



# INVESTERARRAPPORT 2020

# INVESTERARRAPPORT 2020

Linköpings kommun, Linköpings Stadshus, Tekniska verken i Linköping, Stångåstaden och Lejonfastigheter har bildat den så kallade "Linköpingsgruppen" för att öka samverkan och skapa nya finansiella lösningar. Under 2019 tog gruppen fram ett gemensamt Grönt Ramverk vilket möjliggör att medlemmarna i gruppen kan låna under det gemensamma obligationsprogrammet (MTN-program) men med grön inriktning på sina projekt/investeringar.

Gröna projekt/investeringar är särskilt utvalda projekt som har till syfte att främja omställningen till en hållbar utveckling med låg klimatpåverkan. Enligt Linköpingsgruppens ramverk ska projektet ha något av följande syften kunna väljas som ett grönt projekt:

- » Minska utsläpp av växthusgaser, vilket t.ex. kan inkludera investeringar i koldioxidsnål teknik, energieffektivisering och förnybar energi,
- » Anpassa verksamhet till klimatförändringar, inklusive investeringar i ökad motståndskraft (resiliens),
- » Främja andra miljöfrågor än klimatet.

## LINKÖPINGS KOMMUN

Linköpings kommun har närmare 160 000 invånare och är Sveriges femte största kommun. Linköping är en starkt växande kommun där både kommunen och kommunens bolag kommer att fortsätta investera i snabb takt.

## LINKÖPINGS KOMMUNS HÅLLBARHETSARBETE

Linköpings kommun har höga ambitioner vad gäller hållbar utveckling och har under lång tid arbetat aktivt med insatser som kopplar till såväl den sociala, ekologiska som ekonomiska dimensionen av hållbar utveckling. Utgångspunkten för hållbarhetsarbetet i Linköpings kommun är att genom lokala insatser både bidra till en hållbar utveckling i kommunen och till att uppnå de globala målen. Linköpings kommunkoncern ställde sig under 2018 i en hållbarhetspolicy bakom Agenda 2030 och de globala målen. Samtidigt definierades vad de tre dimensionerna innebär för Linköpings kommun:

- » Ett socialt hållbart Linköping innebär ett jämställt och jämlikt samhälle där människor lever ett gott liv med god hälsa, utan orätfärdiga skillnader, är delaktiga i samhällsutvecklingen och som känner tillit till varandra och till samhällets olika delar.
- » Ett ekologiskt hållbart Linköping innebär ett resurseffektivt sam-

hälle med minimerad användning av skadliga kemikalier, där livskraftiga ekosystem och invånarnas rekreativmiljöer upprätthålls och utvecklas, och som har god förmåga att förebygga och hantera klimat- och miljömässiga utmaningar.

- » Ett ekonomiskt hållbart Linköping innebär ett samhälle där de ekonomiska resurserna används på ett sätt som främjar ekologisk och social hållbarhet, där företagsklimatet är gott och där invånarnas ekonomiska välfärd främjas bland annat genom goda möjligheter till utbildning, boende och arbete.

Generellt sett ligger Linköpings kommun bra till gällande arbete inom de globala målen. Det pågår ett omfattande arbete inom både nämnder/förvaltningar och bolag inom social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. I sammanhanget kan nämnas att Dagens Samhälle (nr 18, 2019) i en kommunranking utifrån Koladas indikatorer för hållbar utveckling (samma indikatorer som redovisas i denna rapport), rankade Linköping på andraplats av mest hållbara städer och stadsnära kommuner, av totalt 108 stycken.

De indikatorer för Agenda 2030 som använts för att jämföra Linköping med andra kommuner visar att kommunen ligger bra till i jämförelse för de flesta indikatorer. Det rör exempelvis områden som hälsa och välbefinnande, utbildning, bekämpning av klimatförändringarna och sysselsättning. Områden där kommunen ligger sämre till i jämförelse är exempelvis långvarigt ekonomiskt bistånd och trygghet.

Inom social hållbarhet ligger fokusområdet för många förvaltningar att fler personer ska komma ut i arbetslivet. Inom ekologisk hållbarhet ligger en stor del av fokus på målet att bli en koldioxidneutral kommun till 2025.

## LINKÖPINGS STADSHUS

Linköpings Stadshus AB (publ), ägs i sin helhet av Linköpings kommun. Linköpings kommun har valt att organisera vissa kommunala verksamheter i bolagsform med Linköpings Stadshus som moderbolag och åtta



dotterbolag. Ett av bolagen är Sankt Kors Fastighets AB som inte har egen finansverksamhet utan där Linköpings Stadshus vidareutlånar till bolaget.

De gröna obligationer som Linköpings stadshus emitterar under ramverket förmedlas således till Sankt Kors.

## SANKT KORS

Sankt Kors uppdrag är att verka för utveckling och tillväxt i samhället med fokus på Linköping. För att göra det på ett långsiktigt hållbart sätt har vi alltid miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter i det vi gör. Vi samlar vårt arbete med detta under begreppet samhällsansvar.

Sankt Kors är ett bolag med uppdrag att främja utveckling och tillväxt i Linköping. Vi gör det framför allt genom att tillhandahålla kreativa företagsmiljöer för nya företag och företag i förändring.

## SANKT KORS HÅLLBARHETSARBETE

Mitt i Linköping utvecklas Ebbepark till en hållbar form för tillväxt och trivsel. I området förenas miljöer för entreprenörskap, forskning och innovation med boende och stadens sociala liv. Det strategiska läget mellan Linköpings centrum, universitetet och Science Park Mjärdevi samt närheten till naturen gör det till en utmärkt plats för att både leva och arbeta.

Hållbarhet leder som en grön tråd genom hela projektet. Varje beslut

filtreras genom strategier för miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Det kan handla om återvinningsstrategier, smarta energilösningar, hantering av dagvatten, stadsnära odling, laddstationer för elbilar och mycket mer. Många olika lösningar där det unika ligger i helheten.

## TEKNISKA VERKEN

Tekniska verken i Linköping AB (publ), är moderföretag i en koncern som erbjuder varor och tjänster inom produktion och distribution av el, elhandel, fjärrvärme, fjärrkyla, biogas, biogödsel, bredband, vatten, avlopp, avfallshantering, belysning och till dessa områden tillhörande tjänster.

## TEKNISKA VERKENS HÅLLBARHETSARBETE

För att nå visionen, att bygga världens mest resurseffektiva region, är hållbarhet en viktig faktor. Tekniska verken har en bred verksamhet och vi levererar produkter och tjänster som har stor betydelse för ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet.

Tekniska verkens klimatbokslut visar att vi tillsammans med våra kunder har bidragit till att minska klimatpåverkan med cirka 860 400 ton CO<sub>2</sub>e under 2019. Det är lika mycket som om alla i Linköpings kommun skulle sluta kör bil i 5,4 år.

Under 2019 har vi eldat den sista kolbiten i vårt kraftvärmeverk och inlett en större satsning kring vindkraft. För vidare läsning hänvisar vi till

vår hållbarhetsredovisning: <https://2019.tekniskaverken.se/hallbarhet>

Anledningen till de positiva siffrorna är den resurseffektiva produktion av el, värme, kyla och biogas som ersätter mer klimatpåverkande alternativ. Ett bra exempel på det är att vi gör el och fjärrvärme från avfall som annars hade hamnat på deponi. För komplett klimatbokslut hänvisas till <https://www.tekniskaverken.se/miljo/miljorapporter-och-statistik/klimatbokslut/>

## STÅNGÅSTADEN

AB Stångåstaden (publ) är det största bostadsbolaget i Linköping. Bolaget äger och förvaltar cirka 18 600 lägenheter varav 4 200 är studentbostäder som förvaltas av dotterbolaget Studentbostäder i Linköping AB. Sammantaget innebär det att Stångåstaden äger cirka 26 procent av bostäderna i kommunen. Därutöver finns ett trettiotal bostäder av speciell kulturhistorisk karaktär i dotterbolaget Kulturfastigheter i Linköping AB. Vi har också ca 450 lokaler i vårt fastighetsbestånd.

Enligt vårt ägardirektiv ska Stångåstaden verka för att Linköping ska uppfattas som en attraktiv kommun att bo i och att driva näringsverksamhet i genom att medverka till att det finns goda, sunda och prisvärda bostäder och kommersiella lokaler i kommunens större bostadsområden och tätorter. Våra ägare lyfter även fram bostadsbyggande, social håll-

barhet, miljö och klimatpåverkan och affärsmässighet som grundpelare i uppdraget.

## STÅNGÅSTADENS HÅLLBARHETSARBETE

Vi arbetar aktivt med hållbarhetsfrågor inom Stångåstaden, såväl avseende miljömässig som social och ekonomisk hållbarhet. Som grund för arbetet har vi vår hållbarhetspolicy som är fastställd av vår styrelse. Vår vision "Ett steg före – för en hållbar framtid" beskriver vart vi vill befinna oss inom hållbarhetsarbetet år 2025.

Ett hållbart samhälle bygger på en helhetssyn där ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter är beroende av varandra och avgörande för resultatet. Stångåstaden lever efter principen att vi har ett stort ansvar för utvecklingen av ett hållbart samhälle och i vårt hållbarhetsarbete har alla medarbetare en viktig roll.

Hållbarhet är ett av Stångåstadens fem strategiska målområden. I vår affärsplan sätter vi upp strategier och mål för varje strategiskt målområde vilka sedan inarbetas i respektive avdelnings affärsplan som följs upp tertialvis. Årligen redovisar vi vårt resultat i vår hållbarhetsredovisning. Stångåstaden är miljöcertifierat enligt ISO 14001 sedan 2005 och arbetar förebyggande och systematiskt med miljöfrågor. Efter att ha analyserat företagets miljöpåverkan har vi satt upp övergripande mil-

	ÖVERGRIPANDE MÅL	RESULTAT 2019
KLIMAT OCH ENERGI	Minska mängden köpt energi (el, värme, fjärrkyla) med 25 % till 2025 (per ytenhet med basåret 2011).	Minskning sedan 2011: 14,4%
	Bolaget ska, direkt eller indirekt, äga tillgångar i förnybar kraftproduktion som motsvarar mängden köpt el (på årsbasis) senast 2025.	Produktionen från egenägd vindkraft motsvarade 59 % och sol 1 %.
BYGGNATION OCH MATERIAL	Alla nybyggda fastigheter ska miljömärkas/miljöcertifieras förutsatt att kostnaden är rimlig och att certifieringen går att genomföra.	Två byggnader certifierade sedan 2017.
	Andelen skadliga ämnen ska minska i nybyggnations- och ombyggnationsprojekt under perioden 2018 - 2025.	I avslutade byggprojekt var 81,1 % av det material som byggts in i våra fastigheter A och B klassat.
AVFALL OCH ÅTERBRUK	Minska mängden avfall till förbränning och deponi i vår verksamhet.	Mängden restavfall* minskade med 4,3 kg/lägenhet jämfört med föregående år. * inkl. matavfall, exkl. grovavfall
	Öka andelen vitvaror och sanitetsporslin som återbrukas av Stångåstaden i eget bestånd eller lämnas som gåva till välgörenhetsorganisationer.	Återbruk tillämpades i 83 % av våra ombyggnationsprojekt

jömål och utarbetat handlingsplaner inom energi och klimat, byggnation och material, avfall och inomhusmiljö. Våra miljömål och handlingsplaner följs upp kontinuerligt. Nedan återfinns ett urval av våra miljömål.

## LEJONFASTIGHETER

Lejonfastigheters uppdrag är att erbjuda lokaler av god kvalitet och till konkurrenskraftiga hyror för kommunalt finansierad verksamhet i Linköping. Vi förvaltar och förädlar fastigheterna med syftet att bevara och utveckla deras värde, och för att tillse att de fortsätter vara till nytta för verksamheterna allteftersom behoven förändras.

## LEJONFASTIGHETERS HÅLLBARHETSARBETE

Lejonfastigheter drivs av att bidra till en bättre värld – tillsammans! Vi vill ta oss an hållbarhetsarbetet utifrån ett helhetsperspektiv och vi strävar efter att koppla samman människa, teknik och samhälle. Lejonfastigheter vill vara ett föredöme avseende hållbart företagande. Det innebär för oss att vi bedriver och utvecklar alla delar av verksamheten på ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbart sätt.

I Lejonfastigheters ägardirektiv ställs det tydliga krav på att vi ska arbeta med risker och möjligheter utifrån Lejonfastigheters väsentliga hållbarhetsaspekter. Vi styr hållbarhetsarbetet genom vår hållbarhetspolicy.

	MÅL	RESULTAT 2019
<b>INVESTERINGAR I FÖRNYELSEBAR OCH ÅTERVUNNEN ENERGI</b>	År 2025 ska 5 % av Lejonfastigheters energianvändning komma från förnyelsebar energi.	0,56 %
<b>HÅLLBART BYGGANDE INKLUSIVE GIFTFRIA MILJÖER</b>	All nybyggnation ska byggas enligt Miljöbyggand silver.	5 projekt
	83 % av allt material som byggs in i våra fastigheter ska vara A och B klassat.	84,01 %
<b>EFFEKTIV RESURSANVÄNDNING (ENERGI, VATTEN OCH MATERIAL)</b>	Minskad energiförbrukning (kWh/kvm) med 9,5 % jämfört med basåret 2015.	Minskning med 16,2 % jämfört med basåret 2015. För vatten och avfall finns ännu inget utarbetat mål.
<b>LEDANDE OCH SAMVERKANDE AKTÖR FÖR MINSKAD KLIMATPÅVERKAN</b>	Minska klimatpåverkan med 4 %.	3,6 %

Vår affärsplan bestämmer riktning, mål och uppföljning för hållbarhetsarbetet. Affärsplanen utgår från social, miljömässig och ekonomisk utveckling. Vi redovisar vårt resultat i våra tertialrapporter samt i vår års- och hållbarhetsredovisning. Nedan ser ni resultatet för 2019.

## KRITERIER ENLIGT RAMVERKET

Till grund för urvalet av vilka projekt och investeringar som ska finansieras med gröna obligationer ligger ett Green Bond Framework som har utformats tillsammans med SEB. "Gröna projekt" är särskilt utvalda projekt som, helt eller delvis, finansieras av Linköpingsgruppens medlemmar och som har till syfte att främja omställningen till en hållbar utveckling med låg klimatpåverkan.

### Gröna projektkategorier är:

- Förnybar energi - vindkraft, solenergi, vattenkraft, bioenergi och geotermisk energi.
- Energieffektivisering - fjärrvärme/kyla, återvunnen energi, energilagring och smarta nät samt andra åtgärder för att introducera och främja energieffektiva lösningar.
- Hållbara transporter - fossilfri kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, vätgas-, biogas- och elektriska fordon och logistiklösningar som leder till minskade klimatavtryck för transport av människor och gods.
- Utbyte av fossila råvaror, t.ex. från fossil plast till bioplast.
- Gröna byggnader:
  1. Lokaler och bostäder som vid tidpunkten för godkännandet, minst möter kraven för Miljöbyggnad silver, Svanen, BREEAM very good eller LEED gold eller har en energiprestanda som minst motsvarar nivå silver för energianvändning (indikator 3) i

Miljöbyggnad.

2. Ombyggnader som minst möter kraven för Miljöbyggnad silver eller leder till en minskad energianvändning per år och m<sup>2</sup> Atemp på minst 30 %.

- Avfallshantering – avfallsförebyggande, avfallsminimering, återvinning, återanvändning och andra åtgärder som förbättrar resurseffektivitet samt efterbehandling av förorenad mark och lakvattenhantering.
- Vatten- och avloppsvattenhantering.
- Klimatanpassningsåtgärder i byggnader, infrastruktur och känsliga miljöer.
- Miljöåtgärder på andra områden än minskad klimatpåverkan och klimatanpassning, till exempel:
  - Naturvård
  - Biologisk mångfald
  - Hållbart jordbruk
  - Utveckling av giftfria miljöer
  - Förbättrade ekosystemtjänster

Ta del av Linköpingsgruppens gröna ramverk via följande länk:

<https://www.linkoping.se/contentassets/ff8d60fb163745069151a545ca7f4f11/linkopingsgruppen---ramverk-for-grona-obligationer---sep-2019--swe.pdf?4a6c8f>

## UTLÅTANDE FRÅN CICERO

Linköpingsgruppen har låtit Centre for International Climate Research (CICERO) granska Ramverket för gröna obligationer och de har gett en Second Party Opinion för var och en av medlemmarna i Linköpingsgruppen.

### UTDRAG UR CICERO:S UTLÅTANDE KRING LINKÖPINGS KOMMUN

Linköpingsgruppen's green bond framework as applied by the Municipality of Linköping, provides a progressive, clear and sound framework for investments into projects that well align with the green bond principles of 2018 (GBP). The green bond framework contains nine eligible project types. Only a subset is, however, of relevance for the Municipality of Linköping. The main category is green buildings (a new water sport arena), but the municipality of Linköping may also to a smaller extent use the categories clean transportation (e.g. charging stations for electric vehicles, foot and bicycle paths, etc.), climate adaptation measures, and environmental measures (e.g. establishment of green recreational parks). Eligibility in the green building category will require fulfilling Miljöbyggnad Silver or equivalent. Proceeds will not be used to finance investments in fossil fuels or nuclear power. Final decision is yet to be made regarding the issuance of green bonds and to build a new water sport arena.

## SHADES OF GREEN

Based on our review, we rate the Municipality of Linköping's green bond framework Medium Green. Included in the overall shading is an assessment of the governance structure of the green bond framework. CICERO Shades of Green finds the governance procedures in Municipality of Linköping's framework to be Excellent.

GREEN BOND PRINCIPLES Based on this review, this Framework is found in alignment with the principles.

Läs om alla Linköpingsgruppens medlemmars utlåtande från CICE-

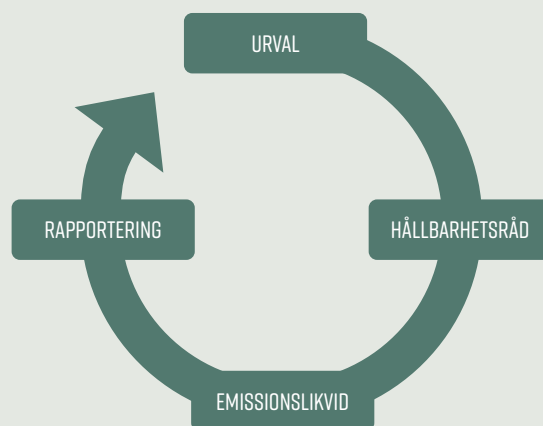


RO:s Second Opinion via följande länk:

<https://www.linkoping.se/kommun-och-politik/kommunens-organisation/bolag/linkopingsgruppen/>

## PROCESS FÖR UTVÄRDERING OCH VAL AV PROJEKT

Medlemmarna i Linköpingsgruppen ansvarar, var och en för sig, för att godkända gröna projekt uppfyller kraven i detta ramverk. Medlemmarna har sina egna beslutsprocesser för att utvärdera potentiella gröna projekt utifrån medlemmens organisationsstruktur och arbetssätt. En-



dast projekt där det finns stor sannolikhet för att de långsiktiga miljöeffekterna är positiva kommer att godkännas. Den beslutande enheten för respektive medlem i Linköpingsgruppen ansvarar för att dokumentera besluten.



Extern revision explicit för de gröna investeringarna kommer genomföras under 2020 för respektive medlem i gruppen som har lånat från programmet, för att säkerställa att rätt process har genomförts.

## 2019-ÅRS INVESTERINGAR

Under 2019 lånade Linköpings Stadshus AB (med vidareutlåning till Sankt Kors), Stångåstaden och Lejonfastigheter från det Gröna ramverket med goda resultat. Sammanlagt emitterades 1 500 mnkr i tre gröna obligationer. Under kommande år planerar samtliga deltagare i programmet att fortsätta emittera gröna obligationer från ramverket. Nedan redogörs per bolag för vart och en av investeringen.

### STÅNGÅSTADEN

**GRÖNT LÅN 2, ISIN SE0012193860, 750 MNKR FINANSIERAR NEDAN PROJEKT:**

#### LÄGE FÖR LIVSKVALITET

Mitt i centrala Linköping, i korsningen Drottninggatan-Djurgårdsgatan bygger vi EDDAN - cirka 230 nya hyresrätter med ett stort antal garageplatser. I den första etappen bygger vi 133 lägenheter om 1 - 6 rum och kök. I markplanet blir det handel som butiker, service, restauranger med mera.

Eddan byggs med höga miljömål och kommer klassas med kriteriet Miljöbyggnad Silver och med energiprestanda på 57 kWh/kvm.

### LINKÖPINGS STADSHUS

**GRÖNT LÅN 3, ISIN SE0013358371, 500 MNKR FINANSIERAR NEDAN PROJEKT:**

Mitt i Linköping utvecklas Ebbepark till en hållbar form för tillväxt och trivsel. I området förenas miljöer för entreprenörskap, forskning och innovation med boende och stadens sociala liv. Det strategiska läget mellan Linköpings centrum, universitetet och Science Park Mjärdevi samt närheten till naturen gör det till en utmärkt plats för att både leva och jobba i. Ett område som lever dygnet runt och där det finns naturliga mötesplatser för såväl besökare, företag eller boende. I området finns idag ett 70-tal företag inom en mängd olika verksamhetsområden. Spetskompetens finns framför allt inom materialteknik där Linköpings universitet även ligger i framkant inom forskningen.

Ebbepark byggs med höga miljömål och kommer klassas med kriteriet Miljöbyggnad Silver och med energiprestanda på 57 kWh/kvm

### LEJONFASTIGHETER

**GRÖNT LÅN 4, ISIN SE0012675924, 250 MNKR FINANSIERAR NEDAN PROJEKT:**

Vi bygger moderna, flexibla och hållbara lokaler i Linköpings innovativa nya stadsdel Ebbepark. Två skolor flyttar in samt delar av kommunens



administration. Huset kommer att heta Färgeriet, i linje med Ebbeparks namntema "platsen förr och nu". Namnet har en tydlig koppling till den verksamhet som tidigare bedrevs i området och fastigheten ligger i närheten av det som en gång i tiden var Wahlbecks gamla färgeri. Ytorna i det nya huset utformas så att de kan ställas om mellan kontor och skola om behoven förändras med tiden. Byggnaden får mycket goda miljöprestanda och ska certifieras enligt standarden Miljöbyggnad Silver.

## KRAV OM ÅTERRAPPORTERING

För att möjliggöra för investerare och andra intressenter att följa utvecklingen av Linköpingsgruppens gröna projekt och få inblick i sär-

skilda prioriterade områden tillhandahåller Linköpingsgruppen en årlig Investerarrapport om gröna obligationer som innehåller:

- I. En lista över godkända gröna projekt inklusive:
  - a) totala belopp som allokerats och utbetalats
  - b) en beskrivning av alla projekt och deras huvudsakliga miljöeffekter

Samtliga emitterade obligationer har initialt refinansierat befintliga lån som faller ut till återbetalning.

BOLAG	PROJEKT	TYP AV PROJEKT	OBLIGATIONS- BELOPP	UPPARBETAT PER 2019-12-31 (KR)	TOTAL INVESTERING (TKR)	KRITERIUM
Sankt Kors (genom Linköpings stadshus)	Ebbepark, Verkstan och Dynamiken	Pågående nyproduktion av kontorslokaler, friskvård.	500 000	498 000	1 750 000	Miljöbyggnad Silver 3.0
Stångåstaden	Eddan	Pågående nyproduktion, hyresbostäder, kommersiella lokaler	750 000	573 715	769 963	Miljöbyggnad Silver 2.0
Lejonfastigheter	Hus K Ebbe Park	Pågående nyproduktion av skolor och kontorslokaler	250 000	78 789	383 078	Miljöbyggnad Silver 2.0



INVESTERARRAPPORT 2020