den att återkrediteras till den Gröna Portföljen. Medel kan också omfördelas till andra Gröna Tillgångar under löptiden för Grön Finansiering, om inte annat avtalats i lånedokumentationen.

Finansavdelningen ska föra register över syftet med eventuella ändringar i den Gröna Portföljen och säkerställa att de kombinerade medel som riktas mot en specifik Grön Tillgång, genom en eller flera källor för Grön Finansiering eller annan finansiering med särskild användning av medlen, inte överstiger dess värde.

Om den Gröna Portföljen har ett positivt saldo kan nettoemissionslikviden investeras eller utnyttjas av finansavdelningen enligt Hebas hållbarhetspolicy och investeringskriterier. Sådana medel som inte fördelats kan exempelvis placeras i kortfristiga räntebärande värdepapper såsom svenska statsskuldväxlar (och relaterade enheter) eller svenska komuncertifikat (inklusive relaterade enheter).

### Efterhandskontroll av medel

Heba noterar rekommendationen i Green Bond Principles beträffande tydlighet och transparens av hur medlen nyttjas och därav kommer Hebas externa revisor att granska samt lämna ett yttrande beträffande hur medlen använts. Ytterligare information kan hittas i avsnittet om årlig granskning under rapportering och insyn.

## Rapportering

Heba publicerar en årlig rapport på sin webbplats (www.hebafast.se) som i detalj beskriver fördelningen av Gröna Medel och efterlevnad av de Gröna Villkoren (**”Rapporteringen”**). Den första Rapporteringen av detta slag enligt detta Ramverk förväntas ske i Maj 2022 och kommer att finnas tillgänglig på svenska och engelska.

Utöver den årliga rapporteringen publiceras kvartalsvis data på den gröna webbplatsen som beskriver det totala beloppet för utestående Grön Finansiering och det sammanlagda värdet av Gröna Tillgångar.

Rapporteringen kommer att innehålla uppgifter om de Gröna Tillgångar som har finansierats med Grön Finansiering, en sammanfattning av Hebas verksamhet under det gångna året gällande Grön Finansiering samt information, inklusive exempel, om de finansierade Gröna Tillgångarnas efterlevnad av aktuella kriterier.

### Upplysningar om fördelning

- Heba kommer att tillhandahålla fördelningsrapportering och tonvikten kommer att ligga på att ge exempel på enskilda projekt, baserade på deras storlek.
- Summan av utestående Gröna Obligationer och summan av saldot i den Gröna Portföljen, inklusive eventuella kortfristiga placeringar eller medel förvaltade inom Hebas likviditetsportfölj.
- Andelen nettoemissionslikvid fördelad till nya investeringar (se definition under metod).
- Alla uppgifter ska vara per slutet av föregående år.

### Resultatrapportering

Rapporteringen kommer att innehålla en redogörelse av resultatindikatorer för tillgångsnivån. Rapporteringen strävar efter att visa effekterna baserade på andelen Grön Finansiering av den totala investeringen. För finansierade Gröna Tillgångar som ännu inte är med i verksamheten kommer Heba att sträva efter att uppskatta framtida resultatnivåer.

Heba kommer att betona energibesparingar och minskningar av växthusgaser som de mest relevanta resultatindikatorerna för de flesta projekt.

## Resultatindikatorer för gröna byggnader

Beroende på typ av projekt kan vissa eller samtliga indikatorer nedan komma att nyttjas.

- I. Miljöcertifiering och nivå (om tillämpligt) i Svanen, Skanska Hållbara Byggnader eller Miljöbyggnad, samt för det fall byggnaden bedömts motsvara en gällande nivå i ett certifieringssystem ska sådan målnivå anges.
- II. Energiprestanda (kWh per kvadratmeter per år aTemp).
- III. Den procentuella energiprestandabesparingen jämfört med för byggnaden gällande nationell byggnorm.
- IV. Den ackumulerade årliga energibesparingen (MWh per år).
- V. Koldioxidintensitet (CO<sub>2</sub>e gram per kvadratmeter aTemp).
- VI. Den ackumulerade årliga koldioxidbesparingen (CO<sub>2</sub>e ton).

## Resultatindikatorer för hållbara transporter

- I. Årlig absolut minskning av växthusgaser (CO<sub>2</sub>e ton).
- II. Antalet installerade laddstationer för elfordon.
- III. Det antal cyklar ett cykelgarage rymmer.

## Resultatindikatorer för förnybar energi

- I. Årlig produktion (MWh).
- II. Koldioxidbesparing från produktion (CO<sub>2</sub>e ton).

## Resultatindikatorer för energieffektivitet

Varje årsrapport kommer att innehålla minst ett exempel på energieffektivitetsinvesteringar som har finansierats med grön nettoemis-

sionslikvid. Med tanke på antalet projekttyper som kvalificerar sig under denna kategori kommer nyckeltalen inte att delges i förväg i detta Ramverk. Där det är tillämpligt kommer Heba att betona energi- och koldioxidbesparingar som lämpliga mätvärden.

## Resultatindikatorer för anpassning till klimatförändringar

Varje årsrapport kommer att innehålla exempel på investeringar som har finansierats med grön nettoemissionslikvid. Med tanke på antalet projekttyper som kvalificerar sig under denna kategori kommer nyckeltalen inte att delges i förväg i detta Ramverk. Där det är tillämpligt kommer Heba att betona en beskrivning av behovet av investeringen, och om möjligt, vilken motståndskraft som investeringen skapar.

## Resultatindikatorer för miljömässigt hållbar förvaltning av levande naturresurser och markanvändning

Varje årsrapport kommer att innehålla exempel på investeringar som har finansierats med grön nettoemissionslikvid. Med tanke på antalet projekttyper som kvalificerar sig under denna kategori kommer nyckeltalen inte att delges i förväg i detta Ramverk.

## Metod för beräkning av koldioxidbesparingar och koldioxidintensitet

Heba använder växthusgasprotokollet för att beräkna Scope 1 och Scope 2 emissioner. För att beräkna koldioxidbesparingar av Gröna Tillgångar kommer de s.k. platsbaserade utsläppen att användas. För 2019 var emissionerna 338,52 gram CO<sub>2</sub>e per kWh för elektricitet och 36,3 gram CO<sub>2</sub>e per kWh för värme med kombinerade emissioner för levererad energi om 95,6 gram CO<sub>2</sub>e per kWh. För beräkning av koldioxidintensitet kommer Heba använda samma emissionsfaktorer som för bolagets totala rapportering, vilka är marknadsbaserade och uppgick till kombinerade emissioner för elektricitet och värme på totalt 29,2 gram CO<sub>2</sub>e per kWh. Det bör noteras att de emissionsfaktorer Heba använder är

betydligt lägre än vad som angivits i "Nordic Public Sector Issuers: Position on Green Bond Impact Reporting" (2020), som anger 315 gram CO<sub>2</sub>e per kWh.

### Årlig granskning

Hebas externa revisor eller en liknande part som utsetts av Heba med relevant kompetens och erfarenhet kommer att undersöka och rapportera huruvida ett belopp motsvarande nettointäkten har tilldelats de valbara Gröna Tillgångarna som Heba har kommunicerat i rapporteringen. Slutsatserna kommer att ges i ett undertecknat uttalande som publiceras på Hebas webbplats ([www.hebafast.se](http://www.hebafast.se)).

### Webbplats för Grön Finansiering

Heba har en egen webbplats för Grön Finansiering på sin webbplats ([www.hebafast.se](http://www.hebafast.se).) där investerare, långgivare och andra intresserade kan hitta information om Hebas Gröna Finansiering, inklusive:

- Ramverk för Grön Finansiering
- Yttrande från Cicero
- Rapportering
- Årlig granskning
- Kvartalsrapport
- Investerarpresentation

# Definitioner

---

## BBR

BBR innebär de svenska byggreglerna som upprättats av Boverket, som fastställer lagstadgade krav och erbjuder allmänna råd avseende alla stadier av planering, uppförande och drift av fastighetstillgångar.

---

## Greenhouse Gas Protocol

Greenhouse Gas Protocol är en etablerad standard för att beräkna och rapportera utsläpp av växthusgaser. Vid beräkning och rapportering av växthusgaser delas utsläppen upp i Scope 1, 2 och 3.

- **Scope 1** innebär direkta växthusgasutsläpp från ägda eller kontrollerade verksamheter.
  - **Scope 2** innebär indirekta växthusgasutsläpp i verksamheten som uppstår från användning av köpt elektricitet, ånga, värme och kyla.
  - **Scope 3** innebär indirekta växthusgasutsläpp, utöver inköpt energi, som sker utanför en verksamhets gränser
- 

## Miljöbyggnad Silver

Miljöbyggnad Silver betyder betyget Silver i Miljöbyggnads certifieringssystem som administreras av Sweden Green Building Council (SGBC) enligt definitionen vid tiden för mottagandet av den aktuella certifieringen.

---

## Nettoemissionslikvid

Nettoemissionslikvid innebär det sammanlagda emissionsbeloppet vid utgivandet av grön finansiering minus transaktionskostnader.

---

## NZEB

NZEB innebär EU:s krav på nära-nollenergibygnader (Nearly Zero Energy Buildings), som beslutats om i EU Direktivet om Energiprestanda i Byggnader (EPBD) och implementerats i svenska byggreglerna (BBR).

---

## Oberoende Extern Part

Oberoende Extern Part innebär att Heba kommer att tillsätta en oberoende miljöcontroller för att säkerställa att Hebas leverantörer lever upp till ställda krav. .

---

### **Skanska Hållbar Hyresbostad**

Skanska Hållbar Hyresbostad är Skanskas egen hållbarhetsmärkning som syftar till att uppnå god hållbarhet ur ett socialt, ekologiskt såväl som ekonomiskt perspektiv. Kraven och kriterierna omfattar både hållbara val under byggprocessen och att skapa förutsättningar för en hållbar livsstil hos dem som flyttar in. Denna hållbarhetsmärkning kallades tidigare för Skanska Grön Hyresbostad.

---

### **Svanen**

Svanen betyder det miljö- och byggnadsbedömningssystem av fastigheter som utvecklats av miljömärkningen Svanen enligt definitionen vid tiden för mottagandet av den aktuella certifieringen.



# Policydokument

Följande policydokument styr Hebas miljö- och hållbarhetsarbete.

Nr	Namn	Publicerat
1	Årsredovisning 2019	Svenska
2	Uppförandekod	Intern
3	Bolagsstyrningsrapport 2019	Svenska
4	Hållbarhetspolicy	Intern
5	Uppförandekod för leverantörer	Intern

Allmänna policyer och riktlinjer finns på [hebafast.se](http://hebafast.se)