

# Investerarrapport gröna obligationer 2023

Specialfastigheter äger, utvecklar och förvaltar bland annat kriminalvårdsanstalter, ungdomshem, domstolsbyggnader och polisfastigheter. Det är speciella verksamheter som ställer höga krav, framför allt på säkerhet. Vi är en viktig samhällsaktör och ska vara ett föredöme i arbetet för en långsiktigt hållbar utveckling. Som ett led i att driva en hållbar affär har Specialfastigheter sedan 2017 emitterat gröna obligationer vid fem tillfällen till ett totalt värde om 3 Mdkr.

Lånenummer	Löptid	Volym Mkr
210	7 år	750
232	5,25 år	316
245	5 år	814
255	5 år	600
257	5 år	526
<b>Summa obligationsvolym</b>		<b>3 006</b>

Fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel – från program, projektering och produktion till förvaltning, ombyggnad och rivning. Just därför tänker vi långsiktigt i alla delar av vår verksamhet. Vi arbetar strukturerat och målmedvetet för att minska vår miljöbelastning. Tillsammans med våra kunder, leverantörer och övriga intressenter verkar vi för en hållbar ny- och ombyggnadsproduktion som innefattar ökad energieffektivisering, minskade utsläpp av koldioxid och minskad förbrukning av ändliga resurser.

## Specialfastigheters ramverk

En grundläggande förutsättning för att en byggnad eller ett projekt ska kunna finansieras via gröna obligationer är att de uppfyller de krav som anges i Specialfastigheters Green Bond Framework, som i sin tur bygger på den senaste versionen av Green Bond Principles.

Länk till ramverk för Gröna obligationer:

[https://www.specialfastigheter.se/download/18.c87a6d817ce-9d345791203a/1637585566914/Green%20Bond%20Framework\\_2021.pdf](https://www.specialfastigheter.se/download/18.c87a6d817ce-9d345791203a/1637585566914/Green%20Bond%20Framework_2021.pdf)

## Second opinion

Specialfastigheters ramverk för gröna obligationer har granskats av en extern part, Sustainalytics, som också har utfärdat en Second opinion för vårt ramverk för gröna obligationer (Specialfastigheter Green Bond Framework, Second-Party Opinion by Sustainalytics, 28 oktober 2021). Sustainalytics anser att Specialfastigheter är väl positionerat för att utfärda/emittera gröna obligationer med tanke på företagets ledande hållbarhetspraxis. Sustainalytics lyfter särskilt ledningens delaktighet i valet av finansierbara projekt, att hållbarhetsredovisningen är integrerad i årsredovisningen och följer GRI Standards 2016<sup>1</sup> samt att Specialfastigheter har ett system för identifiering och utvärdering av risker som får anses ledande på marknaden. Sustainalytics styrker att de kategorier av investeringar som

Specialfastigheters Green Bond Framework omfattar bidrar till ökad hållbarhet/positiva miljöeffekter. Sustainalytics anser att Specialfastigheters Green Bond Framework är i linje med företagets övergripande hållbarhetsstrategi och att de gröna investeringarna kommer att bidra till att främja FN:s globala mål för hållbar utveckling, nummer 7, 11 och 15. Sustainalytics anser vidare att Specialfastigheter har adekvata åtgärder för att identifiera, förvalta och minska miljömässiga och sociala risker som vanligtvis är förknippade med de stödberättigade projekt som finansieras genom användning av grön finansiering.

Länk till second opinion:

[https://www.specialfastigheter.se/download/18.c87a6d-817ce9d345791203b/1637568430683/Second-Party%20Opinion\\_Special-fastigheter%20Green%20Bond%20Framework.pdf](https://www.specialfastigheter.se/download/18.c87a6d-817ce9d345791203b/1637568430683/Second-Party%20Opinion_Special-fastigheter%20Green%20Bond%20Framework.pdf)

## Grön investeringsvolym

Den 31 december 2023 hade Specialfastigheter ett större antal projekt avseende ny-, om- och tillbyggnad i planerings- och produktionsfas där beslutad investeringsvolym uppgick till ca 29 000 (10 496) Mkr varav 28 (52) procent var upparbetat. Det är delar av dessa investeringar som de gröna obligationerna finansierar.

Godkända investeringsbelopp gröna obligationer 2023-12-31	Mkr
Upparbetade investeringar i pågående projekt	145
Kommande investeringar i pågående projekt (prognos)	18
Investeringar i avslutade projekt <sup>2</sup>	2 875
<b>Totalt godkänt investeringsbelopp</b>	<b>3 038</b>

Specialfastigheters gröna obligationer nr 210, 232, 245, 255 och 257 – godkända investeringsbelopp per kategorier och kriterier	Mkr
Gröna byggnader: Miljöbyggnad Guld – nybyggnation	2 365
Gröna byggnader: Miljöbyggnad Silver – nybyggnation	673
Energieffektiviseringsåtgärder	0
Miljövänlig förvaltning av levande naturresurser	0
Förnybar energi	0
Hållbart vatten och avloppshantering	0
<b>Totalt belopp (aktuell prognos)</b>	<b>3 038</b>

<sup>1</sup> Sedan 2022 redovisar vi enligt GRI 2021

<sup>2</sup> I de fall byggnaden är externvärderad baseras finansieringen på marknadsvärde, annars på produktionskostnad.

# Kriterier och finansierade projekt

## Kategorier och kriterier för grön finansiering

I enlighet med Specialfastigheters gröna ramverk kommer nettoallokeringar från de gröna obligationerna endast att användas för projekt och tillgångar som uppfyller de kategorier och kriterier som anges nedan:

- **Gröna byggnader:** Som lägst Miljöbyggnad Silver vid nybyggnation och renovering av redan befintliga byggnader.
- **Energieffektiviseringsåtgärder:** Investeringar i befintlig portfölj av fastigheter som syftar till en lägre total energianvändning.
- **Miljövänlig förvaltning av levande naturresurser:** Satsningar på gröna miljöer som främjar, återställer och bevarar biologisk mångfald.
- **Förnybar energi:** Investeringar i solenergi antingen på befintlig byggnad eller som fristående investering.



Byggnation av typhus vid kriminalvårdsanstalten Skenäs.

## Exempel på finansierade projekt

### Kategori: Gröna byggnader

Specialfastigheter har som mål att bygga enligt lägst Miljöbyggnad Silver. För att en byggnad ska uppnå miljöbyggnad Silver krävs bl a att den utformas, projekteras och byggs för att ge låg energianvändning, god inommiljö vad gäller ljud, luftkvalitet, termiskt klimat och dagsljus samt är byggd med god kunskap om material och vilka byggvaror som används.

#### Nya huvudbyggnaden på kriminalvårdsanstalten Skenäs

Den nya huvudbyggnaden på anstalten Skenäs har projekteras och byggts för att uppfylla kriterierna enligt nivå Silver i certifieringssystemet Miljöbyggnad manual 3.1. Byggnaden rymmer främst anstaltens administrationsdel. Miljöåtgärder i projektet inkluderar bland annat:

- Bra klimatskal och effektiva installationer för att minimera energianvändning
- Ljudklass B på fyra rametrar (luftljudsisolering, ljud från installationer, buller utifrån och stegljud)
- Byggmaterial är granskade och dokumenterade i miljödata-basen Sunda Hus
- Stora delar av stommen är i KL-trä i syfte att minska klimatpåverkan från material och skapa en trivsam inomhusmiljö
- Solcellsanläggning på taket



För Kriminalvården har Specialfastigheter senaste åren uppfört ett stort antal typhus – generellt utformade husmodeller som ska klara certifiering enligt lägst nivå Miljöbyggnad Silver och kan byggas på flera fastigheter runt om i landet.

**KATEGORI: GRÖNA BYGGNADER, NYCKELTAL**

Fastighet	Fastighets- beteckning	Nivå miljö- byggnad <sup>1</sup>	Certifiering av SGBC eller granskad av miljökonsult	Beräknad energianvänd- ning totalt MWh/år (inkl. verksamhetsenergi)	Energi- prestanda <sup>2</sup>	BBR, beräknat primärenergital <sup>3</sup>	Andel förnybar energi <sup>4</sup>
Hall Nya hus A By080 Boendeavdelning Nybyggnad	Hall 4:15	GULD	Granskad av miljökonsult	753 MWh	41,6 kWh/m <sup>2</sup> (45,9 kWh/m <sup>2</sup> )	BBR 27 56,4 kWh/m <sup>2</sup> (63,3 kWh/m <sup>2</sup> )	ca 5 %
Folåsa By025 Skolbyggnad Nybyggnad	Folåsa 12:1	GULD	Granskad av miljökonsult	29 MWh	29 kWh/m <sup>2</sup> (IU)	BBR 25 46 kWh/m <sup>2</sup>	ca 100 %
Skenäs By073 Typhus A Nybyggnad	Skenäs 1:19	SILVER	Granskad av miljökonsult	235 MWh	60 kWh/m <sup>2</sup> (72 kWh/m <sup>2</sup> )	BBR26 69 kWh/m <sup>2</sup> (85 kWh/m <sup>2</sup> )	ca 12 %
Skenäs By079 Typhus D Admin/Entrébyggnad	Skenäs 1:19	SILVER	Granskad av miljökonsult	247 MWh	52 kWh/m <sup>2</sup> (57 kWh/m <sup>2</sup> )	BBR 29 45 kWh/m <sup>2</sup> (59 kWh/m <sup>2</sup> )	ca 10 %
Lunds tingsrätt Nybyggnad	Kristallen 2	GULD	Certifikat utfärdat av SGBC	489 MWh (exkl. verksamhet)	53 kWh/m <sup>2</sup> (IU)	BBR25 67 kWh/m <sup>2</sup> (IU)	ca 12 %
Ljungbacken By026 Boendeavdelning Nybyggnad	Grässkär 1:1	GULD	Granskad av miljökonsult	197 MWh	40,0 kWh/m <sup>2</sup> (40,0 kWh/m <sup>2</sup> )	IU <sup>5</sup>	0 %
Ljungbacken By029 Skolbyggnad Nybyggnad	Grässkär 1:1	GULD	Granskad av miljökonsult	41 MWh	12,6 kWh/m <sup>2</sup> (21,1 kWh/m <sup>2</sup> )	BBR 25 22,0 kWh/m <sup>2</sup> (35,6 kWh/m <sup>2</sup> )	ca 42 %
Ljungaskog By047 Skolbyggnad Nybyggnad	Ljungaskog 15:28	GULD	Granskad av miljökonsult	70 MWh (exkl. verksamhet)	IU (73 kWh/m <sup>2</sup> )	BBR 26 IU (88 kWh/m <sup>2</sup> )	ca 46 %
Rödjan By021 Typhus A Nybyggnad	Marieholm 1:8	GULD	Granskad av miljökonsult	200 MWh	42,6 kWh/m <sup>2</sup> (46,6 kWh/m <sup>2</sup> )	BBR 28 50,1 kWh/m <sup>2</sup> (56,4 kWh/m <sup>2</sup> )	ca 7,5 %
Skänninge By029 Typhus B1 Nybyggnad	Skänninge 3:1	GULD	Granskad av miljökonsult	294 MWh	57,8 kWh/m <sup>2</sup> (62,8 kWh/m <sup>2</sup> )	BBR28 67,5 kWh/m <sup>2</sup> (75,5 kWh/m <sup>2</sup> )	Ca 6 %
Skänninge By030 Typhus B1 Nybyggnad	Skänninge 3:1	GULD	Granskad av miljökonsult	297 MWh	58,5 kWh/m <sup>2</sup> (63,5 kWh/m <sup>2</sup> )	BBR28 68,1 kWh/m <sup>2</sup> (76,2 kWh/m <sup>2</sup> )	Ca 6 %
Skenäs By075 Typhus A Nybyggnad	Skenäs 1:19	SILVER	Granskad av miljökonsult	252 MWh	69 kWh/m <sup>2</sup> (74 kWh/m <sup>2</sup> )	BBR28 79 kWh/m <sup>2</sup> (87 kWh/m <sup>2</sup> )	5 %
Skenäs By 076 Typhus A Nybyggnad	Skenäs 1:20	SILVER	Granskad av miljökonsult	237 MWh	61 kWh/m <sup>2</sup> (66 kWh/m <sup>2</sup> )	BBR28 72 kWh/m <sup>2</sup> (80 kWh/m <sup>2</sup> )	5 %
Fosie By06 Tillfälliga byggnader	Fornlämningen 1	SILVER	Granskad av miljökonsult	161 MWh	33,3 kWh/m <sup>2</sup>	BBR29 66,2 kWh/m <sup>2</sup> (IU)	0
Ystad By08 Tillfälliga byggnader	Termostaten 1	SILVER	Granskad av miljökonsult	168 MWh	27,2 kWh/m <sup>2</sup>	BBR29 51,4 kWh/m <sup>2</sup> (IU)	0
Hinseberg By055 Tillfälliga byggnader	Hinseberg 1:8	SILVER	Granskad av miljökonsult	290 MWh	75,3 kWh/m <sup>2</sup>	BBR29 60,5 kWh/m <sup>2</sup> (IU)	0

<sup>1</sup> Målcertifiering.

<sup>2</sup> Energiprestanda: Beräknad energianvändning kWh/kvm Atemp per år (exkl. verksamhetsenergi). Energiprestanda exkl. tillgodoräknad förnyelsebar energi som produceras i fastigheten skrivs inom parentes.

<sup>3</sup> Aktuell BBR i projektet och beräknat Primärenergital EPPet kWh/kvm Atemp, år (inkl. PEi eller VFci och Fgeo).

Primärenergital exkl. tillgodoräknad förnyelsebar energi som produceras i fastigheten skrivs inom parentes.

<sup>4</sup> Andel av beräknad total energianvändning som kommer från förnyelsebar energi som produceras i fastigheten.

<sup>5</sup> Siffror saknas då det inte fanns krav på primärenergital innan BBR 25.

# Specialfastigheters miljöarbete

Specialfastigheters miljöarbete grundar sig på FNs globala mål för hållbar utveckling, FNs Global Compact, de av Sveriges riksdag beslutade nationella miljö- och klimatmålen samt Parisavtalet.

Många av FNs globala mål för hållbar utveckling har koppling till Specialfastigheters verksamhet. Vi har utifrån vår väsentlighetsanalys identifierat fem mål som vi ur ett miljöperspektiv fokuserar särskilt på i vår verksamhet:

- Hållbar energi för alla
- Hållbar konsumtion och produktion
- Bekämpa klimatförändringen
- Ekosystem och biologisk mångfald
- Genomförande och globalt partnerskap

Specialfastigheter arbetar aktivt med hållbarhet och har ett extra stort fokus på att minska utsläppen av koldioxid från verksamheten

och att värna och stärka den biologiska mångfalden. Vi har sedan 2021 vetenskapsbaserade klimatmål för scope 1, 2 och 3 som godkänts av Science Based Target initiative. De innebär att vi ska sänka utsläppen från scope 1 och scope 2 med 50 procent i absoluta tal till 2030 och att vi ska sänka utsläppen i scope 3 per byggd kvadratmeter BTA med 50 procent till 2030, jämfört med basåret 2018.

Inom området biologisk mångfald utför vi naturvärdesinventeringar på alla fastigheter som är större än 10 hektar. Dessa resulterar i naturvårdsplaner som ska implementeras i fastighetsförvaltningen. För ytterligare information om Specialfastigheters hållbarhetsarbete, se vår [Års- och hållbarhetsredovisning för 2023](#).





## Revisorns rapport över översiktlig granskning av Specialfastigheter i Sverige ABs Investerarrapport gröna obligationer

Till Specialfastigheter i Sverige AB, organisationsnummer 556537-5945

### Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Specialfastigheter i Sverige AB ("Specialfastigheter") att översiktligt granska företagets Investerarrapport gröna obligationer ("investerarrapporten") för år 2023.

### Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta investerarrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier. Kriterierna framgår i *Specialfastigheters Green Bond Framework* ("ramverket") daterad 2021-10-05 (sida 8) som finns tillgänglig på Specialfastigheters hemsida, som är tillämpliga för investerarrapporten, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en investerarrapport som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om investerarrapporten grundad på vår översiktliga granskning. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av investerarrapporten, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Specialfastigheter enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av investerarrapporten.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

### Uttalande

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att investerarrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

Det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg

Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-05-17 12:20:47 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet  
Ehrenborg

Datum

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post