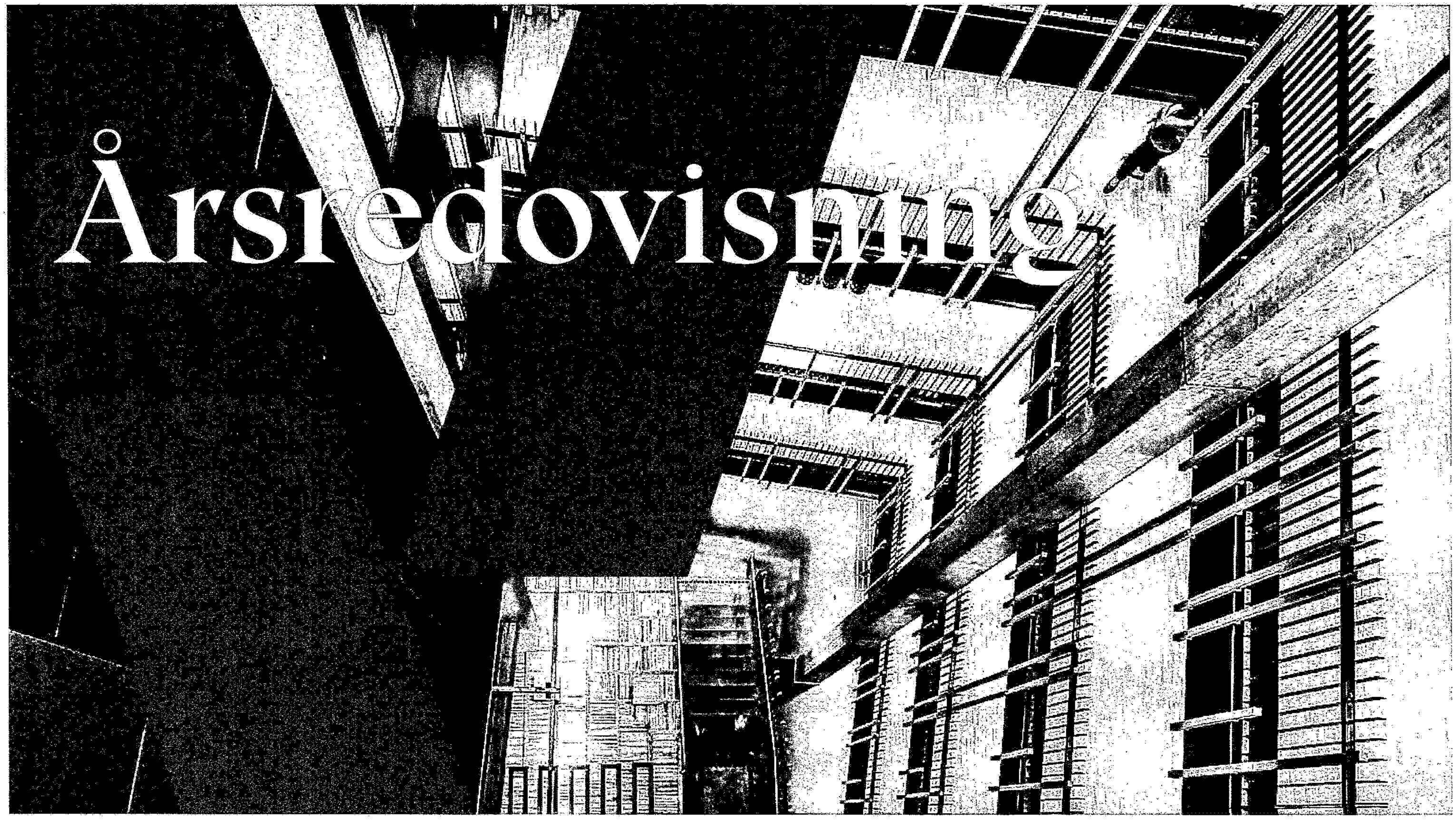
Årsredovisning



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524144739



Omslag: Magasin X, Uppsala

Det här är en interaktiv, klickbar pdf.

Överst på varje sida hittar du kapitelmenyn. Klicka på det kapitel du vill läsa för att komma direkt dit.

Till vänster på varje sida hittar du innehållet i respektive kapitel.

Klicka på Vasakronans symbol, uppe till vänster, så kommer du till innehållsförteckningen.

När du läser din pdf i Acrobat, så kan du klicka på symbolen uppe till höger för att komma tillbaka till sidan du var på innan.

Introduktion

Om Vasakronan

Året i korthet

VD-ord

Ett hållbart och stabilt bolag

Omvärld

Trender

Ekonomisk omvärld

Marknad

Verksamhet

En hållbar affärsmodell

Vårt uppdrag

Vårt ansvar

Världsledande inom hållbarhet

Branschinitiativ och utmärkelser

Investeringar

Investeringsstrategi

Fastighetsinnehav

Hållbar stadsutveckling

Fastighetsutveckling

Kunder

Kundstrategi

Förstahandsvalet för våra kunder

Kunderbjudande

Finansiering

Finansieringsstrategi

God tillgång till finansiering

Medarbetare

Medarbetarstrategi

Attraktiv arbetsgivare

Mål

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport

Intern kontroll

Styrelse och revisorer

Ledande befattningshavare

Risk och riskhantering

Process för riskarbete

Riskområden

Riskbeskrivning och hantering

Ekonomisk redovisning

Förvaltningsberättelse

Koncernens rapport över totalresultat

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förteckning över noter

Noter

Kvartalsöversikt

Femårsöversikt

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

Hållbarhetsredovisning

Om vår hållbarhetsredovisning

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

Revisorsrapport hållbarhetsredovisning

Investerarrapport Grön finansiering

Revisorsrapport Investerarrapport Grön finansiering

Övrigt

Översikt delmarknader

Fastighetsförteckning

Definitioner

Kalendarium

Kontakt

Avsnitten Bolagsstyrning, Risk och riskhantering samt Ekonomisk redovisning utgör den legala årsredovisningen. Hållbarhetsrapportens omfattning framgår av sidan 138.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Om Vasakronan
Året i korthet
VD-ord
Ett hållbart och stabilt bolag



Sveriges ledande fastighetsbolag

Vasakronan är ett av Sveriges största och ett av världens mest hållbara fastighetsbolag. Bolaget ägs av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden.

Vi äger, utvecklar och förvaltar 2,4 miljoner kvadratmeter fördelat på 166 fastigheter i de bästa lägena och områdena i Sveriges fyra största tillväxtregioner – Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö.

Vår vision är den goda staden där alla människor trivs och verksamheter utvecklas.

Kontrakterad hyra *miljarder kr* 8,6	Fastighetsvärde *miljarder kr* 188
Uthyrningsgrad 91%	Belåningsgrad 40%
Miljöcertifiering *andel av marknadsvärde* 93%	Räntetäckningsgrad *gånger* 4,8
Energiprestanda *Köpt energi, kWh/kvm* 75	Primärenergital *kWh/kvm* 82

Läs mer om hur vi arbetar med stadsutveckling, s 38

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524144740

Om Vasakronan
Året i korthet
VD-ord
Ett hållbart och stabilt bolag

Vasakronans uppdrag

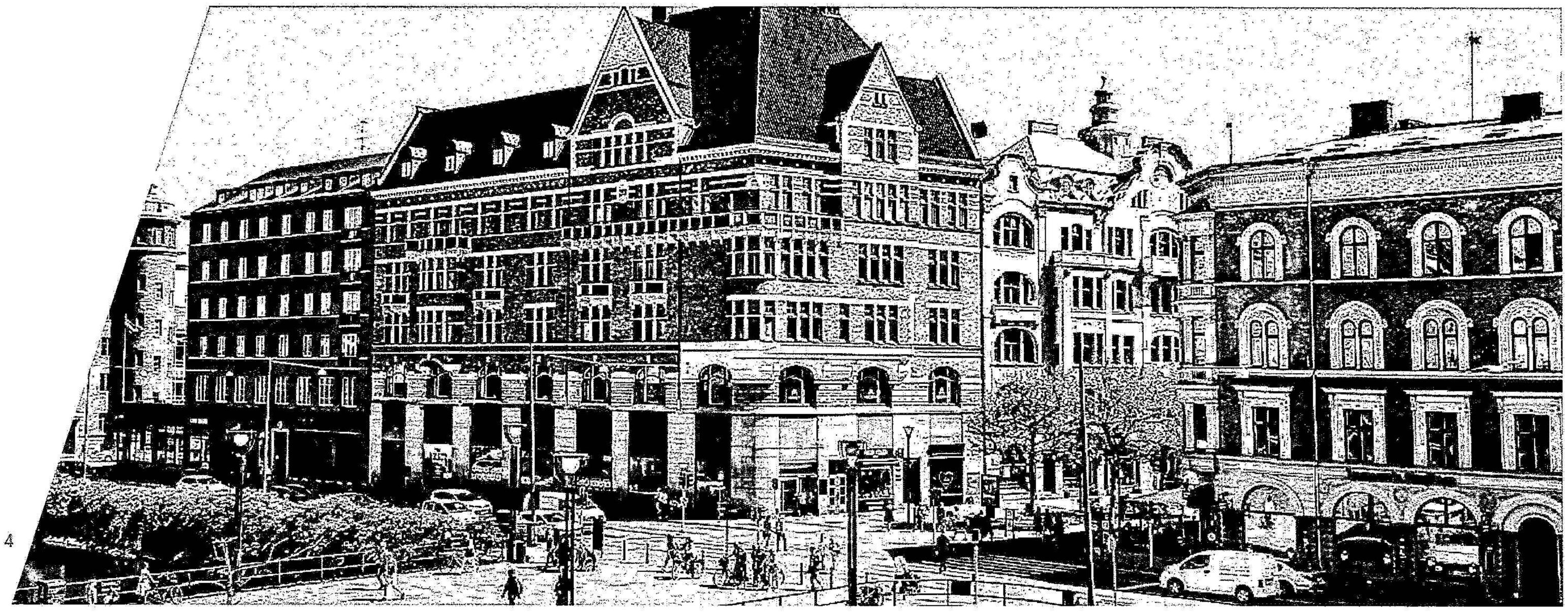
är att ge våra ägare, Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, en långsiktigt **hög och riskavvägd avkastning**. Men aldrig på bekostnad av miljö och människor. En avkastning som kommer Sveriges nuvarande och blivande pensionärer tillgodo.

Vi tar ansvar

för vår miljöpåverkan och alla de människor som påverkas av vår verksamhet. Det gör vi bland annat genom att skapa **goda arbets- och stadsmiljöer** samt **tillämpa schyssta arbetsvillkor.** Självklart säger vi också nej till alla former av diskriminering.

Vi skapar värde

genom att utveckla våra **fastigheter, stråk** och **områden** med målet att de ska vara attraktiva och hållbara. Vi jobbar strategiskt långsiktigt och tar ansvar för att skapa miljöer där människor vill vara. Det skapar stora värden, för våra kunder, våra ägare och samhället i stort.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Året i korthet

Om Vasakronan
Året i korthet
VD-ord
Ett hållbart och stabilt bolag



Q1

- Ett tioårigt hyresavtal om 6 500 kvadratmeter tecknas med konsultföretaget ARC i projektfastigheten Grev Turegatan 1 i Stockholm. Uthyrningen innebär att samtliga kontorsytor i fastigheten är uthyrda.
- Nya Kronan i Sundbyberg, som hyrs av Skatteverket, utses till vinnare i tävlingen Årets bygge 2022 av tidningen Byggindustrin.
- Science Based Targets initiative, SBTi, utvärderar Vasakronans nya klimatmål och bedömer att målsättningen är väl i linje med 1,5-gradersmålet enligt Parisavtalet.

Nyuthyrning
915

Omförhandlingsresultat
5%

Nettouthyrning
279

Färdigställda projekt
5,7

Q2

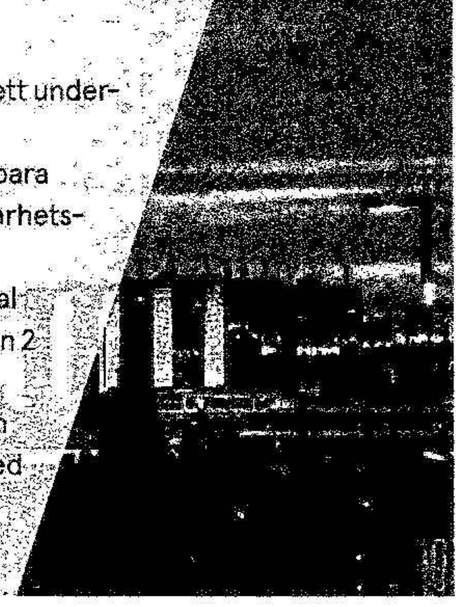
- Invigning av fastigheterna Platinan i Göteborg, Magasin X i Uppsala och Nattugglan i Stockholm, med en sammanlagd investeringsvolym om 4 mdkr.
- Byggstart för projektfastigheten Lumi i Södra city i Uppsala där uthyrningar om totalt 10 900 kvadratmeter görs med Försäkringskassan och Gyros Protein Technologies.
- Moody's bekräftar Vasakronans starka kreditbetyg A3 stabila utsikter.
- I fastigheten Dragarbrunn 28:5 på Kungsgatan i Uppsala förlänger Uppsala Stadsteater sitt hyresavtal om 10 300 kvadratmeter i 15 år.

Q3

- McKinsey hyr samtliga kontorsytor, 6 300 kvadratmeter, i projektfastigheten Hästskon 9 i Stockholm city. Ombyggnationen av fastigheten påbörjades under andra kvartalet.
- Scania tecknar ett hyreskontrakt om drygt 1 000 kvadratmeter i en Smart & klart i Sergelhusen i Stockholm. En lösning för Scanias anställda att kunna mötas fysiskt på ytterligare ett kontor utöver huvudkontoret i Södertälje.
- Fastigheten Kurland 11 i Stockholm säljs till Gillesvik för 155 miljoner kronor.
- Vasakronan deltar i Håll Nollans säkerhetspush, en manifestation för en olycksfri bygg- och anläggningsbransch.

Q4

- Fastigheten Diktaren 1 i Solna säljs till SBB för ett underliggande fastighetsvärde om 410 mkr.
- Vasakronan utses till ett av världens mest hållbara fastighetsbolag i sin sektor i den globala hållbarhetsrankingen GRESB.
- Länsförsäkringar Stockholm tecknar hyresavtal om 4 200 kvadratmeter i fastigheten Tre Vapen 2 på Östermalm.
- I fastigheten Lyckan 10 på Västra Kungsholmen i Stockholm tecknas ett 10-årigt hyresavtal med Svenska Röda Korset om 3 000 kvadratmeter.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524141741

Om Vasakronan
Året i korthet
VD-ord
Ett hållbart och stabilt bolag

Framgångsrikt år trots turbulent omvärld

Trots en rad utmaningar i vår omvärld blev 2022 ännu ett framgångsrikt år för Vasakronan med en fortsatt förbättring av det underliggande resultatet. Färdigställandet av flera stora utvecklingsprojekt bidrog till en ökning av hyresintäkterna och nyuthyrningsvolymen för året är rekordhög.

2022 blev ännu ett händelserikt år för Vasakronan.
– Så är det. I skuggan av Rysslands anfallskrig mot Ukraina är det lätt att glömma bort att det faktiskt också pågick en pandemi i början av året. Det var inte förrän den 9 februari som rekommendationen att jobba hemifrån togs bort och restriktionerna för sammankomster och restaurangbesök hävdes. Det var naturligtvis ett efterlängtat besked som många av oss gladde sig åt. Tyvärr förbyttes glädjen i chock, ilska och sorg när Ryssland invaderade Ukraina bara ett par veckor senare. Konflikten har fått stora konsekvenser, främst för Ukraina och dess befolkning, men även för övriga Europa. För oss i Sverige har de tydligaste effekterna varit rusande energipriser, en kraftigt ökande inflation och stigande räntenivåer. Det har haft stor påverkan på människor, samhället i stort och givetvis även vår verksamhet.

Hur har Vasakronan klarat det här turbulenta året?
– Det har varit intensivt på flera sätt och organisationen har jobbat hårt för att navigera i en förändrad omvärld. De makroekonomiska förutsättningarna rår vi inte över och därför har vi lagt allt vårt fokus på det vi faktiska kan påverka. Det betyder i korthet att kundernas behov, driften av våra hus och den fortsatta utvecklingen av våra projekt och områden har haft högsta prioritet. Tack vare engagerade medarbetare och en aktiv förvaltning redovisar vi ett bra resultat, med ett ökat driftsöverskott, både i totalt och jämförbart bestånd. Vi håller ett högt tempo i nyuthyrningen och hyresintäkterna ökade med 10 procent. Samtidigt påverkar stigande marknadsräntor vårt räntenetto och fastighetsvärdet har minskat med över 4 procent det andra halvåret.

Vad är förklaringen till ökningen av hyresintäkterna?
– Det är en kombination av framgångsrik uthyrning och höjda hyror till följd av index och omförhandlingar. Vi har dessutom färdigställt fyra stora utvecklingsprojekt – Magasin X i Uppsala, Nya Kronan i Sundbyberg, Platinan i Göteborg och Nattugglan i Stockholm – alla i det närmaste fullt uthyrda. Totalt har det gjorts nyuthyrningar av 159 000 kvadratmeter till en sammanlagd årshyra av 915 mkr.

Kontorsfastigheter dominerar Vasakronans innehav. Hur har marknaden för kontor påverkats av de senaste årens utveckling, då många har arbetat hemifrån?
– Hur morgondagens arbetsliv kommer att se ut är den stora fråga som många företag och organisationer ställer sig just nu. För oss är det uppenbart att vägvalen kommer att se olika ut beroende på verksamhet, företagskultur och ledarskap. Det vi tydligt ser är att kontoren delvis har fått en annan roll, som mötesplats för medarbetarna, och att arbetsplatsens läge och det som kontoret kan erbjuda har blivit allt viktigare. Det är en större rörelse på kontorsmarknaden än tidigare, och det som efterfrågas är alltjämt moderna och flexibla lokaler som har goda kommunikationer och finns i ett större sammanhang.

Vilka krav ställer era kunder på själva lokalerna?
– För att kontorslokaler ska vara attraktiva behöver de vara moderna, flexibla och fylla olika funktioner. Utöver det behöver vi också kunna erbjuda våra kunder en så bekymmersfri till-



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Om Vasakronan
Året i korthet
VD-ord
Ett hållbart och stabilt bolag

varo som möjligt. Dels genom att tillhandahålla en hög grad av service, dels genom att göra det lätt för våra kunder att till exempel boka kontorsplatser, eller andra gemensamma resurser i byggnaden, genom enkla digitala gränssnitt.

– I de här tiderna, när många hyresgäster är osäkra på hur deras lokalbehov kommer att utvecklas långsiktigt, är vår produktpalett en verklig styrka. Den gör att vi kan erbjuda kunderna en kontorslösning som är skräddarsydd efter deras specifika behov. Men det finns också nyckelfärdiga kontor, där kunden egentligen bara behöver tänka på inredningen, och även det vi kallar Smart & klart – kontor att flytta in i med kort framförhållning och där allt redan finns på plats. Som ytterligare ett komplement finns vårt eget coworking-alternativ, Vasakronan Arena. Våra kunder kan välja att utnyttja ett av alternativen, en kombination av några eller allihop, vilket ger dem maximal flexibilitet.

Läget, sammanhanget och goda kommunikationer blir allt viktigare. Vad innebär det för era fastigheter i städernas ytterområden?

– Det ställer ännu högre krav på oss att utveckla en stadsmiljö som är attraktiv i sin helhet. I ytterområdena har vi nästan alltid våra fastigheter samlade i kluster och det gäller att stärka dem, på egen hand och i samverkan med andra fastighetsägare. Ett exempel är Kista i norra Stockholm, där vi har ett väl fungerande samarbete benämnt Kista Limitless med andra aktörer som delar våra höga ambitioner för området.

En fråga som fått mycket uppmärksamhet de senaste åren är de växande utmaningarna för cityhandeln.

– Ja, den fysiska handeln har haft stora utmaningar de senaste åren. De nu stigande räntorna och den höga inflationstakten är en privatekonomisk prövning och fortsätter sätta ytterligare press på all typ av handel. Samtidigt kan vi konstatera att det är stor skillnad i lönsamhet mellan branscher men också varumärken. Vi ser också att människor har kommit tillbaka till stadskärnorna igen och nu är det lika mycket folk på innerstadsgatorna som före pandemin.

– För egen del har vi ökat uthyrningsgraden i våra gatuplan under året och omsättningen är tillbaka på 2019 års nivå, men jag är ödmjuk inför att det kommer vara fortsatt tufft för vissa av våra hyresgäster framöver.

Vasakronan har under många år varit ledande i fastighetsbranschen när det gäller hållbarhet. Vad har ni fokuserat på under 2022?

– Det är ett långsiktigt arbete som har pågått i många år och vi jobbar oförtrutet vidare. Under den senaste tioårsperioden har vi minskat vår energiförbrukning med 40 procent, och bara under 2022 med tio procent. Samtidigt fortsätter vår satsning på egenproducerad el. Vi har nu totalt 86 solcellsanläggningar som tillsammans producerar el motsvarande 12 procent av den fastighetsel vi förbrukar.

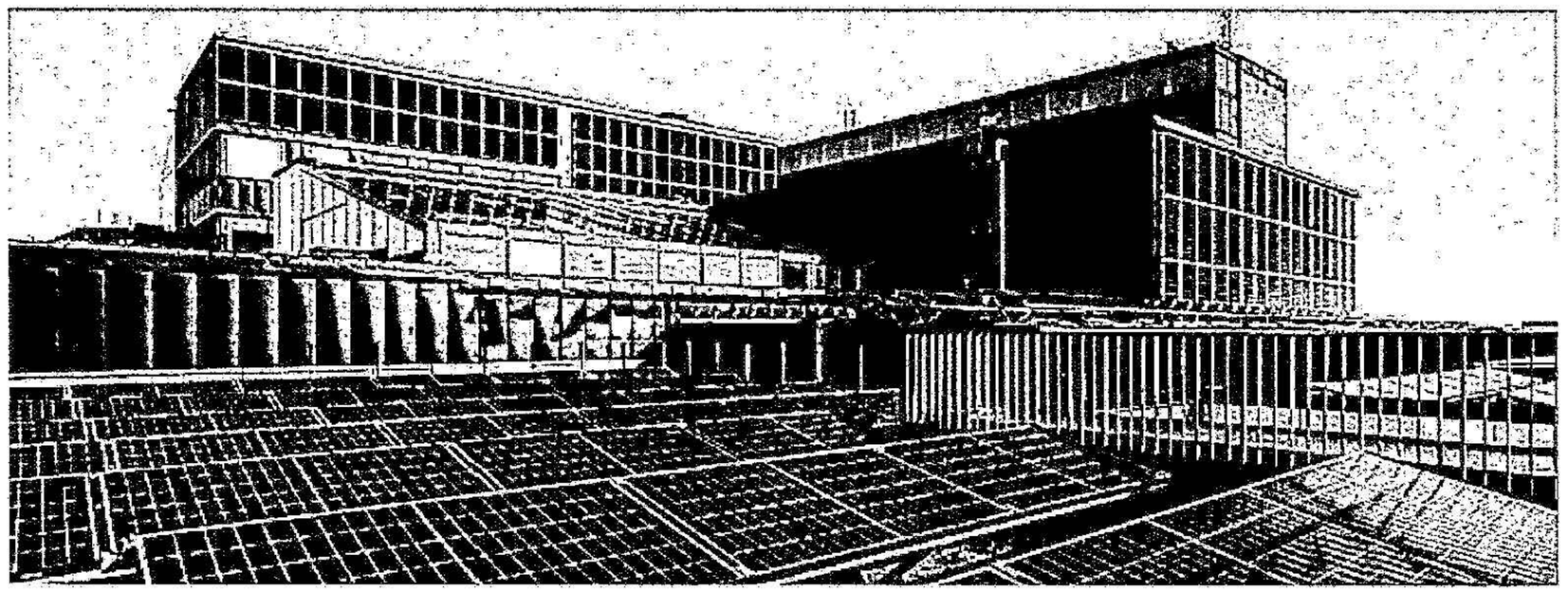
– I ett pilotprojekt tillsammans med Svenska kraftnät har vi installerat fyra batterier där vi kan lagra el för att senare kunna leverera ut den på nätet. Vi tittar också på hur vi kan styra elanvändningen i hela vårt bestånd till de tider på dygnet när samhällets totala förbrukning är låg.

”Vi tar oss an det nya året med stor ödmjukhet och är öppna för att vi kommer att behöva anpassa vårt agerande efter hur ekonomi och andra faktorer utvecklar sig.”

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241474 2

Om Vasakronan
Året i korthet
VD-ord
Ett hållbart och stabilt bolag



Solceller på tak och fasad samt kyla och värme från borrhålslager är några av finesserna som gjorde Nya Kronan i Sundbyberg till vinnare av Årets bygge 2022.

Hur viktigt är hållbarhet för era kunder?
– Det blir allt viktigare. Många företag påverkas av EU:s taxonomi och insikten att kontoret står för en stor del av en tjänsteproducerande verksamhets miljöpåverkan växer. Det handlar om frågor som energianvändning, material och avfallshantering, men också om närhet till kollektivtrafik. Kravet på att den lokal som man ska hyra finns i en miljöcertifierad fastighet är numera mer eller mindre en självklarhet.

– Vi brukar säga att vi inte behöver vara bäst i världen – men bäst för världen. Ändå är det så klart med stolthet jag konstaterar att Vasakronan återigen placerade sig i topp i 2022 års upplaga av GRESB, fastighetsbranschens internationella hållbarhetsranking. Det är ett bevis på att vi är på rätt väg och stöttar oss i vårt arbete att bli mer hållbara.

För Vasakronan handlar hållbarhetsarbetet inte enbart om miljö och klimat, eller hur?
– Nej, det blir mer och mer angeläget för oss att ta ett ännu större socialt ansvar. Vi påverkar ju tusentals människor med vår verksamhet. Dels alla de som tillbringar tid i och runt våra hus, dels alla de som utför jobb för vår räkning hos våra leverantörer. Vi vet att riskerna för korruption, svartarbete och annan kriminalitet är stora inom till exempel bygg, städ och markskötsel. För att stävja det räcker det inte med omfattande avtal och en uppförandekod. Det krävs ett ökat ansvarstagande från vår sida, med bland annat förbättrad uppföljning och fler platskontroller.

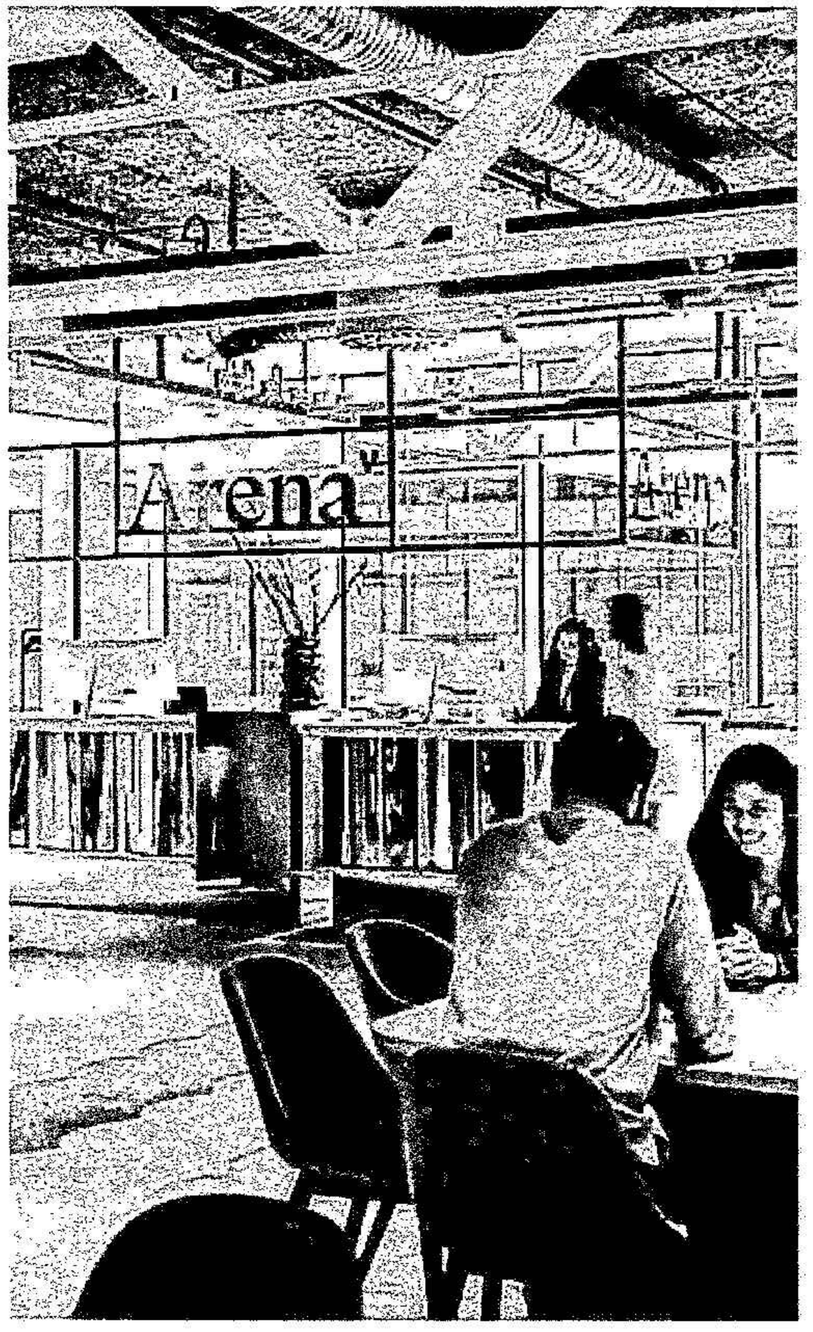
Nu går vi in i ett år med en annalkande lågkonjunktur, samtidigt som inflationen är kvar på en hög nivå och räntorna fortsätter att stiga. Hur kommer Vasakronan att agera under 2023?
– Vi tar oss an det nya året med stor ödmjukhet och är öppna för att vi kommer att behöva anpassa vårt agerande efter hur ekonomi och andra faktorer utvecklar sig. Våra kunder utgör ett tvärsnitt av det svenska näringslivet, så hur det går för företagen påverkar i hög grad även vår utveckling. Samtidigt bedömer vi att den rörelse som vi sett under 2022, mot moderna och effektiva kontor i bra lägen och i rätt sammanhang, fortsätter även i år.

– Projektutveckling är fortfarande en god affär, även om lönsamheten pressas ned av stigande byggkostnader. Efter ett antal år med hög aktivitet på projektsidan minskar nu volymen, men vi ser en fortsatt potential i vår byggrättsportfölj i bland annat Lilla Bommen i Göteborg och Södra City i Uppsala.

Ni går in i 2023 med en ny organisation.
Vad vill du uppnå med den?
– Den nya organisationen är utformad i tre enheter för att möta en verklighet som blir allt mer komplex och som kräver både ständig utveckling och hög leverans. Enheten för kund och marknad ansvarar för våra kunder och vårt kunderbjudande, medan enheten för teknik och fastighet har fokus på teknikutveckling, energibesparing och kvaliteten på fastigheterna. Den tredje enheten hanterar investeringar och projekt, det vill säga utveckling av mark och större projekt men också transaktioner.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Om Vasakronan
Året i korthet
VD-ord
Ett hållbart och stabilt bolag



Vad betyder de stigande räntorna för Vasakronans möjligheter till finansiering?
– Vasakronan har en stark kapitalstruktur med lång kapital- och räntebindning. Det gynnas vi av just nu när osäkerheten i marknadsutvecklingen är ovanligt stor för både räntor, prisutveckling och konjunktur. Lånekostnaden ökar men vår tillgång till finansiering är god, mycket tack vare vårt höga kreditbetyg. I år har styrelsen dessutom föreslagit att vi inte ska lämna någon utdelning till våra ägare. I det här marknadsläget är det både ansvarsfullt och affärsmässigt. För vår del innebär det ett minskat lånebehov på kort sikt men också en möjlighet att investera om tillfälle uppstår.

Kan en lågkonjunktur rentav innebära möjligheter för Vasakronan?
– För en långsiktig investerare som Vasakronan, med stark balansräkning och stabila ägare, kan det finnas fördelar i en orolig marknad. Det gäller både möjligheterna att starta projekt men också förvärva när andra inte kan. Vårt förhållningssätt är tydligt – det är inte något självändamål för oss att växa utan fokus är alltid att göra långsiktigt lönsamma affärer.

– Än så länge ser vi inte någon tydlig avmattning i de avslut som görs i transaktionsmarknaden och det är möjligt att den dröjer ytterligare en tid. Men vi kommer definitivt att vara mer på tårna det här året och utvärdera alla affärsmöjligheter som dyker upp.

Avslutningsvis, om du blickar framåt, vilka möjligheter och utmaningar ser du under 2023?
– Hur långvarig eller vilka effekter turbulensen i omvärlden får på fastighetsmarknaden och vår verksamhet återstår att se, men det är helt uppenbart att 2023 kommer att bjuda på utmaningar. Vi vet av erfarenhet att goda tider alltid följs av svårare perioder och har förberett oss för det. Vi har en robust kapitalstruktur och ett starkt erbjudande med moderna fastigheter i lägen som är attraktiva över tid. Vi har en stabil projektportfölj med god uthyrningsgrad och en organisation med hög professionalism och ett engagemang som gör att jag känner mig väldigt trygg när jag tittar framåt.

– Under 2023 kommer vi fortsatt hålla högt tempo, vidareutveckla vår verksamhet och ta vara på de affärsmöjligheter som ofta uppstår i mer utmanande tider. Det är så vi fortsätter vara framgångsrika och skapar långsiktiga värden för våra intressenter. Inte minst våra ägare och därmed Sveriges pensionärer.

Stockholm i mars 2023

Johanna Skogestig
Verkställande direktör

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524141743

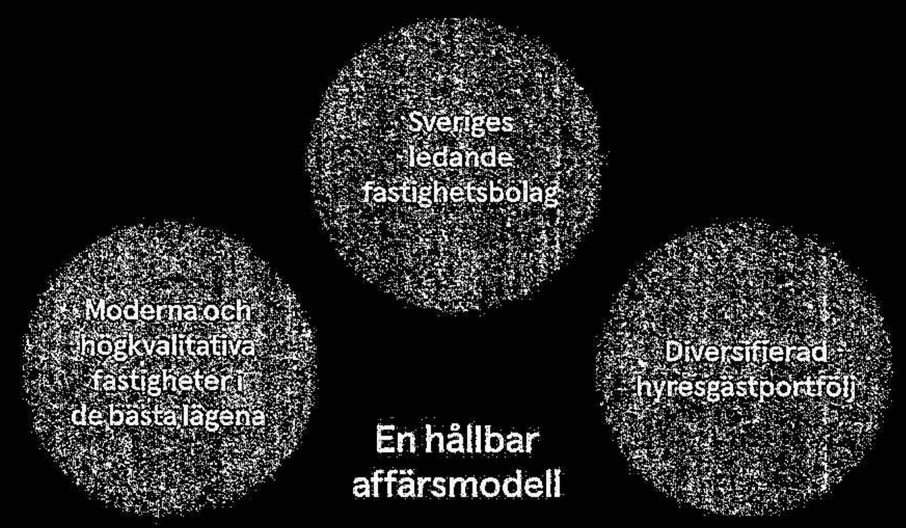
Om Vasakronan
Året i korthet
VD-ord
Ett hållbart och stabilt bolag

Ett hållbart och stabilt bolag

Med starka ägare och Sveriges bästa fastighetsportfölj är Vasakronan ett tryggt, långsiktigt och hållbart bolag.

Vasakronan är återigen utsett till ett av världens mest hållbara fastighetsbolag i GRESB 2022. Vasakronan bedöms i två kategorier, Förvaltningsfastigheter och Projektutveckling i segmentet kontor/handel.
Läs mer på sida 24

Starkt kreditbetyg, A3, stabila utsikter, från Moody's ger tillgång till finansiering även i turbulenta tider.
Läs mer på sida 53

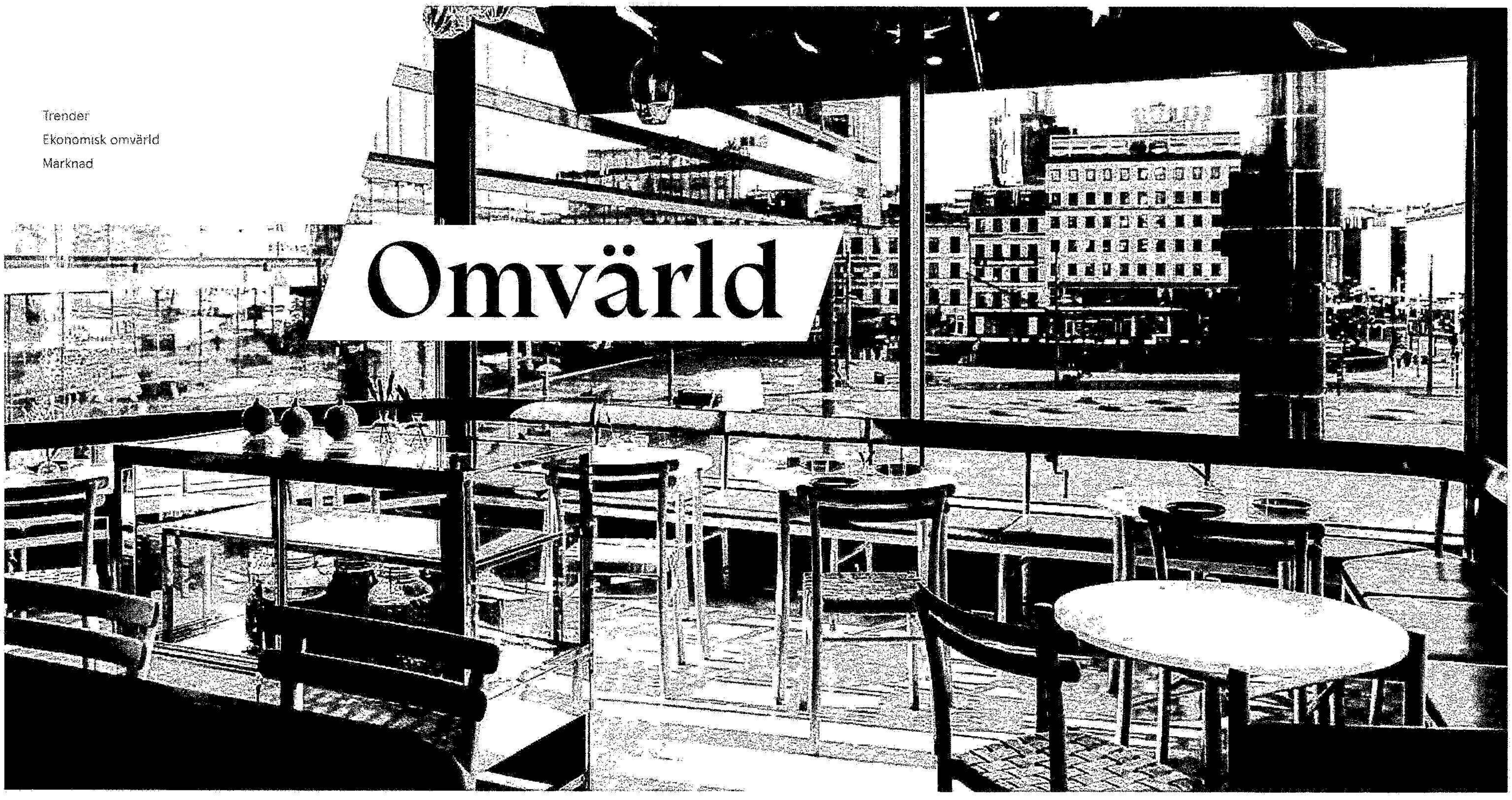




This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Trender
Ekonomisk omvärld
Marknad

Omvärld



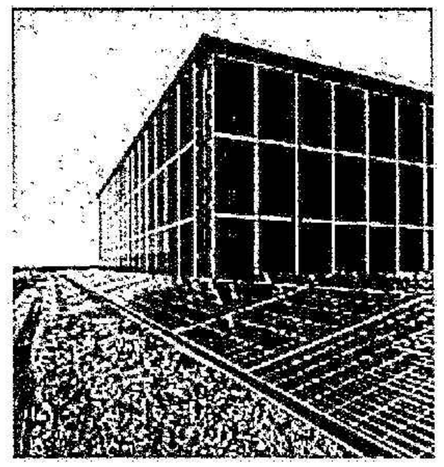
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C447392B087EE80F343D6

20230524144744

Generella samhällstrender får stor påverkan

Trender
Ekonomisk omvärld
Marknad

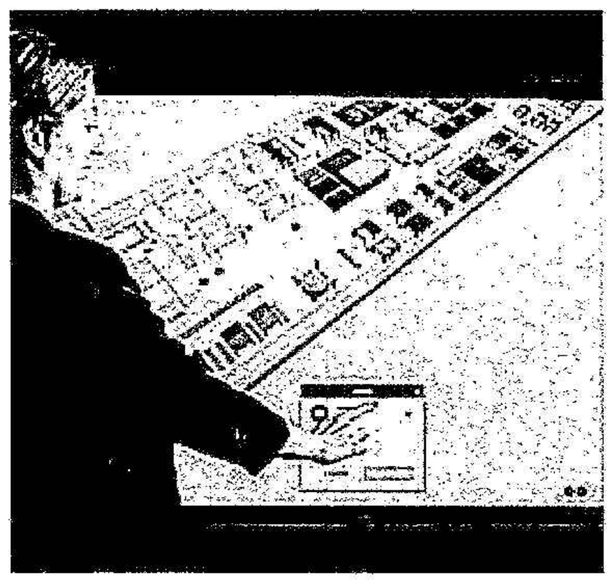
Hållbarhet i allt, en omfattande digitalisering och ett skifte mot tjänstefiering inom fastighetsbranschen är trender som påverkar Vasakronan. Utvecklingen ställer krav på förändringar i kunderbjudandet, affärsmodeller och interna processer. Det innebär utmaningar – men också stora möjligheter.



Hållbarhet i fokus för alla
Hållbarhetsfrågorna är numera affärskritiska och driver både investeringar och utveckling. De är avgörande i relationen med kunderna och även med investerare som väljer att allokera sitt kapital till mer hållbara tillgångsslag. Klassiska affärsmodeller utmanas och sätter företagens framtida intjäningsförmåga på prov.

Polariseringen i samhället har ökat på grund av pandemi, krig och generell resursbrist. Det gör att betydelsen av social hållbarhet ökar, med trygghet och säkerhet i fokus.

Digitaliseringens omvandlingskraft
Digitaliseringen förändrar grundläggande beteendemönster. Vi lever, arbetar och kommunicerar annorlunda. Vi förändrar våra köpvanor och konsumtionsmönster. Det här gör det möjligt för nya aktörer med nya affärsmodeller att ta plats och leder till ett teknikskifte där allt blir mer uppkopplat, analyserat och övervakat. Inom fastighetsbranschen accelererar utvecklingen av proptech.





Tjänstefiering ökar inom fastighetsbranschen
Ny teknik, nya innovationer och digitalt drivna plattformsföretag snabbar på framväxten av nya affärsmodeller med fokus på att leverera produkter som paketerade tjänster. Efterfrågan på erbjudanden med hög grad av service och kringtjänster som skapar värde för kunden växer fram – lokaler som tjänst blir ett begrepp. Hybridarbete och förändrade arbetssätt skapar nya typer av kontorsbehov och utmanar arbetsplatsernas traditionella utformning. Kunderna har fokus på att effektivisera sina lokalresurser och flexibla ytor, arbetsplatser och hyresavtal blir ny standard.

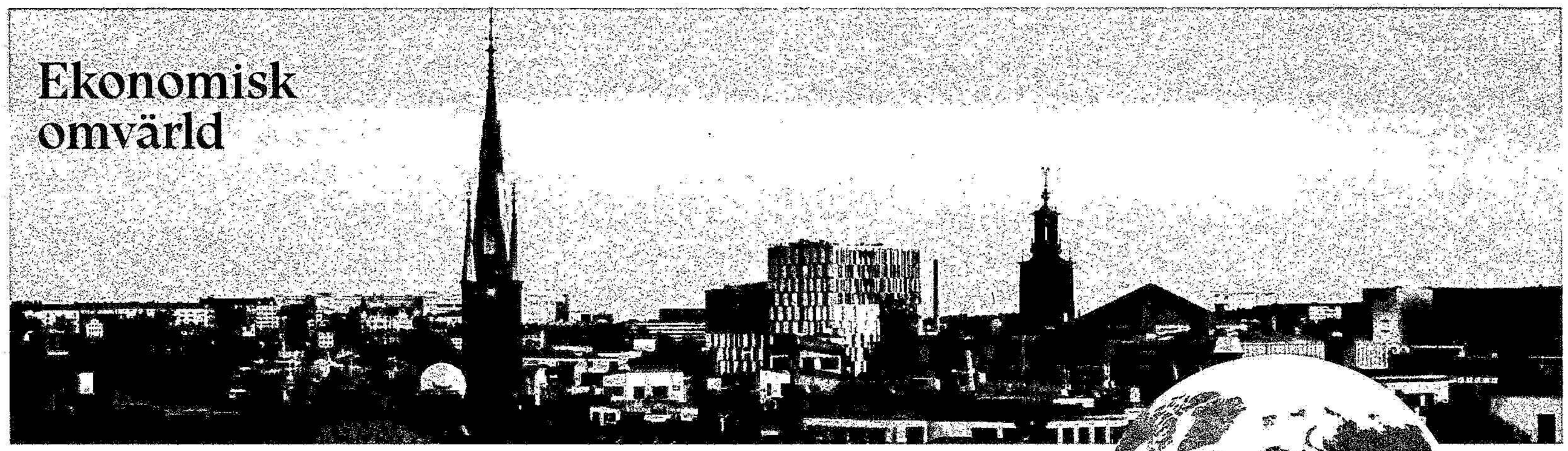
Påverkan
- Företag med ett hållbart erbjudande och en transparent kommunikation gynnas.
- Trenderna påverkar hur vi planerar och bygger våra städer. Det sker en omvärdering av platsers betydelse i samhället och hur de påverkar oss. Det ökar kraven på resurseffektivitet och att skapa trygga trivsamma miljöer.
- Den smarta staden, med ett digitaliserat fastighetsbestånd, är en förutsättning för den hållbara staden.
- Gränssnitten gentemot kunderna blir alltmer digitala och en integrerad del av verksamhetens arbetssätt. Det kräver ny och utvecklad kompetens i fastighetsbolagen.
- Ökad e-handel skapar nya förutsättningar vilket påverkar innehållet i våra stadskärnor.

Konsekvenser för Vasakronan
- Hållbarhetsfrågorna är en viktig del i vår affärsmodell för att möta en ökad efterfrågan på hållbara lösningar från både kunder och investerare.
- Omvandlingen av gatuplanen i våra stadskärnor fortsätter och med extra fokus på trygga miljöer.
- Vi prioriterar återanvändning och ombyggnad framför nybyggnation. Energieffektiviseringar har fortsatt hög prioritet.
- Tjänstefieringen i kunderbjudandet ökar och skapar även förutsättningar för bättre resursutnyttjande.
- Digitaliseringen av fastighetsbeståndet kräver investeringar och samverkan med branschkollegor för att skapa gemensamma infrastrukturer och etablera standarder.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Trender
Ekonomisk omvärld
Marknad

Ekonomisk omvärld





Vasakronans fastighetsbestånd är koncentrerat till de fyra största tillväxtregionerna i Sverige – ett ekonomiskt välmående land med goda förutsättningar för ekonomisk tillväxt. Sverige har det högsta kreditbetyget Aaa, stabila utsikter, från Moody's.

Omvärlden
I början av året lättade många länder på sina pandemirestriktioner. Återöppningen av samhällen fick positiva effekter på den ekonomiska aktiviteten och vi såg en fortsatt återhämtning i världsekonomin. I februari ändrades det ekonomiska läget då Ryssland invaderade Ukraina. Konsekvenserna blev stora, främst för Ukraina och dess befolkning, men även för resten av omvärlden och i synnerhet för Europa bland annat genom en allvarlig energikris och störningar i varuförsörjningen. Som en effekt av flertalet omvärldsfaktorer blev inflationen högre, bredare och mer långvarig än förväntat, med räntehöjningar från flertalet centralbanker som följd. Trots allt har den ekonomiska aktiviteten hållits uppe väl. Arbetsmarknaderna i både USA och Europa var vid slutet av året fortsatt starka, även om signaler fanns på att världsekonomin hade börjat bromsa in.

Sverige
Även svensk ekonomi går mot en lågkonjunktur. Stämningsläget bland svenska hushåll försämrades under året och var vid slutet av året mycket svag, vilket påverkade konsumtionen negativt.

Arbetsmarknaden har hittills visat på en motståndskraft och inom flera branscher råder fortsatt brist på arbetskraft. Samtidigt drar företagen ner på sina anställningsplaner.

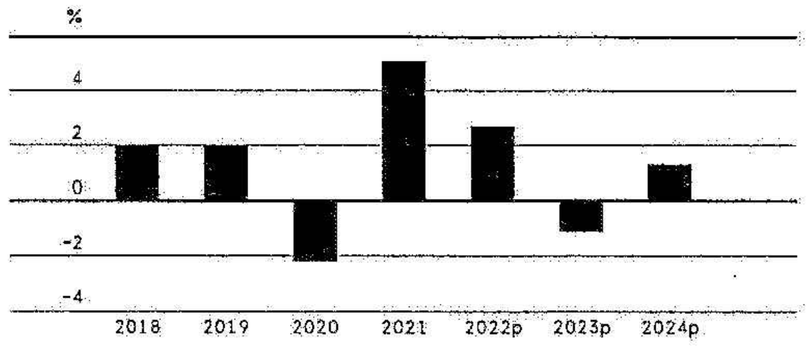
Det högre räntelåget har även lett till att bostadspriserna fallit tillbaka och att bostadsinvesteringar stannat av. Aktiemarknaden och i synnerhet de noterade fastighetsbolagen backade kraftigt under året.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524145745

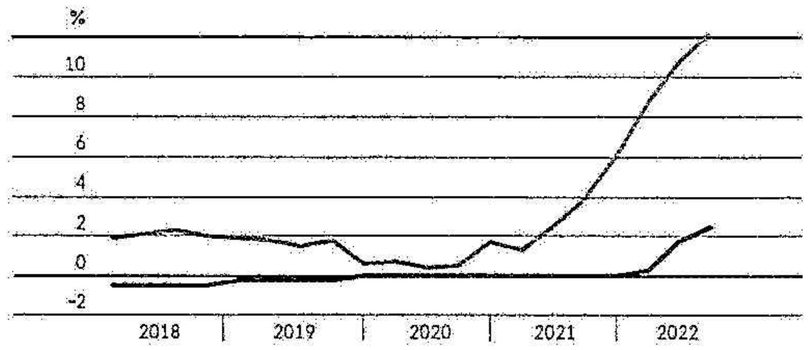
Trender
Ekonomisk omvärld
Marknad

Avtagande BNP-tillväxt



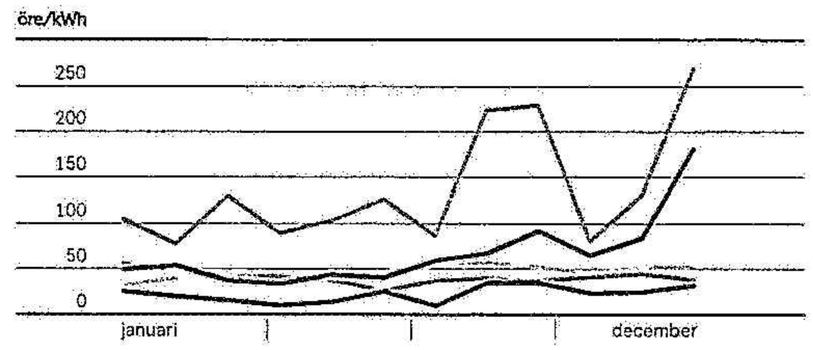
BNP-utveckling i Sverige, årlig förändring i procent, fasta priser.
Källa: Konjunkturinstitutet. Prognos publicerad december 2022.

Kraftigt stigande inflation och höga räntor



Källa: Konjunkturinstitutet.

Inflationen drivs av höga energipriser



Spotpriser el, månadsmedelvärde för elområde SE3.
Källa: Energimyndigheten.

BNP
I början av året ökade BNP i Sverige till följd av en hög efterfrågan på varor och tjänster. I samband med att inflationen ökade mattades den konjunkturförstärkning som noterades under första halvåret 2022 av. Höga mat- och energipriser, ökade räntekostnader, realt sjunkande disponibla inkomster och fallande tillgångspriser gjorde att hushållen drog ned på sin konsumtion under det andra halvåret. Investeringsviljan och bostadsbyggandet bromsade också in. Många bedömer att Sverige kommer att gå in i en lågkonjunktur med sjunkande BNP under 2023. Hur kraftig och hur lång lågkonjunkturen blir är i dagsläget svårt att bedöma då det både beror av vilka politiska åtgärder som sätts in samt hur omvärldsläget utvecklas.

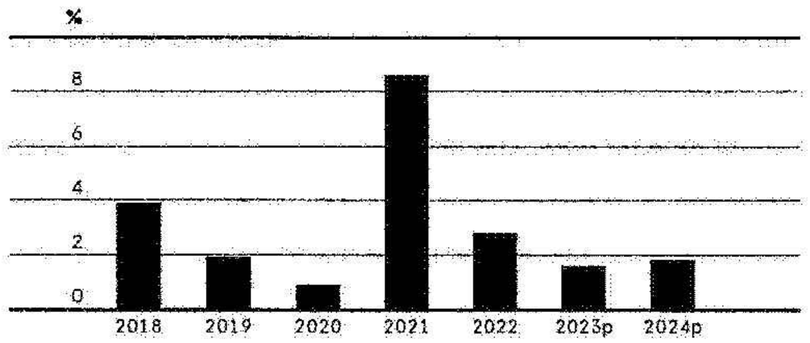
Inflations- och ränteläge
Under året uppmätte Sverige den högsta inflationen i landet på över 30 år. Den höga inflationen har sitt ursprung i bland annat ökad efterfrågan på varor och tjänster, utbudsbrist, leveransproblem och höga energipriser. Den högsta inflationen som uppmättes under året var 12,3 procent i december. För att bekämpa inflationen har Riksbanken höjt styrräntan med totalt 2,5 procentenheter under året. Höjningarna förväntas fortsätta under 2023. Många bedömer dock att inflationen kommer att gå ner framöver och att Riksbanken kommer sänka räntan igen under slutet av 2023.

Energipriser
Under 2022 steg energipriserna kraftigt och energiförsörjningen var osäker, bland annat till följd av Ryssland nedstängning av gasledningen Nord Stream till EU. EU har arbetat aktivt för att minska sitt beroende av rysk gas framförallt genom ökade leveranser från andra länder såsom till exempel USA och Norge. Sverige har en hög grad av egenproducerad energi jämfört med övriga Europa. Den öppna elmarknaden leder dock till att Sverige påverkas av prisbilden i grannländerna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Trender
Ekonomisk omvärld
Marknad

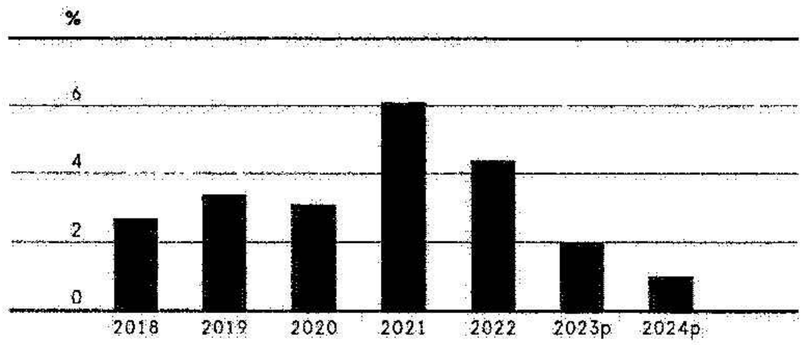
Fortsatt god kontorssysselsättning



Kontorssysselsättning, årlig förändring i procent, i storstadsregioner
Källa: SCB och Evidens. Prognos publicerad mars 2023.

Kontorshyresmarknad
Trots en vikande konjunktur var efterfrågan på centralt belägna och moderna kontorslokaler i samtliga orter där Vasakronan äger fastigheter fortsatt god under året. Hyresgästerna har under året återgått till kontoret i allt högre utsträckning efter en hög grad av hemarbete under pandemin och kontorssysselsättningen ökade med 2,8 procent under 2022. En ökad efterfrågan från nya kundgrupper som tidigare har haft kontor utanför citykärnan har noterats, vilket kan ses som ett tecken på att kontorsläget har blivit allt viktigare för företag. Efterfrågan på flexibla kontorslösningar och nya erbjudanden har också ökat. Hyresnivåerna ökade återigen och kontorssysselsättningen förväntas öka måttligt under kommande år.

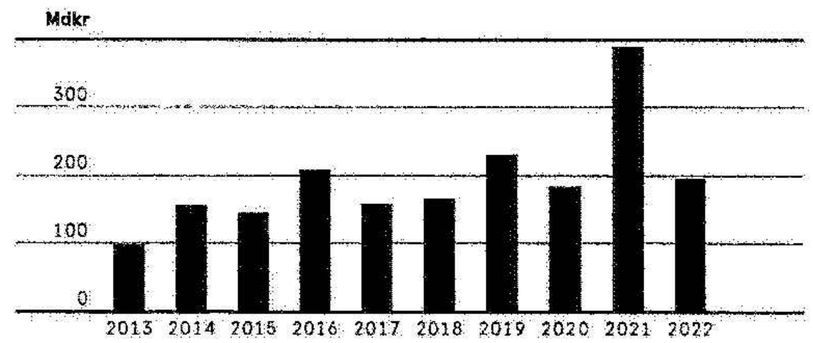
Vikande omsättning för detaljhandeln



Detaljhandelns omsättningsutveckling, löpande priser.
Källa: HUI. Prognos publicerad mars 2023.

Butikshyresmarknad
Under 2022 återvände människor till citykärnorna och den fysiska handeln växte, något som Vasakronans eget city-handelsindex bekräftade. Ökningen i fysiska butiker skedde till viss del på bekostnad av e-handeln, som enligt E-barometern gick tillbaka. Sällanköpshandeln i fysiska butiker som pressats av digitaliseringen och pandemin mötte nya utmaningar i form av kostnadsökningar och minskat konsumtionsutrymme för hushållen. Vakanserna var fortsatt låga i citylägen på Vasakronans orter men hyrorna har sjunkit något under de senaste åren. Enligt HUIs decemberprognos spås detaljhandelns omsättning öka under 2023 och 2024 med 2,0 respektive 1,0 procent, mätt i löpande priser.

Avvaktande transaktionsmarknad



Transaktionsvolym. ■ Svenska investerare ■ Utländska investerare
Källa Cushman & Wakefield.

Transaktionsmarknad
Transaktionsåret var tudelat med en fortsatt hög aktivitet och nya rekordnivåer under första halvåret men med en betydligt mer avvaktande marknad under det andra. Totalt omsattes fastigheter för 195 mdkr under 2022, vilket är en normalhög nivå i ett historiskt perspektiv. Nivån var dock lägre än 2021 som var ett rekordår. Redan i slutet på det första halvåret började köpare och säljare få allt svårare att mötas. Enstaka transaktioner till låga direktavkastningar genomfördes under hösten men flertalet försäljningsprocesser pausades eller avbröts helt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473920087EE80F343D6

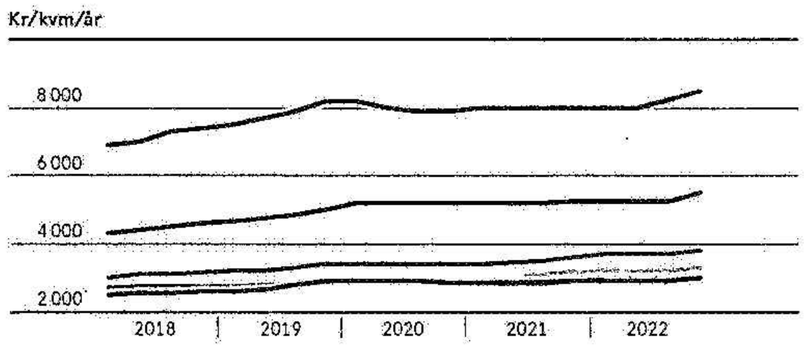
202305241474 6

Trender
Ekonomisk omvärld
Marknad

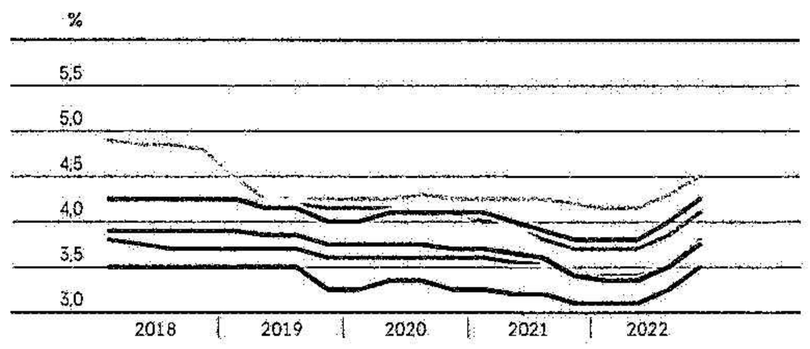
Vasakronans delmarknader

Under året ökade marknadshyrorna för kontor inom samtliga delmarknader men inte i takt med inflationen. Starkast var uppgången i Stockholm CBD där primehyran vid årets utgång bedömdes till 8 500 kr per kvadratmeter. På handelssidan noterades däremot viss nedgång av marknadshyrorna. Det förändrade ränteläget pressade upp direktavkastningskraven för såväl kontor som handel inom samtliga delmarknader. Avkastningskraven för kontor steg under året med 30–45 punkter på Vasakronans orter och bedömdes vid årets slut till 3,5 procent för Stockholms bästa läge och produkt. Mest ökade direktavkastningskravet för kontor i Stockholms ytterstad.

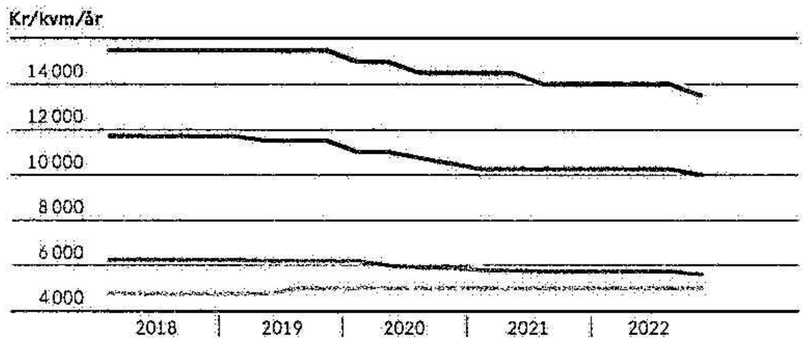
Stigande kontorshyror i slutet av året



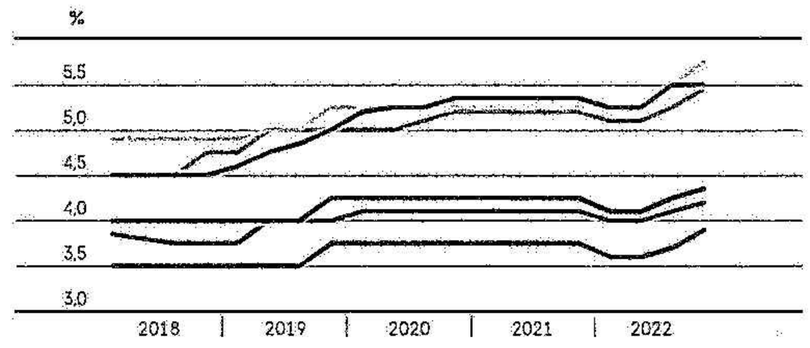
Ökade direktavkastningskrav för kontor



Fortsatt pressade marknadshyror för handel



Ökade direktavkastningskrav för handel





— Stockholm CBD — Stockholm innerstad (exkl. CBD) — Stockholm ytterområde — Uppsala innerstad — Göteborg CBD — Malmö CBD

Källa: Cushman & Wakefield och Forum Fastighetsekonomi.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Investeringar
Kunder
Finansiering
Medarbetare
Mål

Verksamhet



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524147 47

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

En hållbar affärsmodell

Vasakronan har en vision om "Den goda staden där alla människor trivs och verksamheter utvecklas". Med tydliga strategier för investeringar, kunder, finansiering och medarbetare skapas de bästa förutsättningarna för erbjudanden, fastigheter och områden som är hållbara både idag och i framtiden.

Omvärld
Läs mer på sidorna 11–16

Vårt uppdrag
Vårt ekonomiska, miljömässiga och sociala ansvar
Läs mer på sidorna 19–24

Investeringar
Läs mer på sidorna 25–45

Kunder
Läs mer på sidorna 46–50

Finansiering
Läs mer på sidorna 51–57

Medarbetare
Läs mer på sidorna 58–61

Mål
Ekonomi, miljö och socialt
Läs mer på sidorna 62–68

Planering, styrning och uppföljning
Läs mer på sidorna 70–76

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Vårt ansvar

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål



1) Genomsnittlig årlig avkastning på totalt kapital respektive genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital över en tioårsperiod.

Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden och är en av fondernas största fastighetsinvesteringar. Uppdraget från ägarna är att leverera en långsiktigt hög och riskavvägd avkastning, utan att det skadar människor, de samhällen där vi verkar eller miljön.

Vasakronan skapar värden
Uppdraget från ägarna är att skapa och leverera en långsiktigt hög och stabil avkastning. Men det är inte bara bolagets ägare, och därmed Sveriges pensionärer, som får ta del av det ekonomiska värde Vasakronan skapar. Genom att erbjuda arbetstillfällen och inkomster för både medarbetare och leverantörer skapas värden även för dem. Andra grupper som får ta del av bolagets skapade värden är finansiärerna, i form av räntor, samt det offentliga genom skatter och andra avgifter. Vasakronan behöver därför driva verksamheten på ett långsiktigt ekonomiskt och hållbart sätt. En viktig fråga i det arbetet är att motverka alla former av korruption. Under 2022 har inga fall av korruption anmälts eller konstaterats.

Skapat och fördelat värde 2022
Under 2022 skapade verksamheten ett värde på 15 450 mkr (summan av intäkter, värdeförändringar samt investeringar). Av det fördelades 4 000 mkr till bolagets ägare i form av utbetald utdelning för 2021, 3 430 mkr till leverantörerna, 2 303 mkr till det offentliga, 1 291 mkr till finansiärerna samt 227 mkr till medarbetarna. Vasakronan har även lämnat bidrag om ett totalt värde av 1 mkr till frivilligorganisationer som arbetar med angelägna frågor i samhället. Det största bidraget gick till Löparakademien och det näst största till olika hjälpinsatser för ukrainska flyktingar.

Totalavkastning
Avkastningen på totalt kapital uppgick till 6 procent under 2022. Över en tioårsperiod uppgick den genomsnittliga årliga avkastningen på totalt kapital till 11 procent, att jämföra med branschindexet, exklusive Vasakronan, som uppgick till 9,5 procent. Avkastningen på eget kapital uppgick till 15 procent för 2022. Över en tioårsperiod uppgick den genomsnittliga årliga avkastningen på eget kapital till 19 procent.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524144748

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Värt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål



Bygg- och fastighetssektorn står för 21 procent av utsläppen av växthusgaser, 34 procent av energianvändningen och 40 procent av avfallsalstringen i Sverige. Vasakronan har identifierat energi- och materialanvändning samt avfall och transporter, både från hyresgäster och i projektverksamheten, som de fyra viktigaste miljöaspekterna i verksamheten.

Energi
Inom energi är målet att bli självförsörjande på energi. Det ska nås genom energieffektiviseringsåtgärder både i de befintliga fastigheterna och i projektverksamheten samt genom att öka vår egenproduktion och lagring av energi.

Avfall
EU:s avfallshierarki styr vårt arbetssätt gällande avfall. Steg ett är att förhindra uppkomsten av avfall, till exempel genom att inte bygga om i onödan. Steg två är att återbruka produkter i större skala och steg tre är att materialåtervinna så mycket som möjligt genom god sortering. Målet är att minimera det avfall som går till förbränning eller deponi.

Material
Stora mängder material används vid nyproduktion och ombyggnad av fastigheter. Något som kan ge upphov till hög resursförbrukning, klimatpåverkan samt förlust av biologisk mångfald. Målet är att enbart använda återbrukat, förnybart eller återvunnet material samt att det material som används inte innehåller några farliga ämnen.

Transporter
Transporter kan ge upphov till såväl klimatförändringar, lokala luftföroreningar, buller som trängsel. Därför strävar vi efter att minimera vårt och våra kunders behov av transporter och målet är att inga transporter ska vara beroende av fossila bränslen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C44739260B7EE80F343D6

En hållbar affärsmodell

Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser

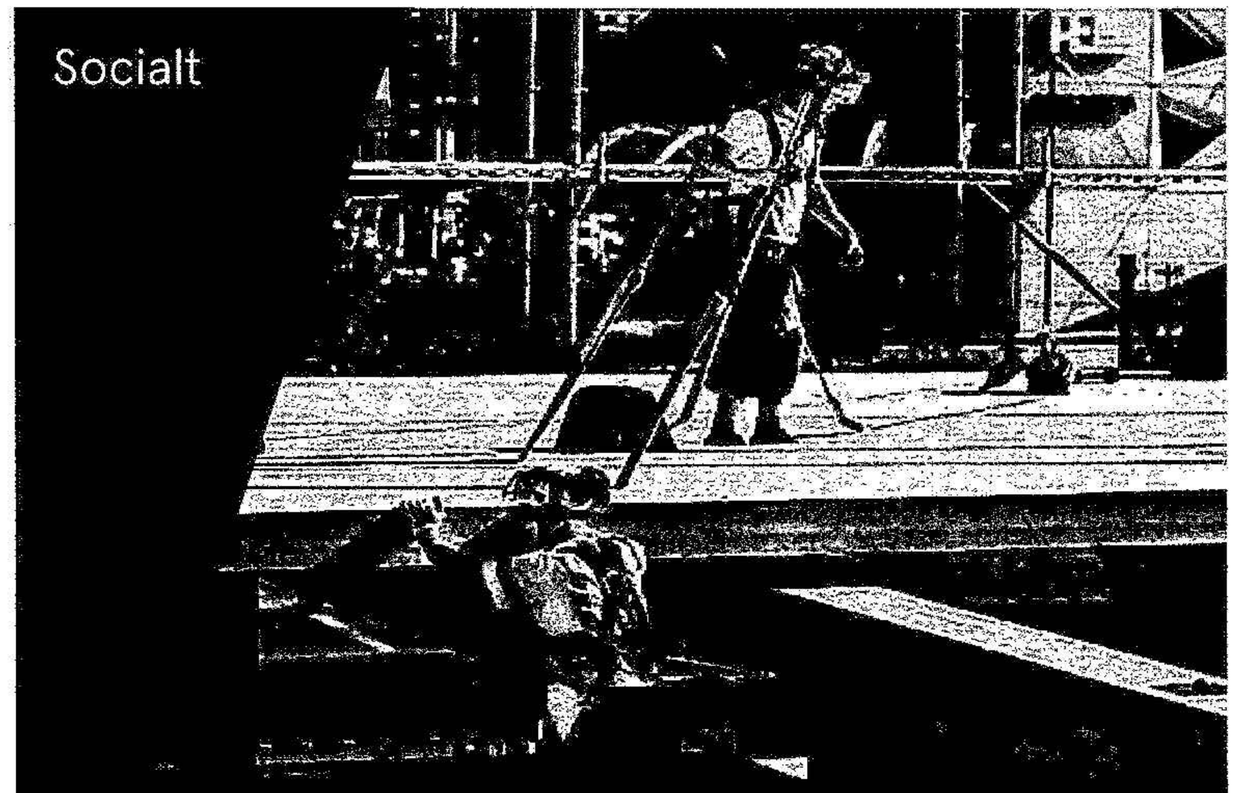
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling

Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande

Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering

Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare

Mål



Vi påverkar tusentals människor med vår verksamhet. Egna medarbetare, leverantörer och alla som rör sig i och runt våra fastigheter. Vår verksamhet är bara hållbar om vi ser till att skapa en trygg, säker och sund miljö som inkluderar goda arbetsvillkor där ingen diskrimineras.

Hälsa och välmående
Den byggda miljön har stor påverkan på människors hälsa och välmående. Vårt mål är att våra områden och byggnader är estetiskt tilltalande med goda ljus-, ljud- och luftförhållanden samt främjar rörelse och ett aktivt liv. En annan viktig hälsofaktor är att se till att de byggmaterial vi använder inte innehåller farliga ämnen som kan äventyra människors hälsa.

Trygghet och säkerhet
För oss är målet att alla människor ska känna sig trygga och säkra i våra fastigheter och områden. Därför arbetar vi med olika trygghetsskapande åtgärder, till exempel bättre fysisk utformning och ökad andel hyresgäster i gatuplan med publik verksamhet, gärna på kvällar och helger. Dessutom samverkar vi med kommuner och andra fastighetsägare, exempelvis genom City i Samverkan och Centrum för AMP i centrala Uppsala.

Arbetsmiljö
Alla människor har rätt till en säker arbetsmiljö för att undvika onödig sjukfrånvaro, olyckor och ohälsa. Målet för Vasakronan är att alla som arbetar för vår räkning ska ha en god arbetsmiljö, såväl fysiskt och organisatoriskt som socialt, samt att inga arbetsplatsolyckor förekommer. För att nå målet behöver vi särskilt fokusera på våra byggarbetsplatser.

Mångfald och likabehandling
Vår målsättning är att vår egen och våra leverantörers organisationer ska präglas av mångfald, inkludering och vara fria från diskriminering. Därför arbetar vi med dessa frågor bland annat vid rekryteringar. I vår uppförandekod för leverantörer ställer vi krav på att ingen diskriminering får förekomma hos dem. Våra byggnader och områden behöver också utformas så att de blir tillgängliga och inkluderande för alla människor.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241474 9

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

Ständigt mot nya mål. Då. Nu. Och framåt.

Vi har alltid haft höga ambitioner för vår verksamhet. Det har gett resultat men vi vill hela tiden bli ännu lite bättre. Vi jobbar på bred front och strävar efter att driva bolagets verksamhet på ett alltigenom hållbart sätt. För människa och miljö och för att det är lönsamt.

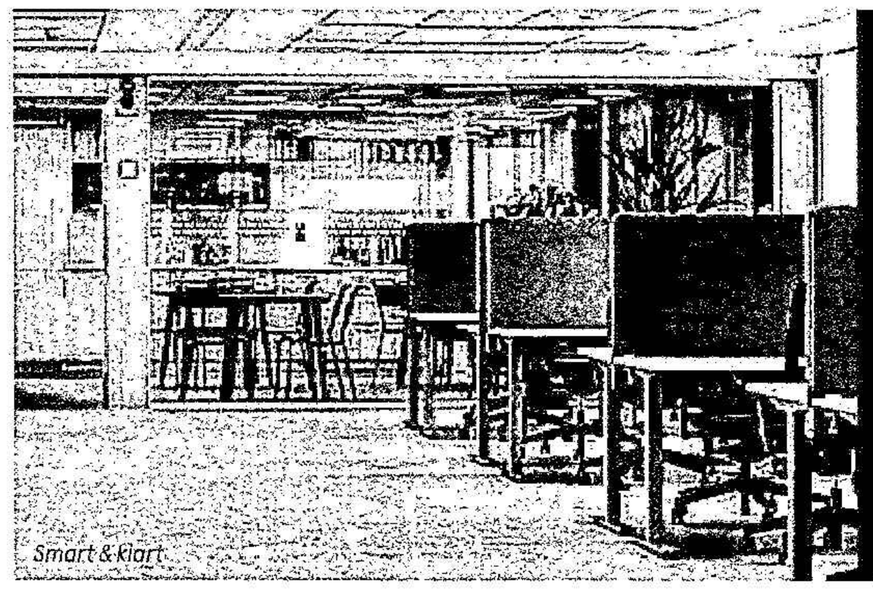
Miljöcertifieringar blir viktigt verktyg

Vasakronan valde tidigt att börja miljöcertifiera sina hus och redan 2009 blev Pennfäktaren i Stockholm Sveriges första LEED-certifierade byggnad. Bolaget var sedan först i Europa med att certifiera befintliga byggnader enligt LEED Volume Program. Idag är 93 procent av beståndet certifierat. Miljöcertifieringarna är ett kvitto på att våra fastigheter har låg miljöpåverkan. Det gör att vi kan tillmötesgå våra hyresgästers växande miljökrav och är en förutsättning för vår gröna finansiering.


Pennfäktaren

Pionjär inom grön finansiering

Vasakronans satsningar på hållbarhet har öppnat upp för helt nya produkter på finansmarknaden. 2013 gav vi ut världens första gröna företagsobligation, något som bland annat banat väg för lån hos både Nordiska och Europeiska investeringsbanken. För att bredda investerarbasen ytterligare gav vi sedan ut världens första gröna företagscertifikat och Europas första digitala gröna NSV (Namensschuldverschreibung).

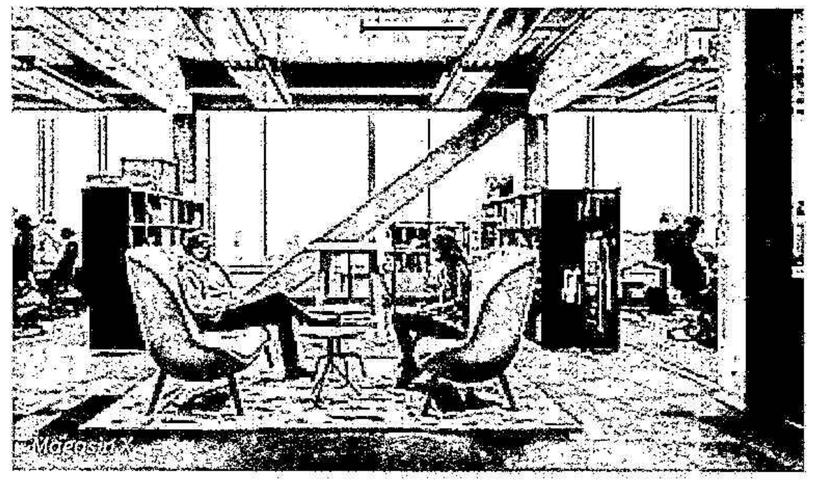

Smart & klart

Visar vägen med ett hållbart erbjudande

Utöver ett lokalerbjudande i miljöcertifierade fastigheter har Vasakronan varit drivande i flera andra initiativ som underlättar för våra kunder att ta steget mot ökad hållbarhet. Bolaget var till exempel tidigt ute med gröna hyresavtal och 2010 tecknades det första i Sverige, något som senare blev en branschstandard genom Fastighetsägarna. Sedan 2017 är alla Vasakronans hyresavtal gröna och åtgärder som är bra för miljön ingår som en självklar del. Exempel på andra hållbara lösningar är vårt fullt möblerade kontorserbjudande Smart & klart som lanserades för cirka tio år sedan och Arena, vårt coworking-erbjudande som gör det möjligt att nyttja ytor på ett mer effektivt sätt.

Klimatneutralitet 2030

För Vasakronan är de affärsmässiga fördelarna att jobba med klimatfrågan uppenbara och vi ser ingen konflikt mellan lönsamhet och hållbarhet. Redan 2006 gjorde vi vår första klimatredovisning och sedan dess har vi minskat våra direkta utsläpp med cirka 90 procent. 2019 skärpte bolaget sitt klimatmål och formulerade ett mål om att bli klimatneutralt till 2030. För att nå målet har Vasakronan tagit fram en färdplan. Den beskriver vad som räknas med i målet, hur det ska nås samt hur eventuella kvarvarande utsläpp ska kompenseras för att uppnå neutralitet.


Magasin X

Förebild i hållbart byggande

När Vasakronan bygger om eller bygger nytt är ett av våra långsiktiga mål att endast använda förnybart, återvunnet eller återbrukat material. Under 2022 färdigställdes Magasin X i Uppsala, Sveriges största kontorshus med en stomme helt i trä. Huset är en vägvisare i klimatomställningen där trähus tar oss till en ny, eftersträvansvärd nivå av hållbart byggande och lägt CO_2-avtryck. Nyligen startades projektet Lumi i Uppsala där fokus ligger på återbruk och cirkularitet i stor skala.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

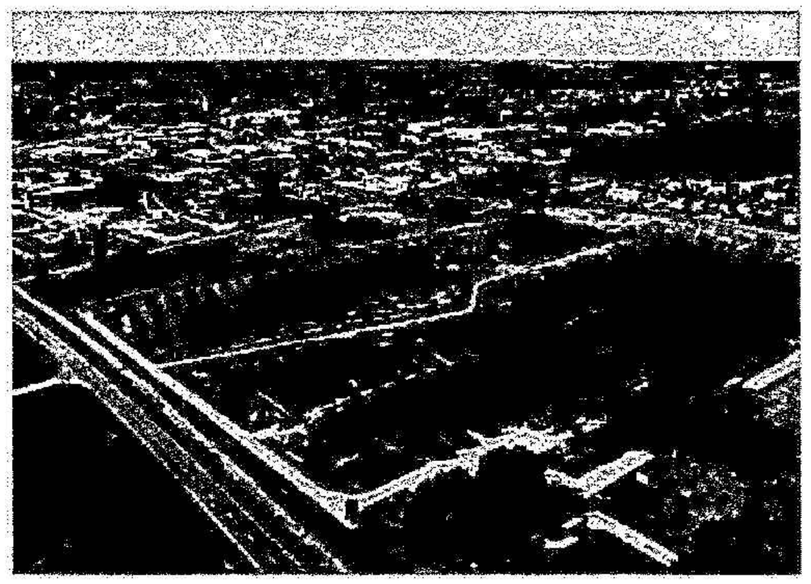
En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

Den bästa elen är den vi inte behöver använda

Fastigheter står för drygt 30 procent av energianvändningen i Sverige och potentialen att minska energibehovet är stor. Det blev uppenbart under 2022, ett år då energisituationen i Sverige och Europa var extremt ansträngd med höga elpriser som följd. Vasakronan har arbetat länge och framgångsrikt med frågan både genom driftoptimering och genom att satsa på egenproducerad el.

Energieffektivisering är lönsamt
Energieffektivisering kan ge stora vinster, både i form av bättre lönsamhet och ökad hållbarhet. De höga elpriserna under året innebär att vissa åtgärder blivit än mer lönsamma. Vi ser också att våra hyresgäster är mer positiva till att göra förbättringar tillsammans med oss.

Optimerad drift och smart styrning
Vi driver en rad energiprojekt som exempelvis handlar om ventilation, inomhusklimat och bra belysning. Vi arbetar kontinuerligt med driftoptimering och med att införa smartare styrning av befintliga system. Där ger den digitala utvecklingen nya möjligheter. Utöver detta samarbetar vi med våra hyresgäster och hjälper dem att minska sin energianvändning i lokalen.

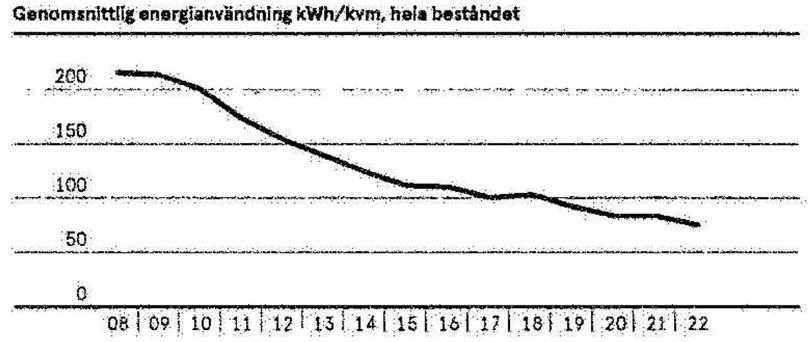


Energi i fokus vid om- och nybyggnation
När vi renoverar eller bygger nytt gör vi det så energieffektivt som möjligt. Vårt mål när det gäller nybyggnation är att ligga 50 procent under minimikraven för energiprestanda enligt Boverkets byggregler.

Egenproducerad el
Våra solcellsanläggningar producerar totalt cirka 9 GWh el per år. Detta utgör 12 procent av Vasakronans behov av fastighetsel. Hälften av den energin kommer från vår solcellspark på 80 000 kvadratmeter i Fyrislund i Uppsala.

Mer än halverad energianvändning

Genomsnittlig energianvändning kWh/kvm, hela beståndet



Sedan 2008 har Vasakronan minskat användningen av köpt energi (fastighetsel, värme, kyla) från 200 till 75 kWh per kvadratmeter och år.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241473O

Branschinitiativ vi tagit och utmärkelser vi är extra stolta över

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

Under årens lopp har vi tagit en rad olika initiativ för att driva både oss själva och branschen framåt och uppåt. Alltid med utgångspunkt i vårt uppdrag och med våra högt ställda mål och vår vision i sikte. Många gånger har det varit tufft men det har också lönat sig.

- **2011 deltar Vasakronan för första gången i den globala hållbarhets-rankingen GRESB**, Global Real Estate Sustainability Benchmark, och 2013 är vi det första och då enda bolag som blir en Green Star i rankingen. 2018 blir vi utsedda till sektorledare och 2021 och 2022 placerar sig Vasakronan i den absoluta världstoppen för både befintliga fastigheter och projektutveckling.
- **Vasakronan prisas 2016 av Climate Bonds Initiative och London Stock Exchange** som årets Corporate Green Bond Pioneer. Bolaget får priset för att vi med vårt gröna ramverk tydligt visar på kopplingen mellan ett fram-gångsrikt hållbarhetsarbete och hur vi agerar på kapitalmarknaden. Det anses banbrytande.
- **2021 belönas Sergelhusen i Stockholm med Årets Miljöpris** på Sveriges betonggala. Vasakronan får priset för sitt beslut att bevara den befintliga betongstommen vid omdaningen av Sergelhusen. Fastigheten tilldelas också priset Årets LEED-byggnad/projekt 2021 av Sweden Green Building Council (SGBC). Även Hötorgshus 3 och 4 i Stockholm (årets befintliga LEED-byggnad 2021) och Celsius i Uppsala (årets LEED-byggnad/projekt 2022) har fått utmärkelser av SGBC.
- **2021 tilldelas Vasakronan Miljöstrategipriset.** Priset delas ut av tidskriften Miljö & Utveckling till någon som har utformat en tydlig hållbarhetsstrategi som förankrats i ledningen och genomförts på ett föredömligt sätt. Bolaget får priset för att vi uppvisar ett klimatarbete som gett stora resultat under lång tid tack vare tydliga mål och åtgärder.

Branschinitiativ och samarbeten

SWEDEN GREEN BUILDING COUNCIL	Centrum för CIRKULÄRT BYGGANDE		BYGGVARU BEDÖMNINGEN	#ÄLSKADESTAD	UUA	AMP CENTRUM FÖR AMP	LFM30
Medgrundare av Sweden Green Building Council, SGBC, en medlemsorganisation för hållbart samhälls-byggande.	En av grundarna till Centrum för Cirkulärt byggande, CCBuild, med syfte att öka återbruk och material-återvinning i bygg-branschen.	En av initiativtagarna till Håll Nollan, ett sam-verkansinitiativ för noll olyckor i byggbranschen.	En av initiativtagarna till Byggvarubedömningen, en förening som bedö-mer och tillhandahåller information om bygg-varor för att främja utvecklingen mot en giftfri och god bebyggd miljö.	Tillsammans med Stockholms stad, Ragn-Sells och Bring tar vi initiativet till #Älskadestad för en samordnad gods- och avfallslogistik.	Medgrundare till initiativet UUA, Univer-sellt Utformade Arbets-platser. Syftet är att ta fram en modell för hur moderna arbetsplatser blir framgångsrika genom att passa alla.	Medgrundare till Centrum för AMP, ett kunskapscentrum för platsutveckling och en modell för ökad trygg-het i svenska städer.	Aktiv medlem i LFM30, Uppsala klimatprotokoll, Klimatarena Stockholm och Klimatneutralt byggande Göteborg.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

Investeringsstrategi

Hållbara investeringar i marknader och områden som är attraktiva över tid

Marknader med tillväxt

Fokus på platser med stark ekonomisk tillväxt och hög likviditet i transaktionsmarknaden.

Attraktiva områden

Innehavet består av centralt belägna och hållbara fastigheter i områden med goda kommunikationer.

Arbetsplatser, handel och service

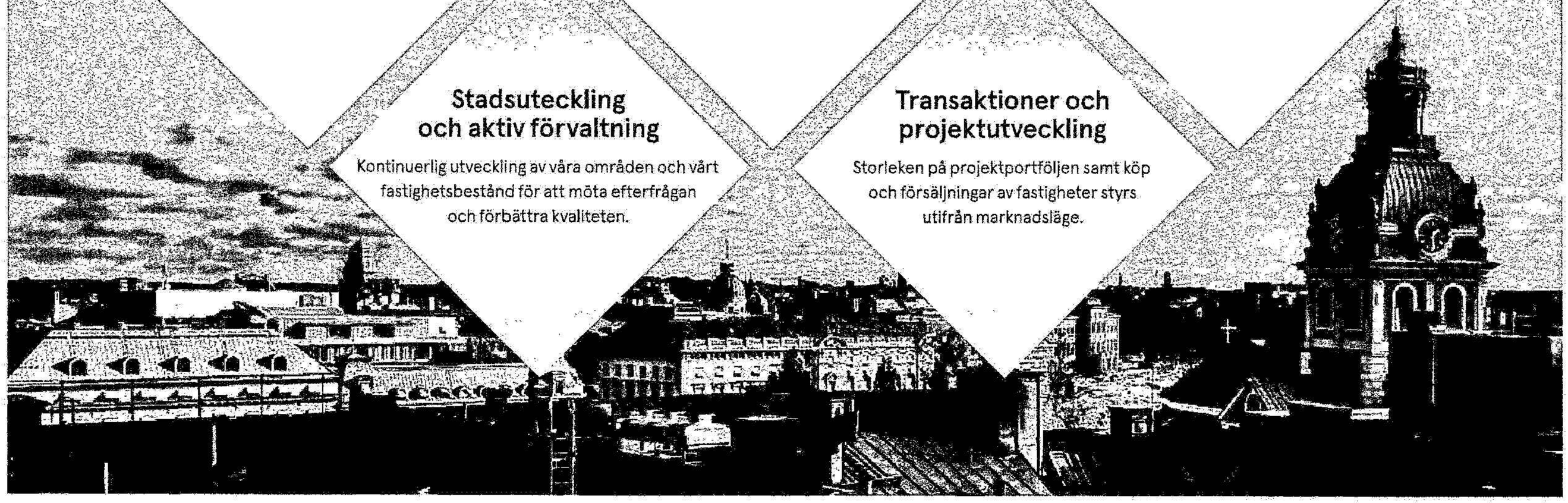
Innehavet är fokuserat på attraktiva lokaler för kontor, cityhandel och närservice.

Stadsuteckling och aktiv förvaltning

Kontinuerlig utveckling av våra områden och vårt fastighetsbestånd för att möta efterfrågan och förbättra kvaliteten.

Transaktioner och projektutveckling

Storleken på projektportföljen samt köp och försäljningar av fastigheter styrs utifrån marknadsläge.



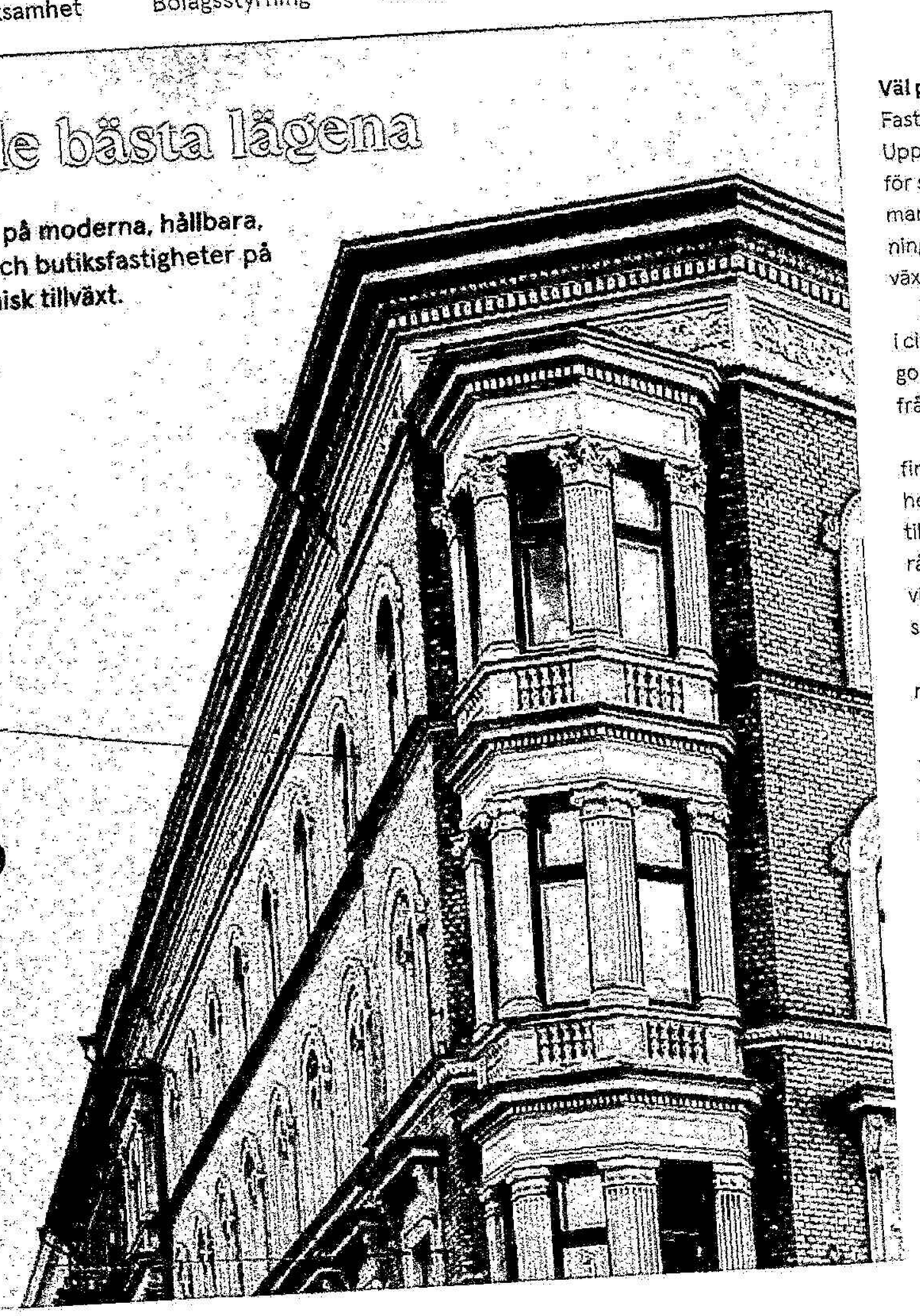
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524141751

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

Fastigheter i de bästa lägena

Vasakronans innehav är fokuserat på moderna, hållbara, flexibla och välbelägna kontors- och butiksfastigheter på platser i Sverige med god ekonomisk tillväxt.



Marknadsvärde
miljarder kr
188

Fastigheter
antal
166

Miljöcertifiering
procent
93
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde.

Uthyrningsbar area
miljoner kvm
2,4

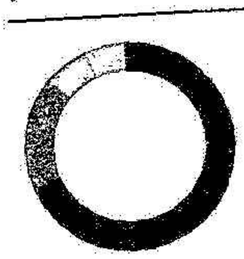
Väl positionerat fastighetsinnehav
Fastighetsinnehavet är koncentrerat till Stockholm, Göteborg, Uppsala och Malmö – storstadsområden med förutsättningar för stark ekonomisk tillväxt och god likviditet i transaktionsmarknaden. Samtliga orter bedöms ha landets bästa förutsättningar för god hyrestillväxt sett till faktorer som befolkningstillväxt och sysselsättningsgrad, framför allt inom tjänstesektorn.

På samtliga orter är Vaskronan den största fastighetsägaren i city. Det gynnar bolaget då det är lokaler i centrala lägen med god närservice och allmänna kommunikationer som efterfrågas.

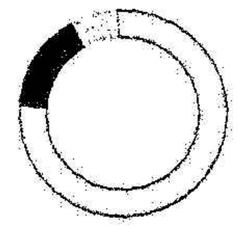
För att dra nytta av vår starka närvaro i de områden där vi finns utvecklar vi våra fastigheter, stråk och områden som en helhet. Genom att aktivt utveckla och komplettera beståndet tillgodoser vi kundernas behov och höjer attraktiviteten i området, vilket ökar intjäningen samtidigt som vi verkar för vår vision om den goda staden där alla människor trivs och verksamheter utvecklas.

Vid årsskiftet bestod fastighetsinnehavet av 166 fastigheter med ett marknadsvärde om 188 miljarder kronor.

Marknadsvärde per ort



Fördelning per objektstyp



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

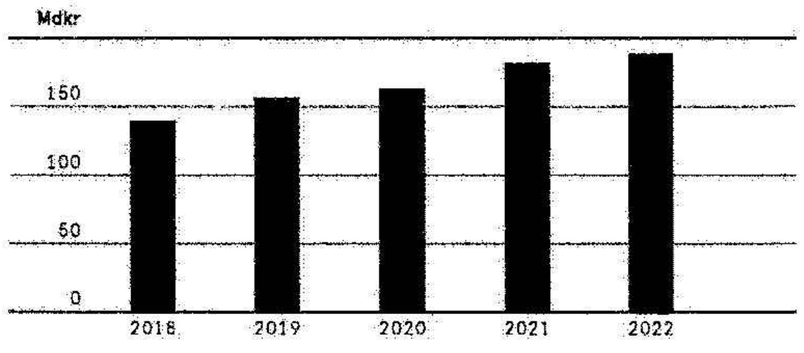
Marknadsvärde fastigheter
Under 2022 ökade värdet på fastighetsportföljen med drygt 6 mdkr, varav värdeförändringen stod för 5 mdkr. Värdeuppgången under de första sex månaderna uppgick till 7,3 procent. Under andra halvåret sjönk fastighetsvärdena till följd av ökad osäkerhet i marknaden och stigande räntor. Årets positiva värdeförändring om 2,8 procent förklaras av uppjusterade marknadshyresbedömningar, vilket delvis motverkats av höjda direktsavkastningskrav. Värdeökningen var procentuellt störst för kontorsfastigheter i centrala Stockholm (CBD) samt Stockholms innerstad.

Kvartalsvisa värderingar
Varje hel- och halvårsskifte värderas hela fastighetsbeståndet av externa värderare. Värderingarna görs i enlighet med riktlinjerna för RICS Red Book och MSCI Svenskt Fastighetsindex. Övriga kvartal genomförs interna värderingar av hela beståndet med senaste externvärdering som utgångspunkt.

Marknadsvärdena bedöms huvudsakligen utifrån en avkastningsbaserad värderingsmetod grundat på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst tio år. Värderingsprinciperna är desamma sedan 1997. För mer information om värdering av fastighetsbeståndet, se sidan 114.

Hög andel miljöcertifierade fastigheter
Vasakronan siktar högt när det gäller miljöcertifiering av beståndet. Ambitionen är att ständigt öka andelen miljöcertifierade fastigheter framförallt på nivån LEED Guld och högre. Vid utgången av perioden var 93 procent av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat varav 88 procentenheter LEED Guld eller högre.

Fortsatt stigande fastighetsvärde



Förändring fastighetsvärden

Mkr	2022	2021
Ingående värde 1 januari	**181 575**	**162 420**
Investeringar	2 366	4 137
Förvärv	0	214
Försäljningar	-543	-449
Värdeförändring	4 917	15 255
Utgående värde 31 december	**188 317**	**181 575**

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	2,06
Marknadshyror	7,41
Vakans samt övriga värderingsparametrar till exempel förändrade kostnads- och investeringsantaganden	-2,58
Totalt	**2,76**

Värdeförändring per ort

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	4,08	2,77
Göteborg	-0,29	-0,05
Uppsala	1,90	0,12
Malmö	-0,93	-0,07
Totalt		**2,76**

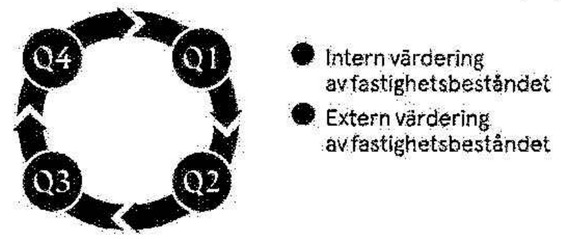
Hög ambition gällande miljöcertifieringar

Förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %



Kvartalsvisa värderingar

Varje hel- och halvårsskifte

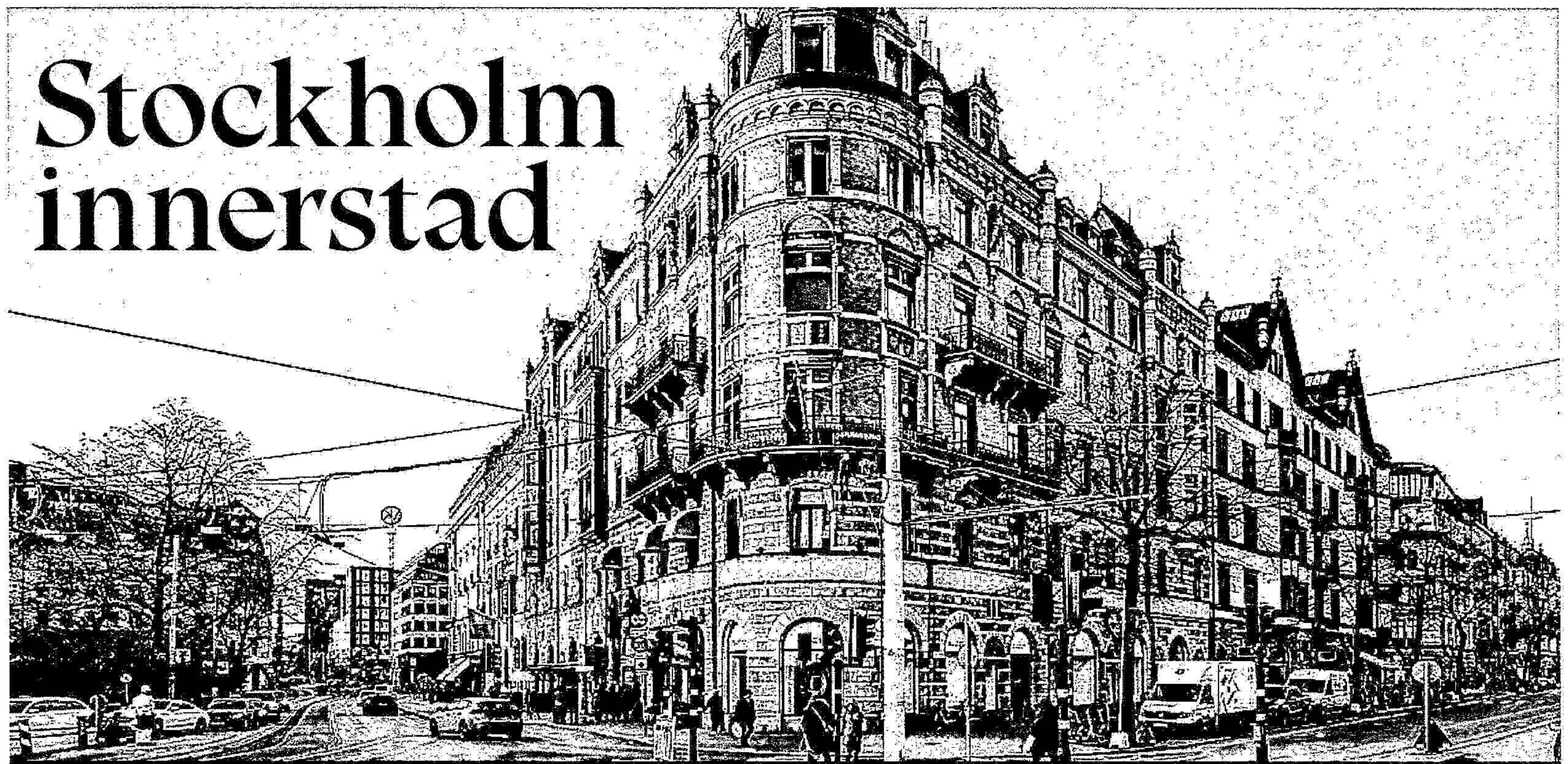


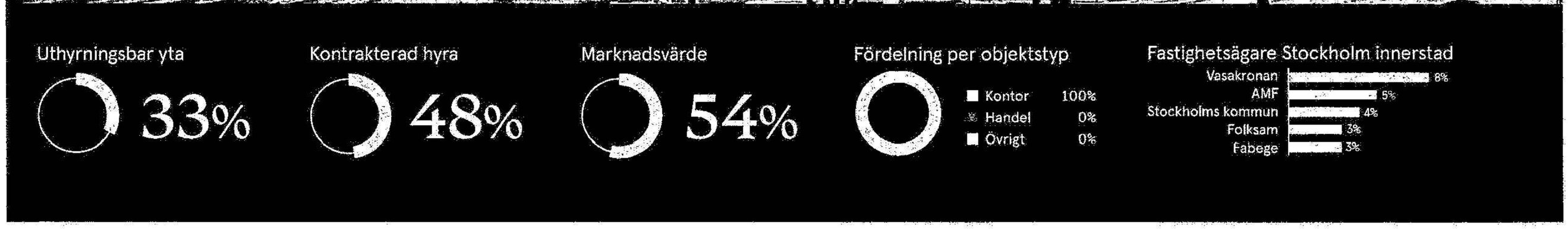
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524147S2

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

Stockholm innerstad



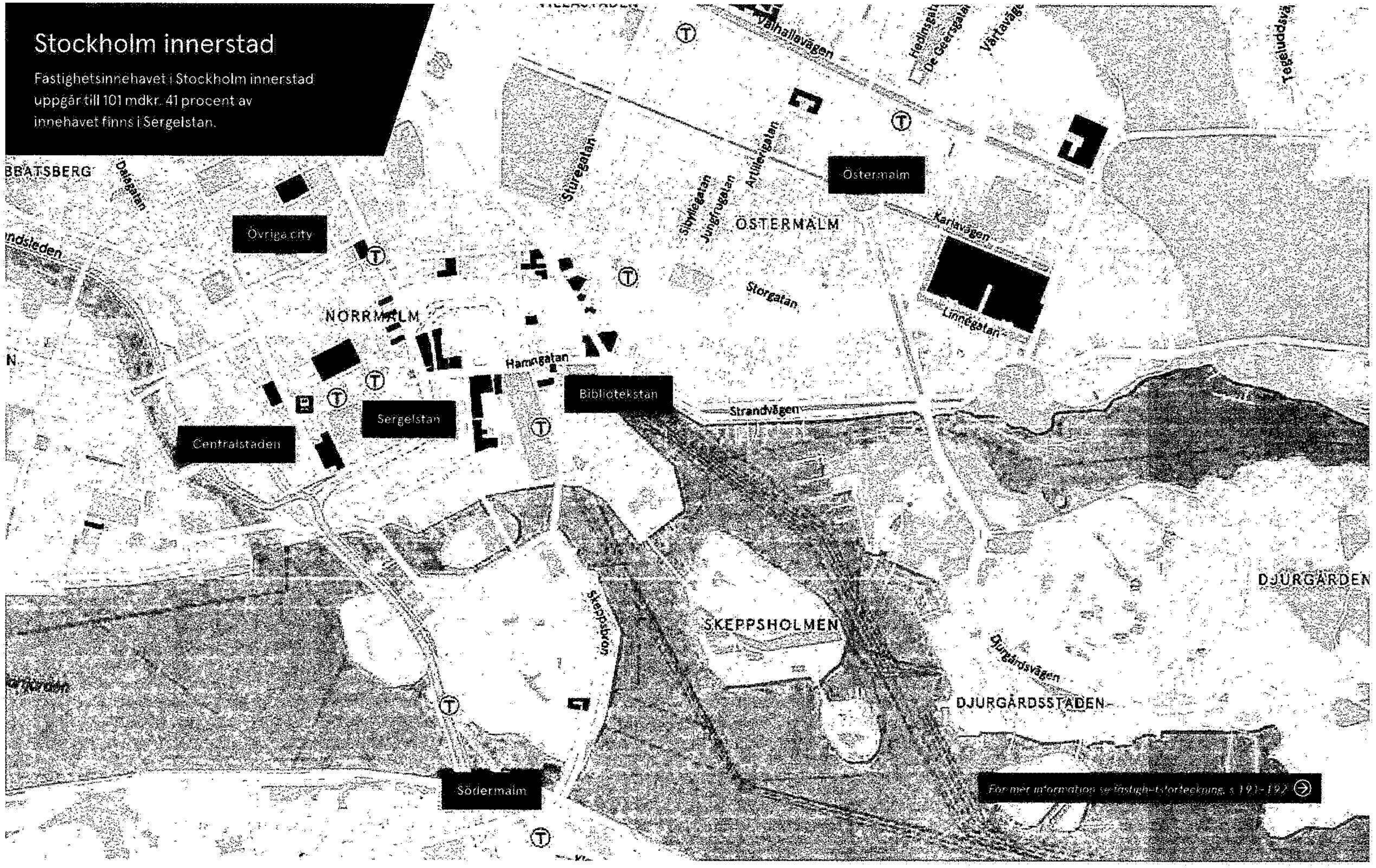


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

Stockholm innerstad

Fastighetsinnehavet i Stockholm innerstad uppgår till 101 mdkr. 41 procent av innehavet finns i Sergelstan.



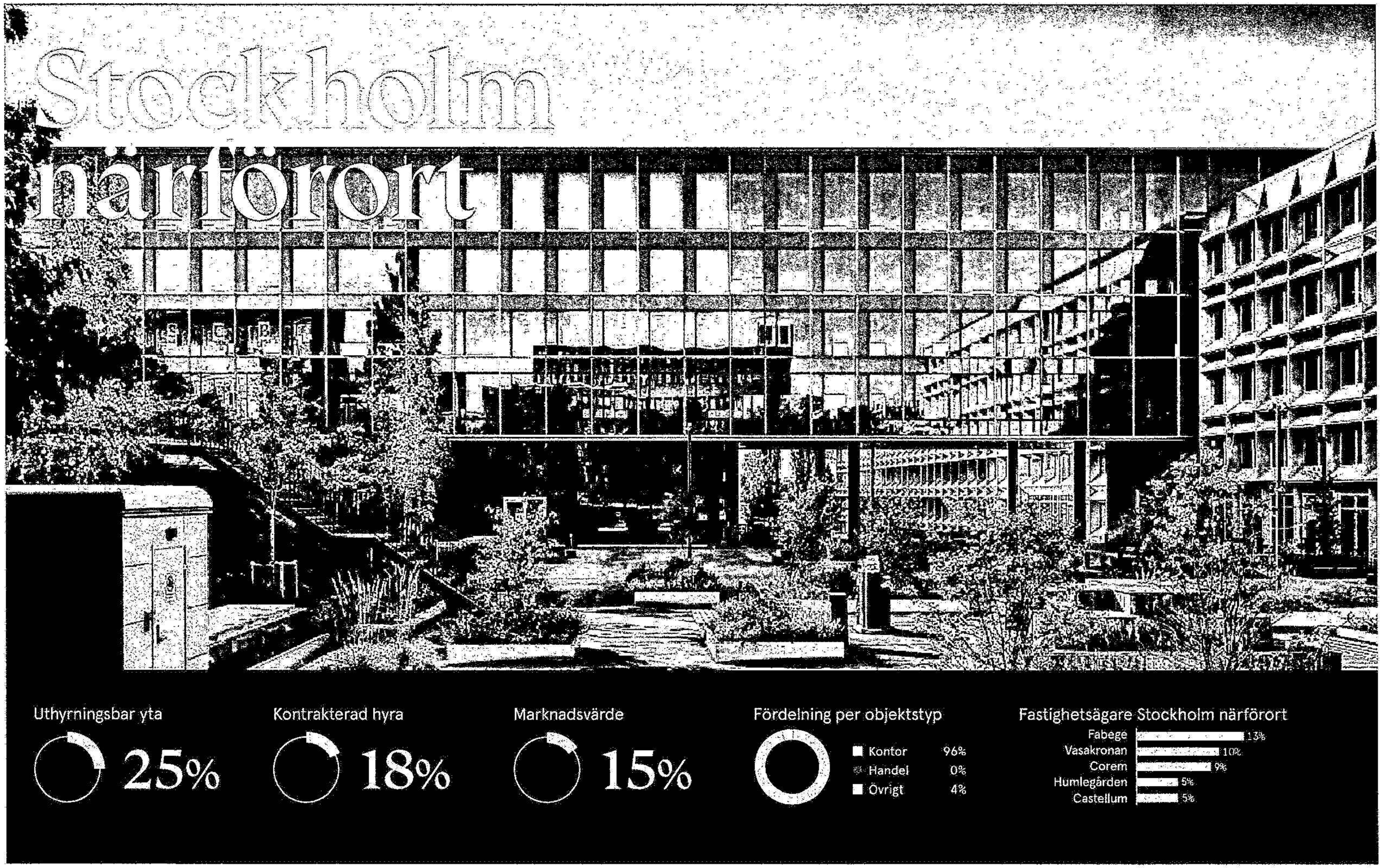
För mer information se fastighetsförteckning, s 191–192

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524147533

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

Stockholm närförort

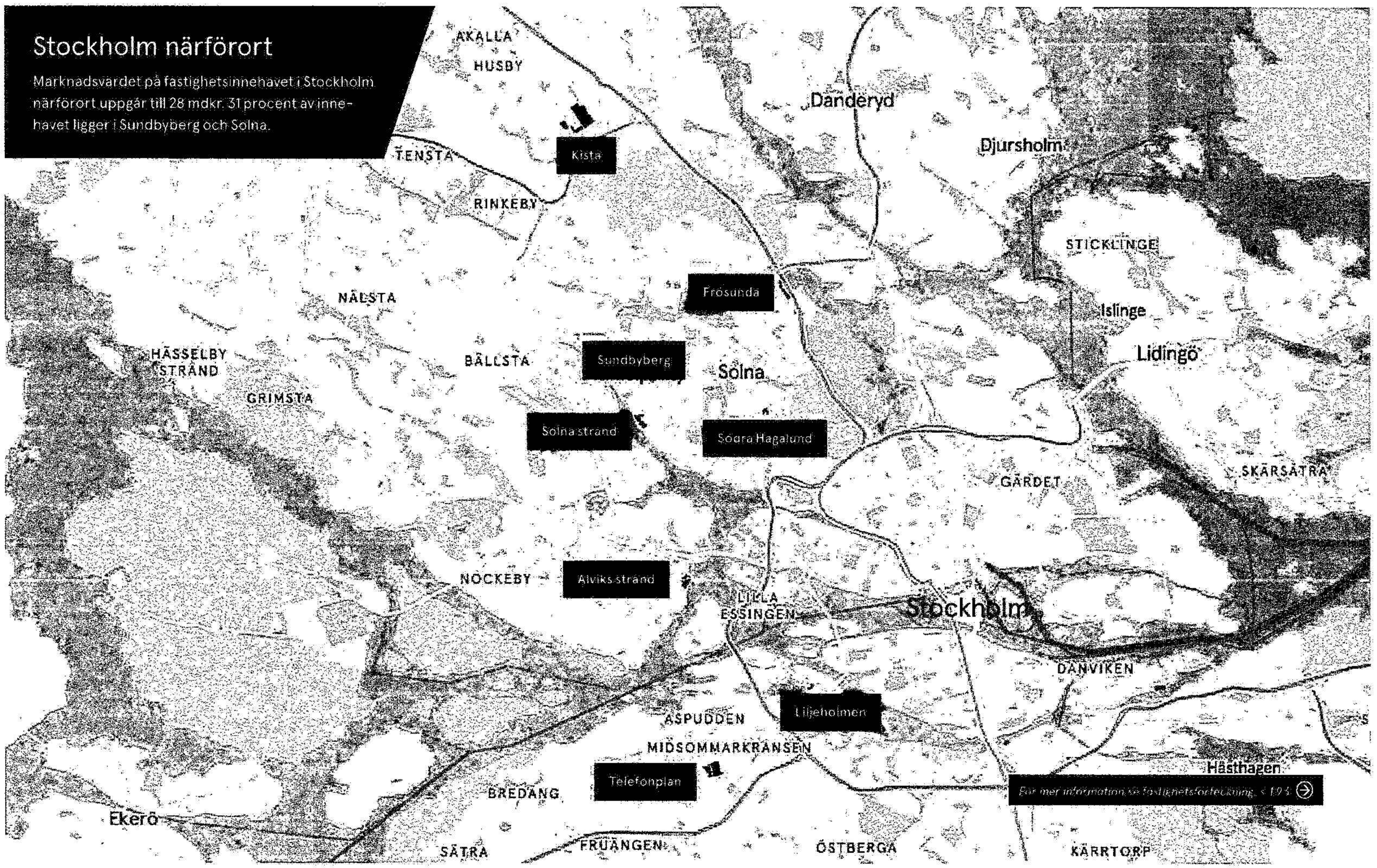


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

Stockholm närförort

Marknadsvärdet på fastighetsinnehavet i Stockholm närförort uppgår till 28 mdkr. 31 procent av innehavet ligger i Sundbyberg och Solna.

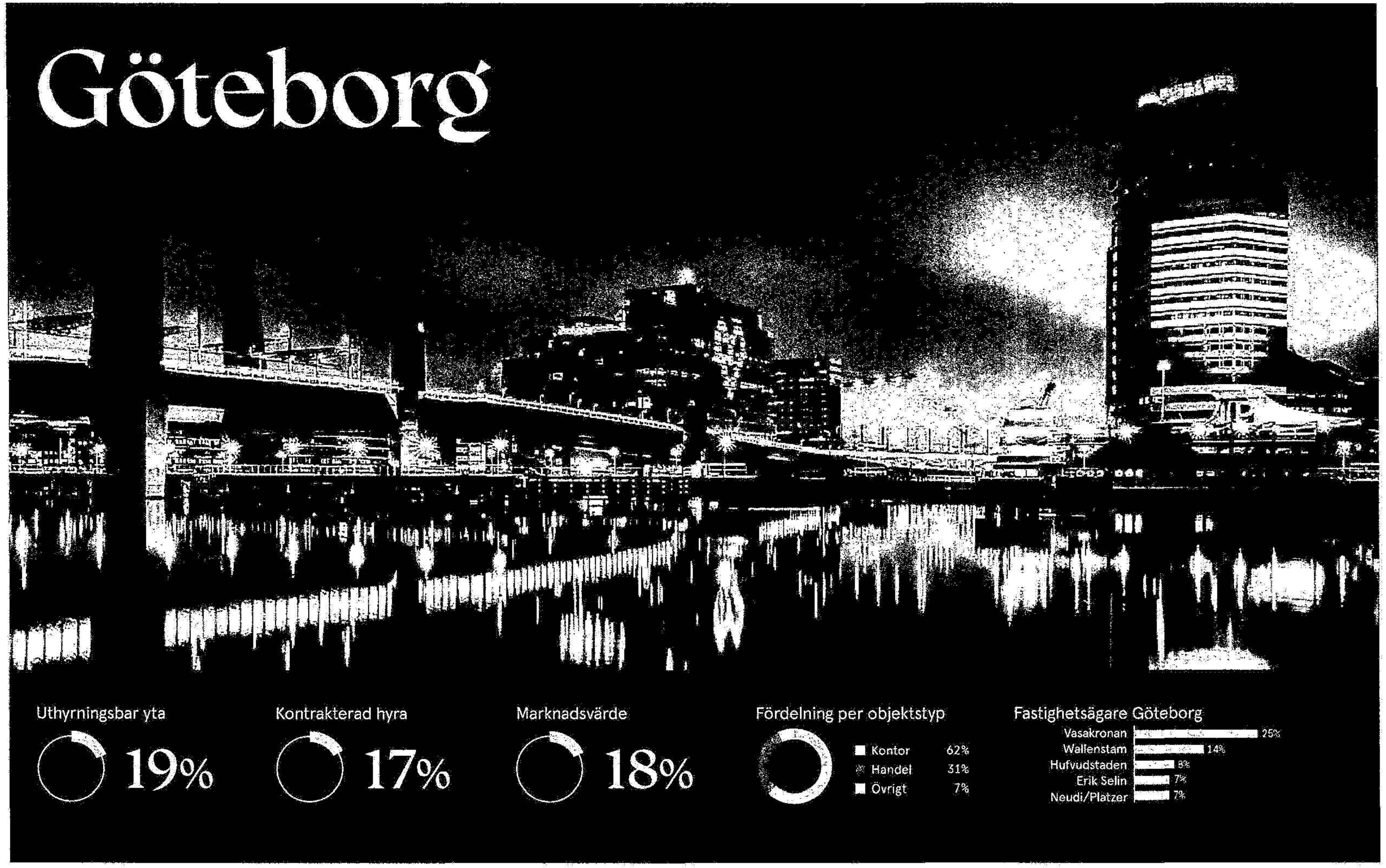


För mer information se fastighetsförteckning, s 194

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241475 4

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

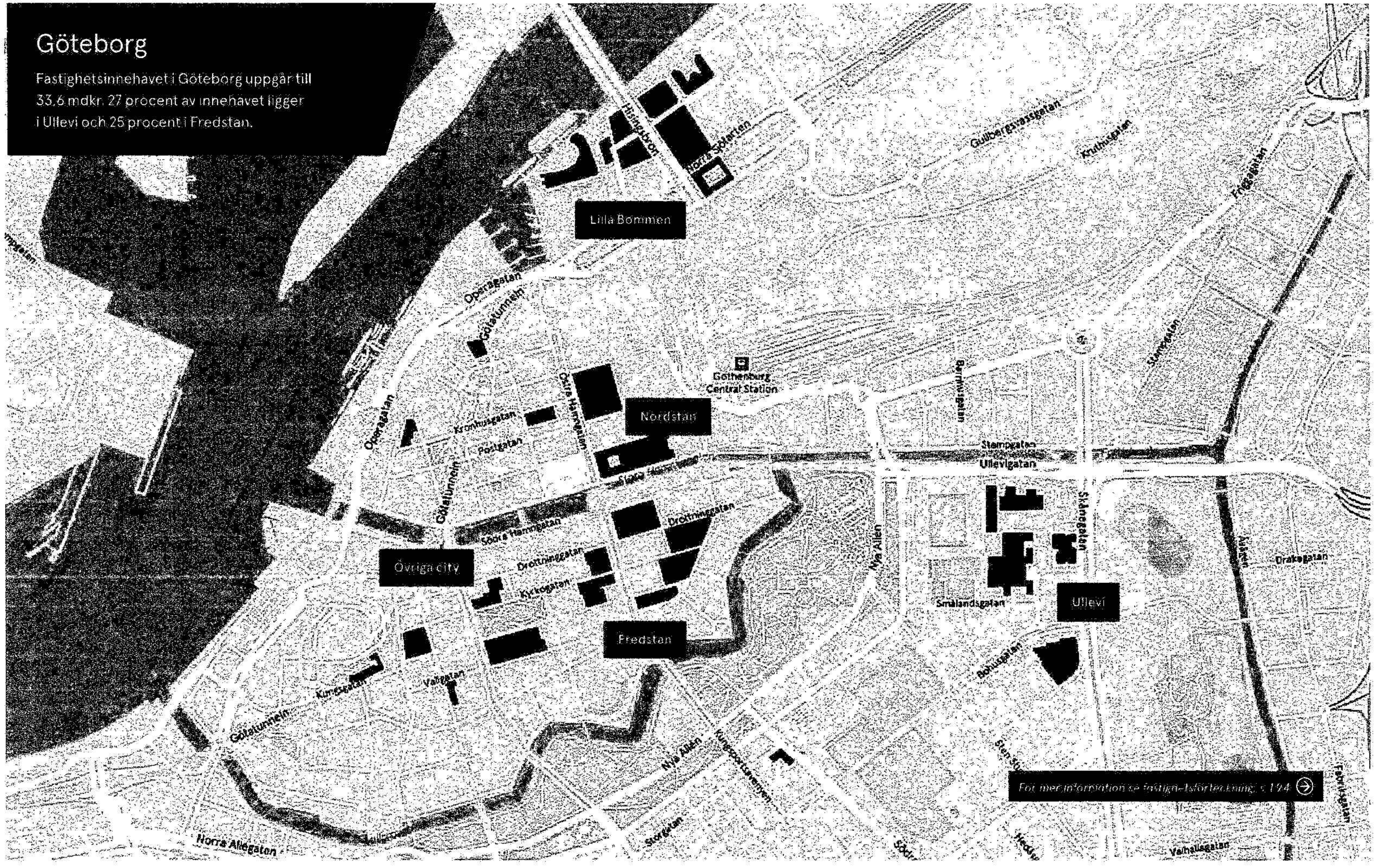


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

Göteborg

Fastighetsinnehavet i Göteborg uppgår till 33,6 mdkr. 27 procent av innehavet ligger i Ullevi och 25 procent i Fredstan.



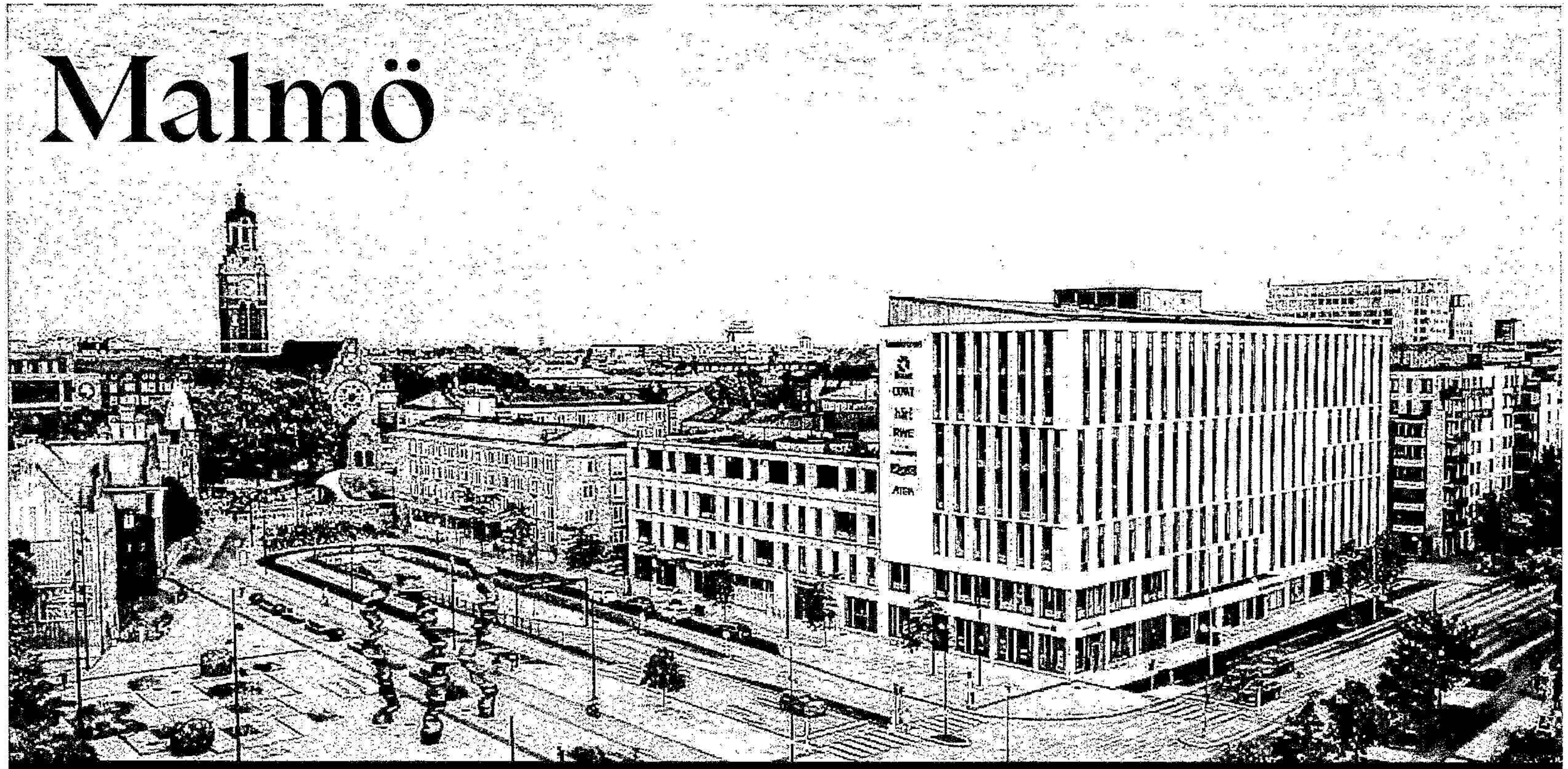
För mer information se fastighetsförteckning, s 194

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241475S

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

Malmö



Uthyrningsbar yta



Kontrakterad hyra



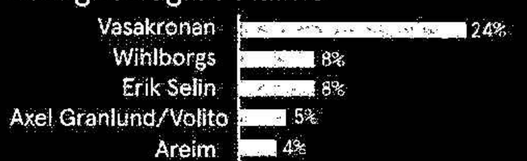
Marknadsvärde



Fördelning per objektstyp



Fastighetsägare Malmö

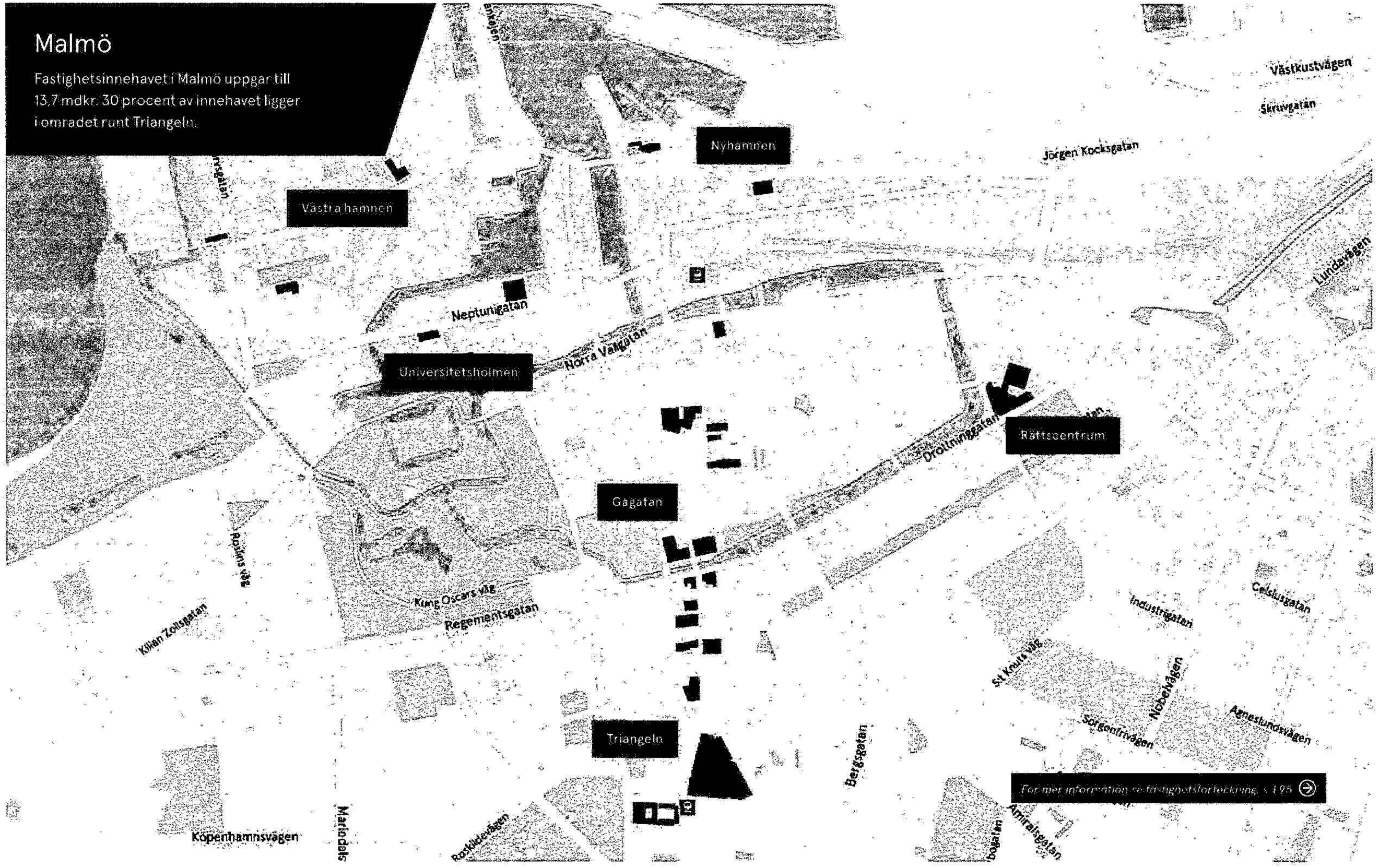


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

Malmö

Fastighetsinnehavet i Malmö uppgår till 13,7 mdkr. 30 procent av innehavet ligger i området runt Triangeln.



För mer information se fastighetsförteckning, s 195

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524147736

En hållbar affärsmodell

Vårt uppdrag

Vårt ansvar

Världsledande inom hållbarhet

Branschinitiativ och utmärkelser

Investeringar

Investeringsstrategi

Fastighetsinnehav

Hållbar stadsutveckling

Fastighetsutveckling

Kunder

Kundstrategi

Förstahandsvalet för våra kunder

Kunderbjudande

Finansiering

Finansieringsstrategi

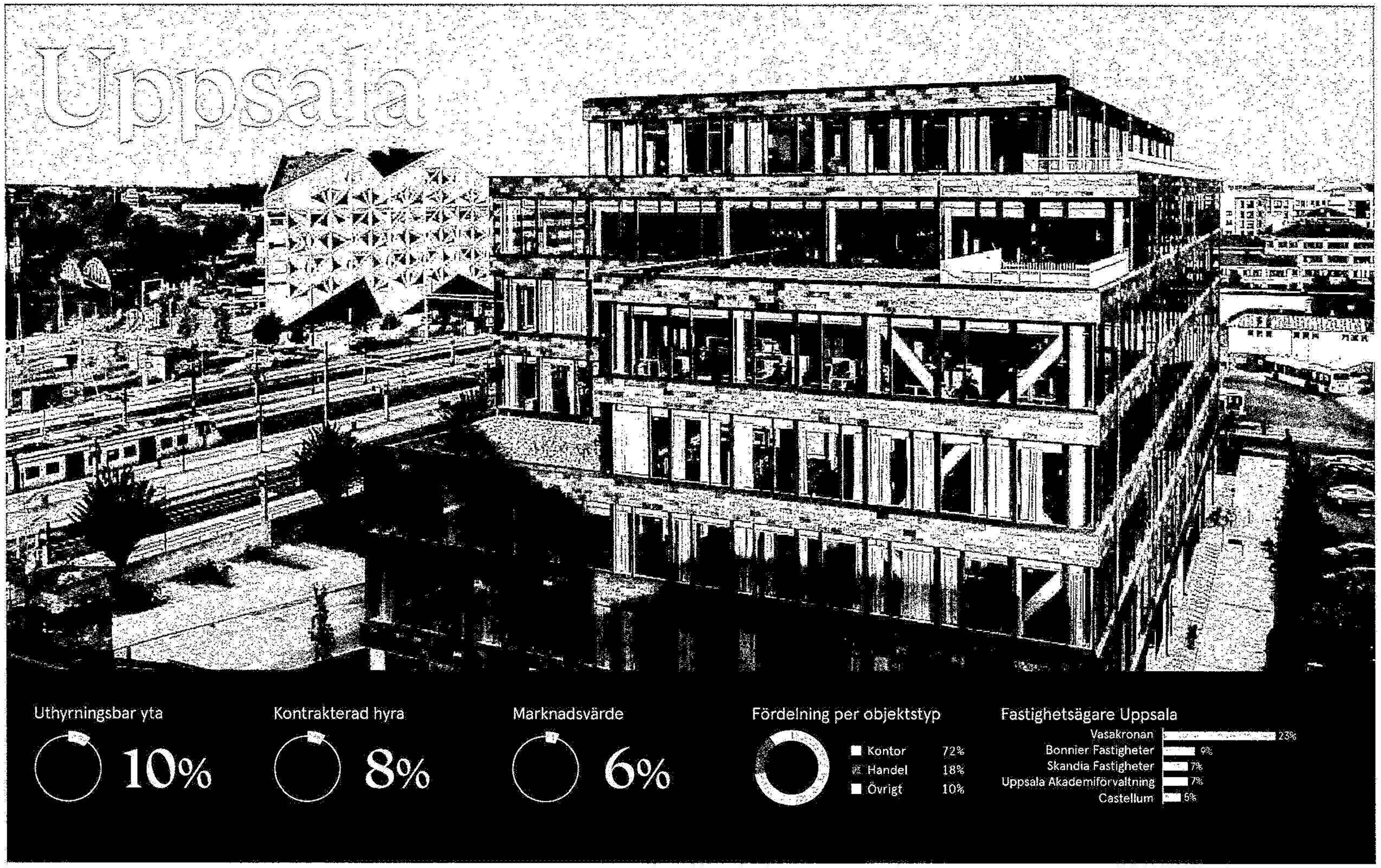
God tillgång till finansiering

Medarbetare

Medarbetarstrategi

Attraktiv arbetsgivare

Mål



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

En hållbar affärsmodell

Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser

Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling

Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande

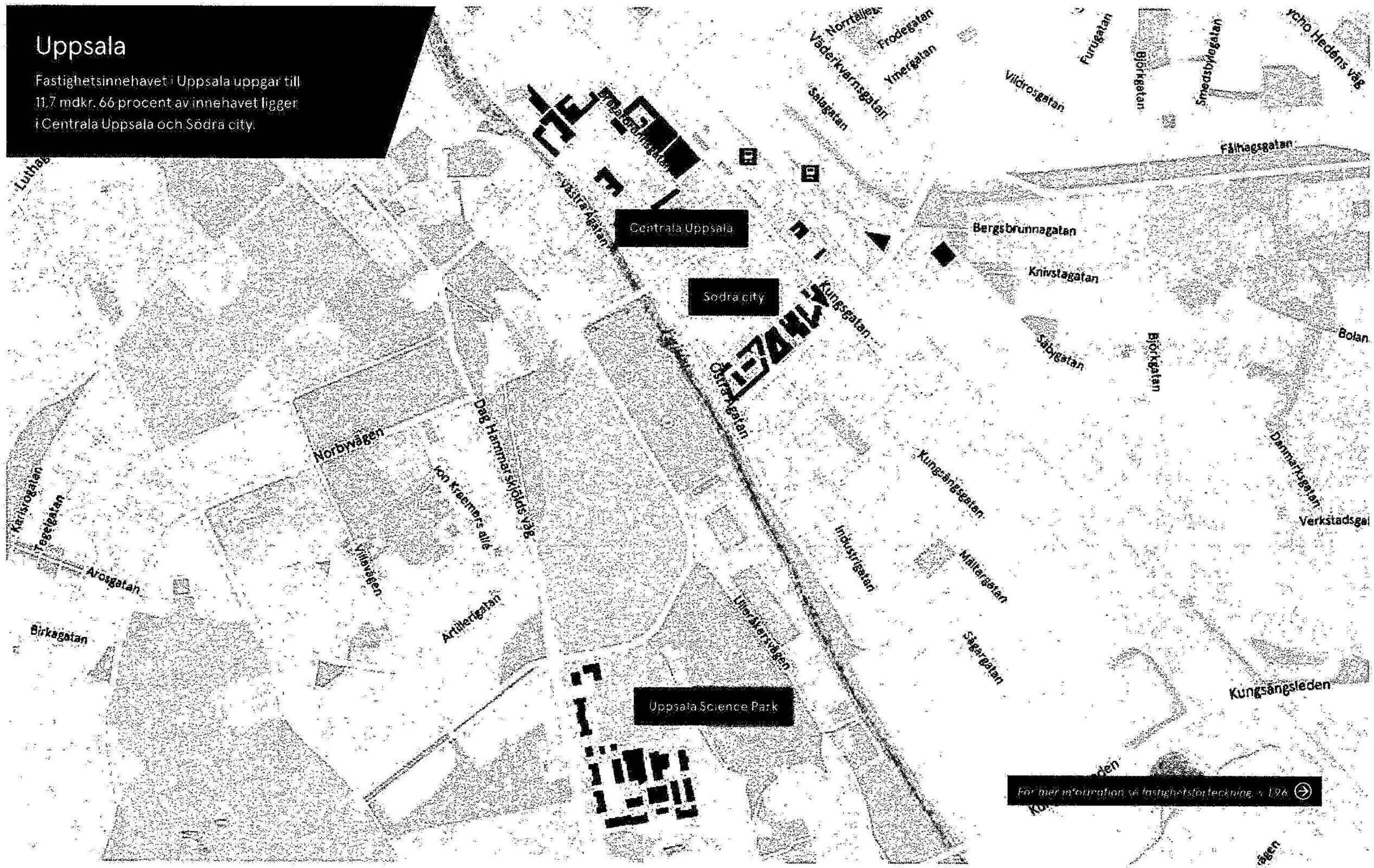
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering

Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare

Mål

Uppsala

Fastighetsinnehavet i Uppsala uppgår till 11,7 mdkr. 66 procent av innehavet ligger i Centrala Uppsala och Södra city.

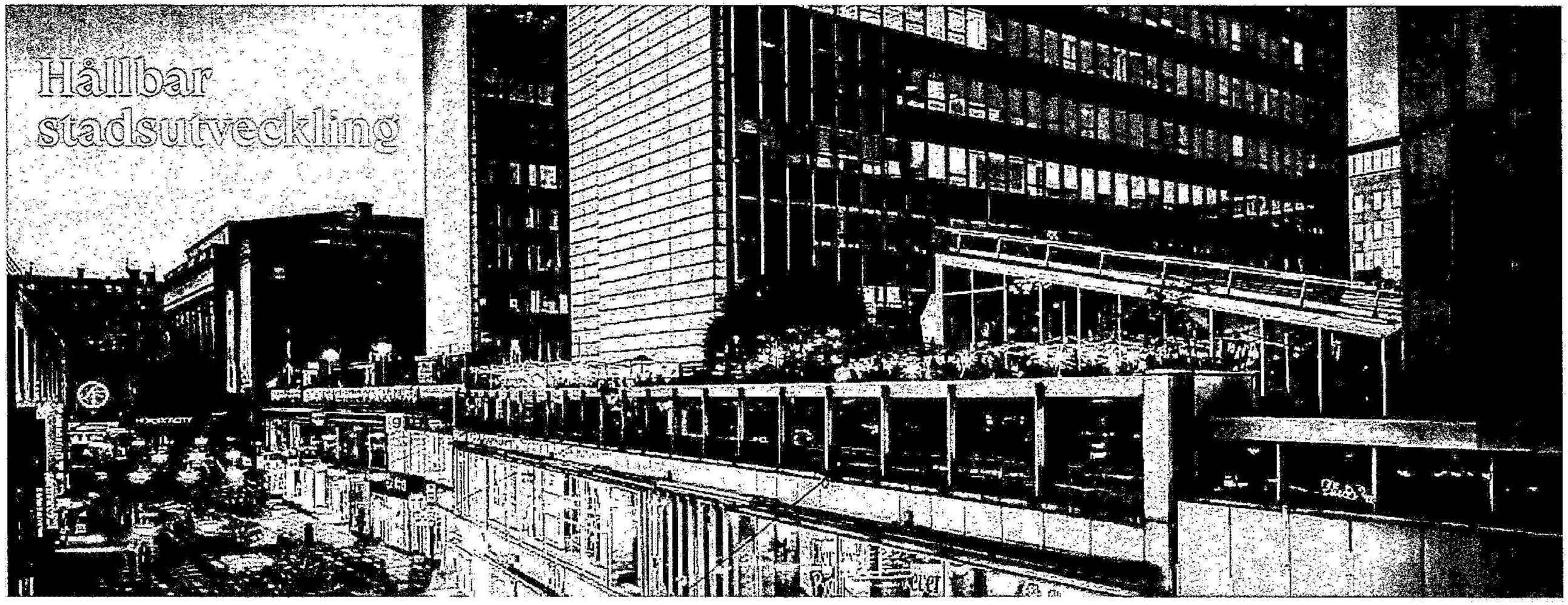


För mer information se fastighetsförteckning, s. 196

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524147S7

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål



Platser där människor vill vara

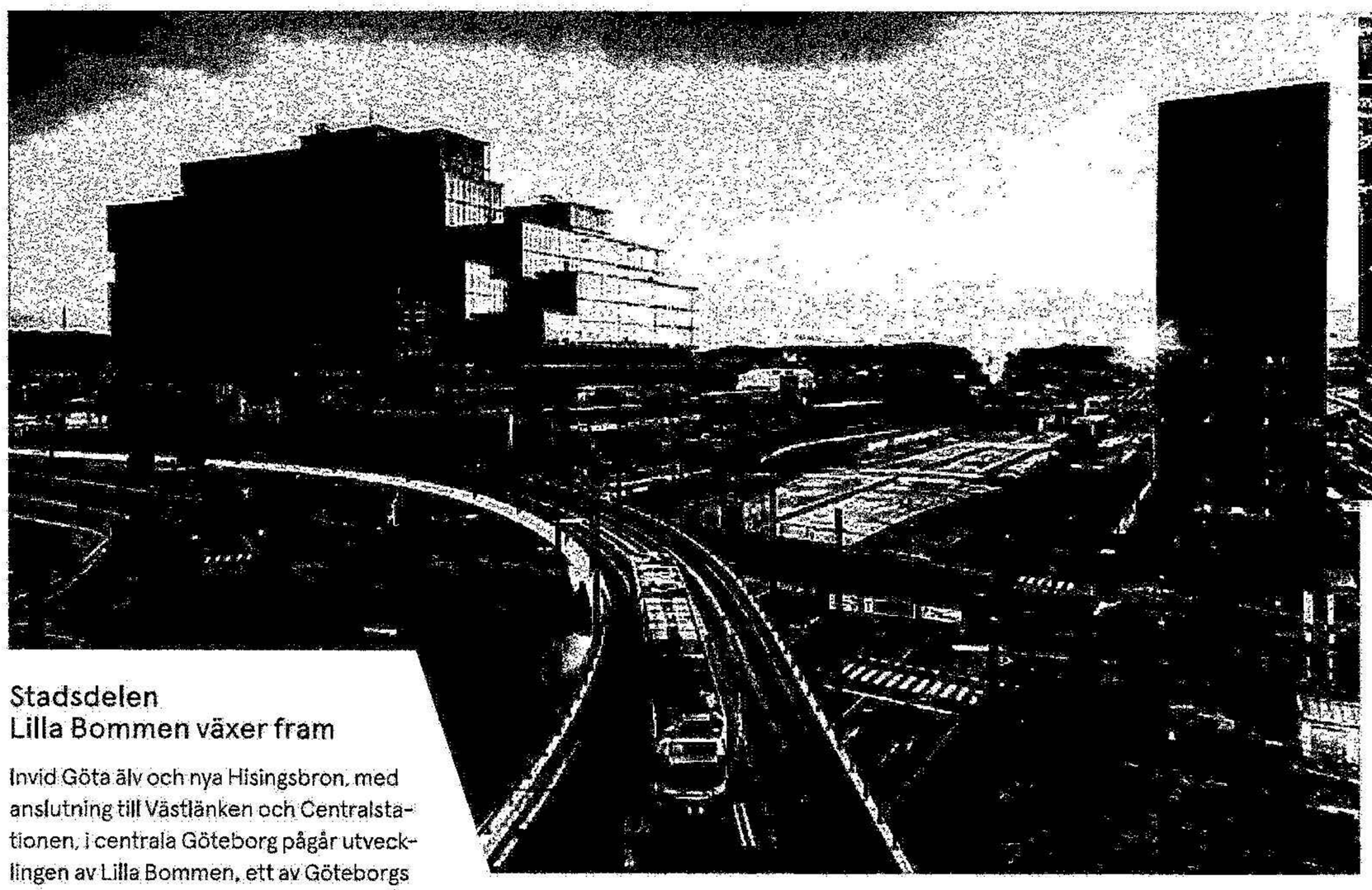
Som stadsutvecklare vill Vasakronan skapa de bästa förutsättningarna för aktörer som vill synas och verka i staden. Det gör vi på olika sätt. Dels genom större strukturella förändringar, som till exempel i området runt Sergelhusen i centrala Stockholm, dels genom att skapa en bra mix av aktivitet, service, handel och kulturella inslag i gatuplanen. Vilka aktörer och verksamheter som finns i gatuplan har stor betydelse för den totala upplevelsen av våra områden och därmed vår affär. Det som händer i ögonhöjd syftar alltid till att attrahera människor och skapa ett sammanhang där människor och verksamheter vill vara och det stärker dessutom våra möjligheter att hyra ut lokalerna högre upp i husen.

När vi utvecklar våra områden tar vi avstamp i vår vision om den goda staden där alla människor trivs och verksamheter utvecklas. Vi jobbar strategiskt långsiktigt och utgår från insikten att varje stråk eller område har sina förutsättningar och sin potential. Vi tar ett aktivt ansvar för att skapa trivsamma och gröna stadsmiljöer som också är tillgängliga och inkluderande. De ska kännas trygga och säkra under dygnets alla timmar och vi tar hänsyn till både människor och miljö.

För att skapa attraktiva stadsdelar behöver vi blanda. Det är mixen av kontor, bostäder, service och handel som attraherar olika människor och verksamheter och ger dynamik. Och där kan vi bidra. Vasakronans bestånd finns i de bästa lägena i Sveriges största tillväxtregioner. Oftast med god tillgång till kollektivtrafik. Vi äger ofta flera fastigheter inom ett och samma område vilket ger oss goda möjligheter att ta ansvar för och aktivt utveckla hela områden. På egen hand och i samverkan med andra som till exempel fastighetsägare, kommuner och andra aktörer i området.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål



Stadsdelen Lilla Bommen växer fram

Invid Göta älv och nya Hisingsbron, med anslutning till Västlänken och Centralstationen, i centrala Göteborg pågår utvecklingen av Lilla Bommen, ett av Göteborgs viktigaste utvecklingsområden. Med närheten till älven och det kommande kajstråket bidrar utvecklingen av Lilla Bommen till att göteborgarna får bättre tillgång till vattnet. Området ska omvandlas från ett utpräglat kontorsområde till en levande del av den centrala staden med ett blandat innehåll av bostäder, kontor och service.

Vasakronan är en av de stora fastighetsägarna i området. En av de första pusselbitarna i stadsdelens utveckling är vår nya fastighet Platinan som färdigställdes under 2022. Här ryms bland annat kontor, coworking, handel och hotellet Scandic Göteborg Central. Nu planerar vi för nästa etapp av utvecklingen – projektet Kaj 16 som kommer att innehålla kontor, restauranger och bostäder.



Södra city binder samman staden

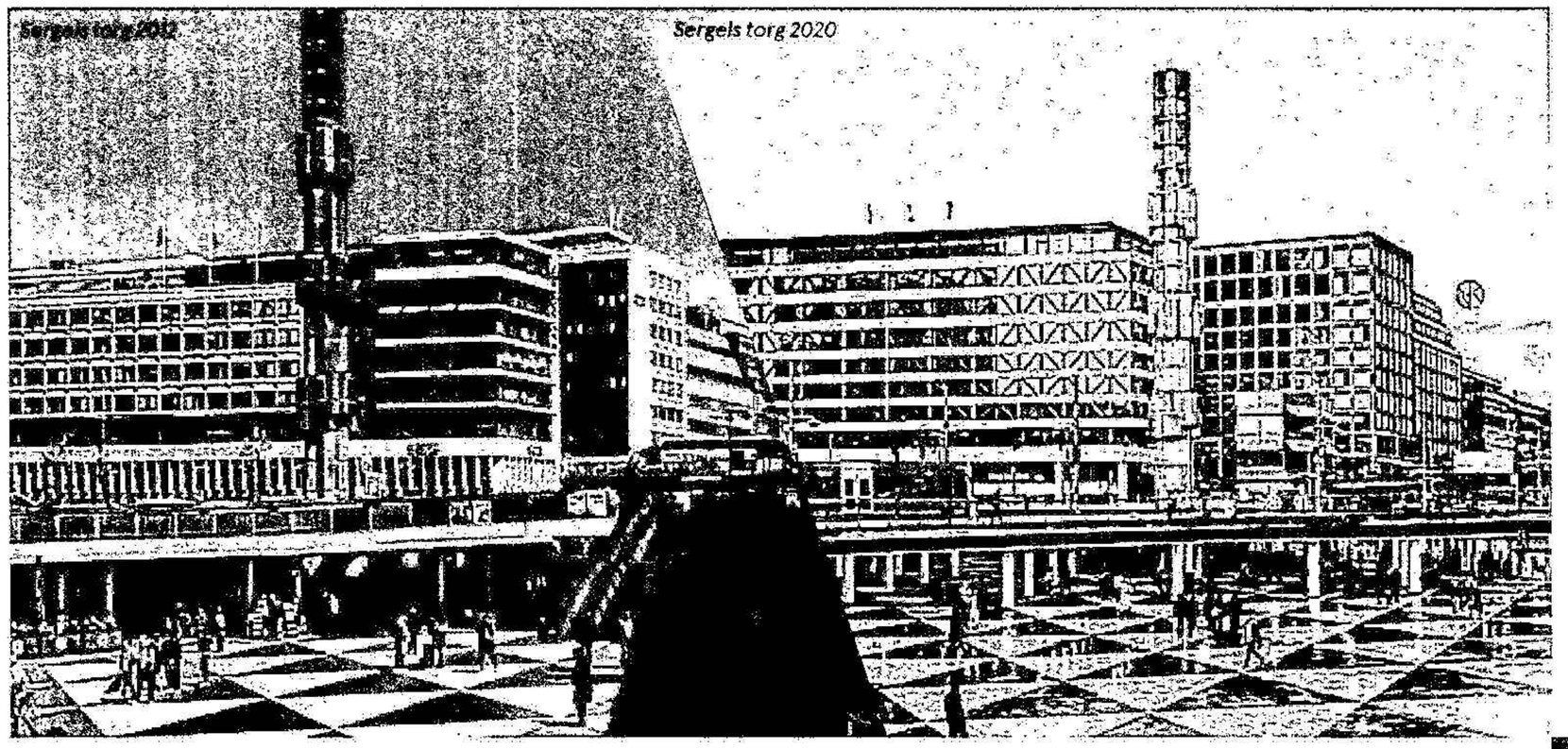
Uppsala är en expansiv kommun. I takt med att Uppsala växer har även behovet av centralt belägna attraktiva bostäder och arbetsplatser vuxit fram. Därför utvecklas nu stadsdelen Södra city som ska bidra till att förlänga innerstaden söderut genom att länka samman Uppsala centralstation med Fyrisån i öst-västlig riktning, och centrala Uppsala med Kungsängen i nord-sydlig riktning. Ambitionen är att skapa en grön, livfull och spännande stadsdel med gott om plats för människor, företag och biologisk mångfald.

Utvecklingen av Södra city är i full gång. Vasakronans fastigheter Juvelen och Magasin X står redan klara på varsin sida av Uppsalas centralstation. Under 2022 tog vi nästa steg genom att påbörja projekt Lumi som kommer innehålla främst kontor och laboratorium. Södra city omfattar totalt cirka 70 000 kvadratmeter projektmöjligheter i form av bland annat kontor, bostäder, hotell och förskola. Detaljplanen omfattar flera kvarter samt ett grönt stråk som utvecklas i nära samarbete med Uppsala Kommun.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241475 8

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål



Sergelstan, Stockholm citys nya hjärta

2014 startade omvandlingen av det som vi idag kallar Sergelstan. I kvarteren runt Sergels torg, Brunkebergstorg, vid Hötorget, Sergelgatan och längs Hamngatan har hus från 1950- och 60-talet renoverats och byggts om. De bjuder nu på en attraktiv citykärna med butiker, restauranger, service, aktiviteter och upplevelser. Sergelstan är ett av Stockholm citys största ombyggnadsprojekt i modern tid. En historisk förändring av stadsbilden där fastighetsägare och Stockholm stad tillsammans investerat drygt 15 miljarder kronor. Det är ett projekt som förändrat Stockholms hjärta till mer trivsamma miljöer. Tidigare stängda platser har öppnats och blivit tillgängliga för alla, staden har kopplats samman och nya flöden skapats.

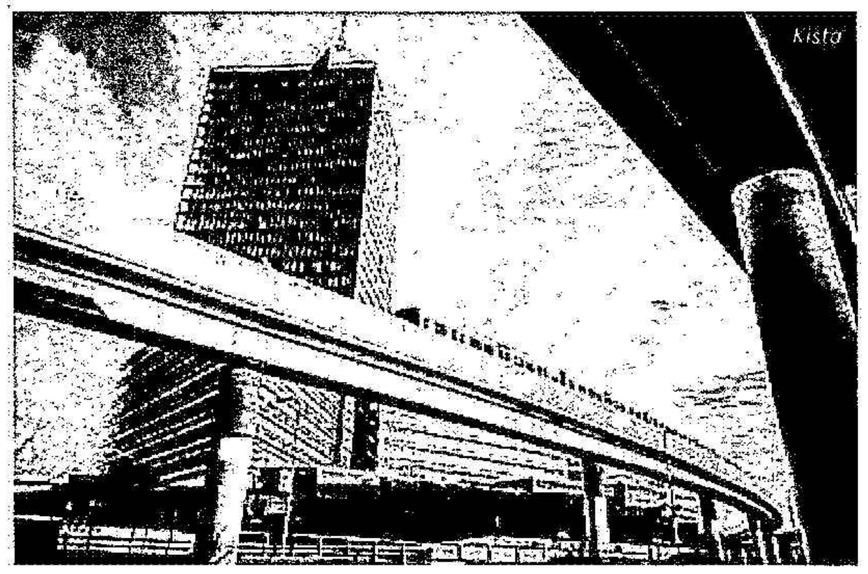
Ambitionen har varit att skapa en välkomnande plats för alla människor och Vasakronan har stor del i utvecklingen. Inte minst med ombyggnationen av Sergelhusen. Området runt Malmskillnadsgatan, Sveavägen och Hamngatan har förvandlats med nya kopplingar och stråk, restauranger och bottenvåningar fyllda med aktiviteter. Anonyma och slutna byggnader har fått nya funktioner, innehåll och nytt utseende. Målet har varit en mer trivsam, tillgänglig och trygg stadsmiljö för alla som rör sig i området. Under de senaste åren har vi även utvecklat och omvandlat gatuplanen samt skapat gröna oaser av terrasserna vid Sergelgatan och kring Hötorgshusen. Delar av det arbetet blev klara under 2022.

Ett Kista i förändring

Kista genomgår en stor förvandling där företags- och bostadsområden knyts ihop. Målet är att skapa en stadsmiljö som lever dygnet runt. Tusentals nya bostäder ska byggas och serviceutbudet utökas.

Vasakronan är en av de aktörer som under lång tid funnits i Kista. Nu växlas takten i utvecklingsarbetet upp. Tillsammans med Stockholm stad, Region Stockholm, KTH och Stockholms universitet har ett antal företag med stark närvaro i Kista tagit fram en gemensam handlingsplan. Ambitionen är att skapa förutsättningar för 8 000 nya arbetstillfällen och 8 000 nya boende. Fram till 2035 ska Vasakronan och andra fastighetsägare i Kista tillsammans investera totalt 20 miljarder kronor i ny och upprustad infrastruktur, tillförsel av bland annat kommersiella ytor, samhällsfastigheter inom skola, vård och omsorg samt bostäder. Allt med målsättningen att stärka området.

För Vasakronans del ligger fokus just nu på att utveckla kvarteret Hekla. Det är beläget mitt i Kista och gränsar till Grönlandsparken och Kistagången. Här planeras det för både kontor och bostäder.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

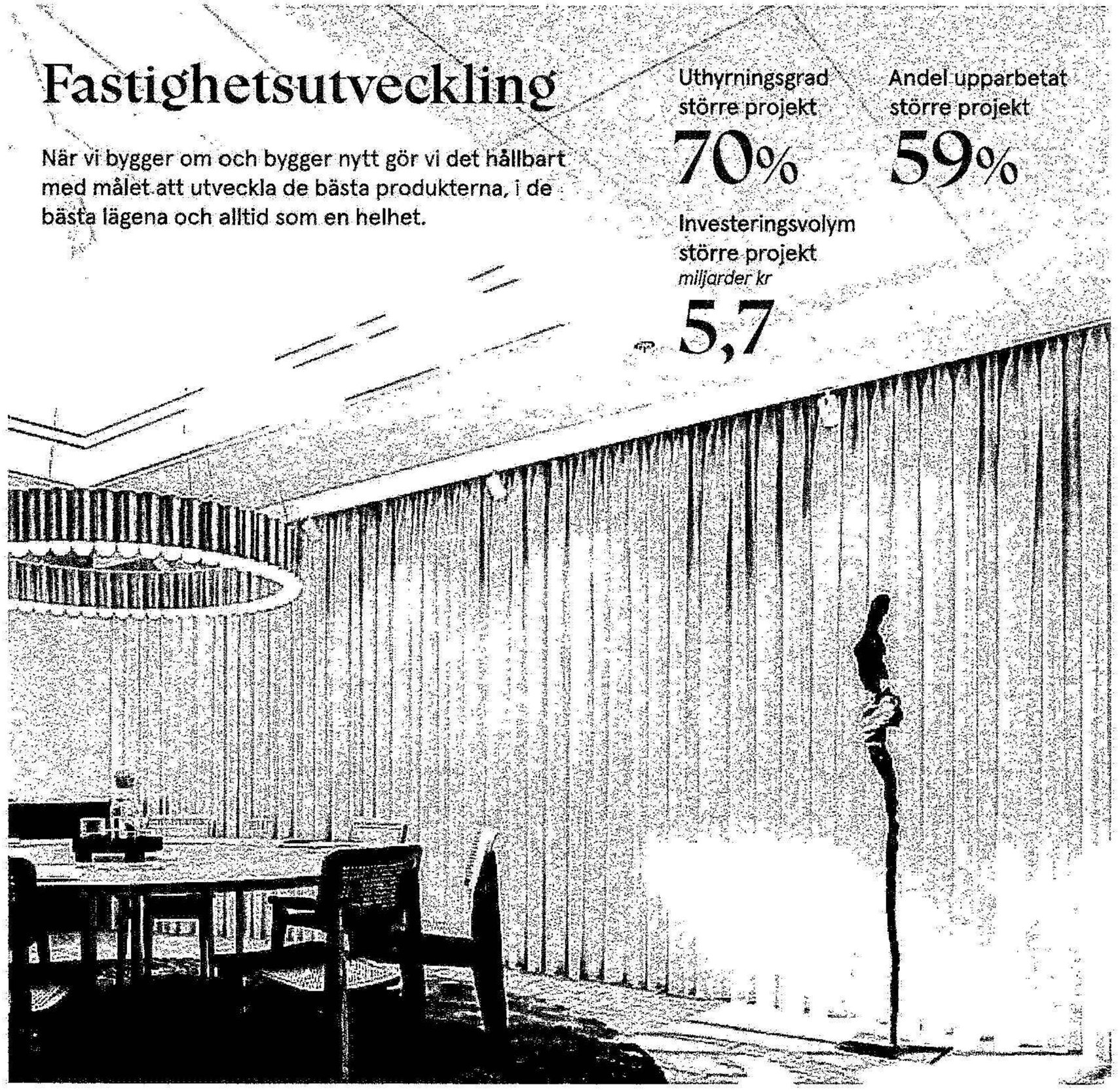
Fastighetsutveckling

När vi bygger om och bygger nytt gör vi det hållbart med målet att utveckla de bästa produkterna, i de bästa lägena och alltid som en helhet.

Uthyrningsgrad större projekt
70%

Andel upparbetat större projekt
59%

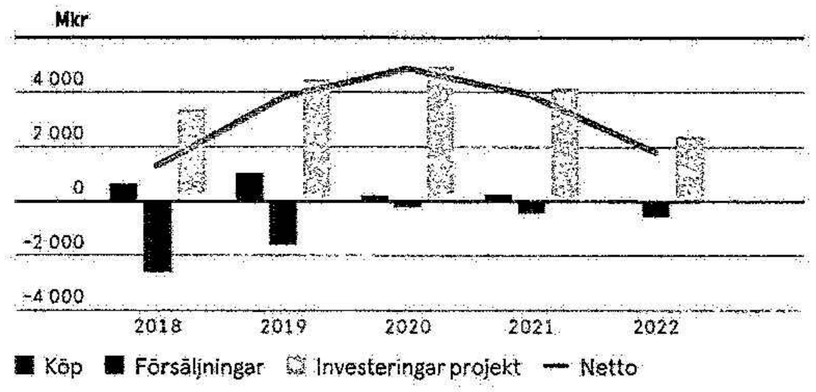
Investeringsvolym större projekt
miljarder kr
5,7



Hög projektaktivitet de senaste åren
Investeringsstrategin fokuserar på avkastning och kvalitet med hänsyn till rådande marknadsläge. Marknadsläget har under de senaste åren varit god för projektinvesteringar. Sedan 2018 har totalt 19,1 mdkr investerats i ny-, till- och ombyggnadsprojekt varav 2,3 mdkr investerades under 2022. Ett fåtal transaktioner har gjorts, främst fastighetsförsäljningar. Under 2022 avslutades fem större fastighetsprojekt med en total investeringsvolym om 5,7 mdkr. Samtliga projekt var vid färdigställandet i det närmaste fullt uthyrda. läs vidare på sida 43.

Fastighetsprojekt under året
Under 2022 startades den första etappen, benämnd Lumi, i utvecklingen av kvarteret Södra city i Uppsala. Projektet, som planeras stå färdigt i slutet av 2024, omfattar 15 000 kvadratmeter kontor med en total investeringsvolym om 740 mkr. Uthyrningsgraden uppgick vid byggstart till över 70 procent. Under 2022 startade även ombyggnationen av Hästskon 9 i Stockholm. Fastigheten som omfattar 9 100 kvadratmeter lokalarea ska upprustas och moderniseras. Total investeringsvolym uppgår till 570 mkr och projektet beräknas vara färdigställt i slutet av 2024. Hela kontorsdelen i fastigheten är fullt uthyrd.

Investeringsbeslut styrs av marknadsläge



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

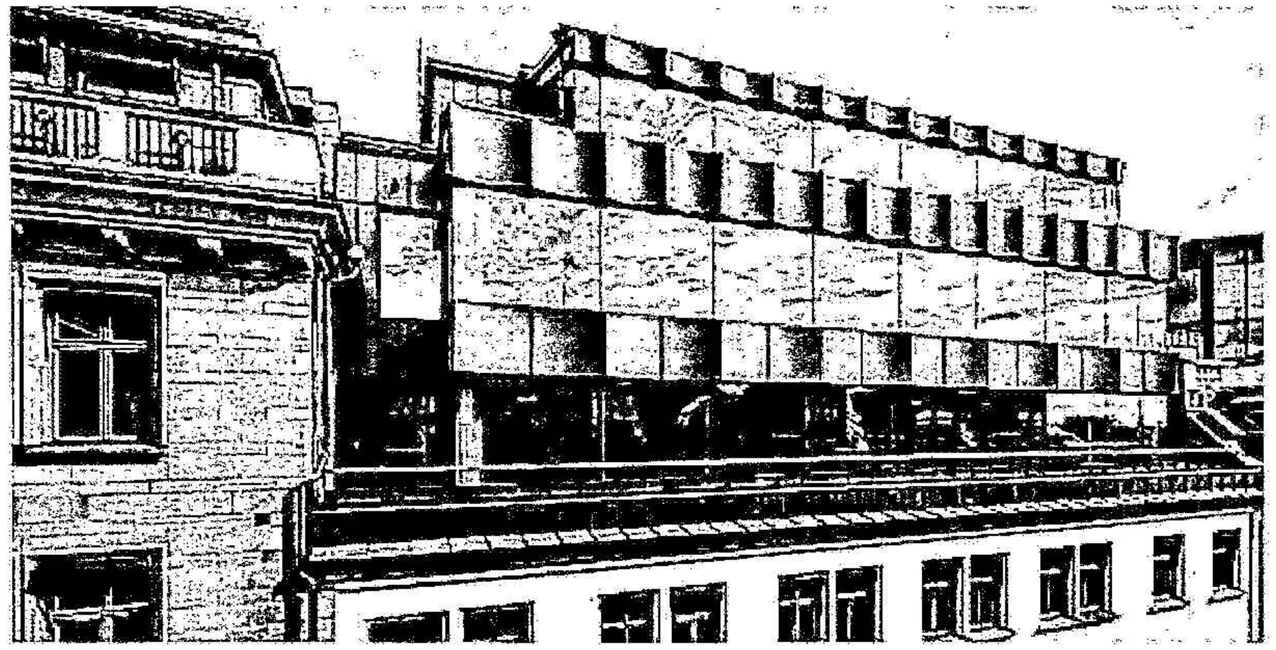
20230524145759

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

God marknadskännedom sänker risken
Fastighetsutveckling innebär ett ekonomiskt risktagande. Detta begränsas genom att investeringar enbart görs i marknader där Vasakronan har god kännedom om marknaden och där efterfrågan på lokaler är stark. För att begränsa risken ytterligare startas nya fastighetsprojekt först när merparten av lokalerna är uthyrda. Storleken på projektportföljen styrs utifrån rådande marknadsläge.

Utveckling av fastigheter
I takt med att hyresgästernas efterfrågan förändras utvecklar Vasakronan nya typer av lokaler. Antingen genom nyproduktion eller genom utveckling av befintliga fastigheter. Målsättningen är att utforma lokaler som är så flexibla och generella som möjligt, utan alltför många specialanpassningar utifrån en specifik hyresgästs önskemål. Lokaler som utan större åtgärder kan anpassas till förändrade behov, eller till en helt ny hyresgäst, sparar både tid, pengar och miljö.

Stadsutveckling
Det är inte bara själva fastigheten som är viktig utan också helheten och området. Genom ny-, till- och ombyggnad av fastigheter är vi med och skapar den goda staden. Som en av de stora fastighetsaktörerna bidrar Vasakronan i många fall till utvecklingen av hela stadsdelar eller områden på de orter där vi är verksamma. Läs mer om stadsutveckling på sida 38–40.



Bankpalatset vid Kungsträdgården i Stockholm är ett exempel på en befintlig fastighet som för ett par år sedan varsamt totalrenoverades och då fick en påbyggnad i trä med utvändig plåt- och glasfasad.

Fastighetsutveckling med låg miljöpåverkan
Att erbjuda lokaler som produceras och förvaltas med en så låg miljöpåverkan som möjligt är en självklarhet. Vasakronan miljöcertifierar samtliga projekt enligt LEED med målet att nå högsta betyget Platina.

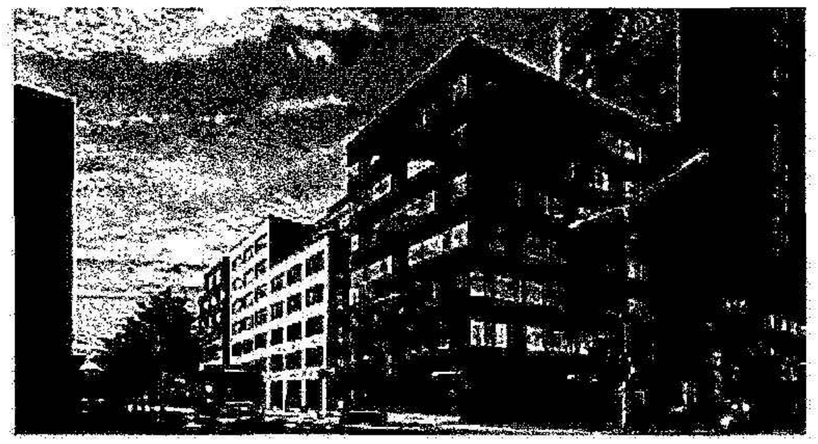
Målsättningen för Vasakronans fastighetsutveckling är att minska den totala resursanvändningen. För byggmaterial som används läggs stor vikt vid att de ska vara fria från farliga ämnen och ha låg miljöbelastning. Allt avfall ska källsorteras och om möjligt återvinnas, läs mer på sida 167–169.

Säkerhet och trygghet i fokus
För att hantera projektrisken lägger Vasakronan stor vikt vid att kvalitetssäkra processer för projektgenomförandet. Bolagets egna medarbetare tar alltid ansvar för att styra och övervaka projektet, även om externa projektledare och entreprenörer kan anlitas för att utföra själva arbetet. Alla leverantörer måste följa vår uppförandekod för leverantörer. För att säkerställa att leverantörerna lever upp till sina åtaganden genomförs revisioner löpande. Vasakronans ambition är att ingen ska förolyckas eller skadas på våra byggarbetsplatser.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

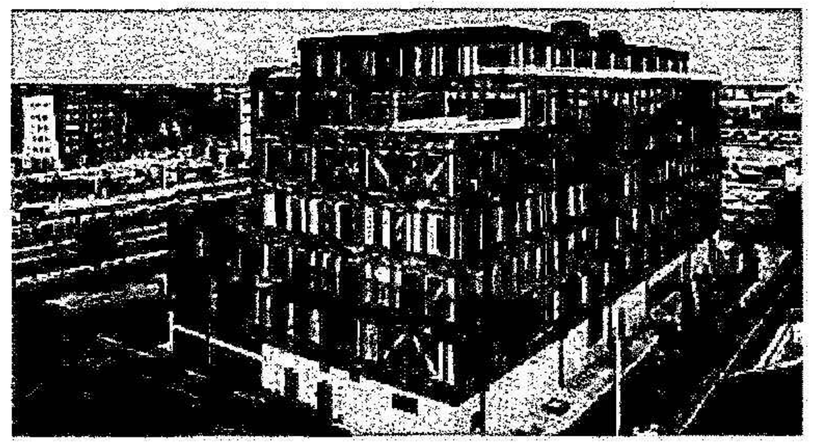
Färdigställda fastighetsprojekt 2022



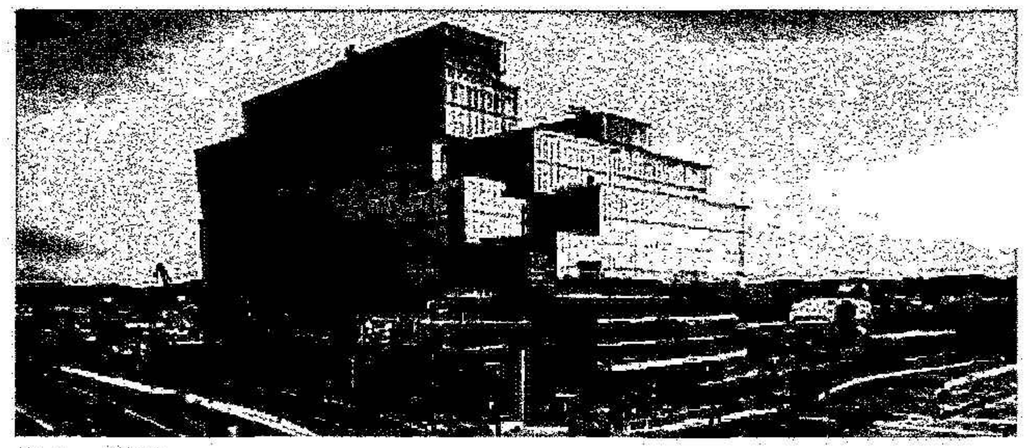
Nya Kronan, Sundbyberg

Total investeringsvolym färdigställda projekt

5,9



Magasin X, Uppsala



Platinan, Göteborg



Nattugglan, Stockholm

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Lokalarea, kvm	Uthyrningsgrad 2022-12-31, %	Hyresvärde, mkr	Miljöcertifiering
Stockholm	Nya Kronan	1 490	44 400	100	147	LEED Platina
Göteborg	Platinan	2 787	53 700	95	152	LEED Platina[1]
Stockholm	Nattugglan	771	15 000	100	81	LEED Platina[1]
Uppsala	Magasin X	527	11 500	94	41	LEED Platina[1]
Göteborg	Strömshuset	287	10 450	99	44	LEED Platina[1]
Summa		**5 862**	**135 050**	**97**	**465**	

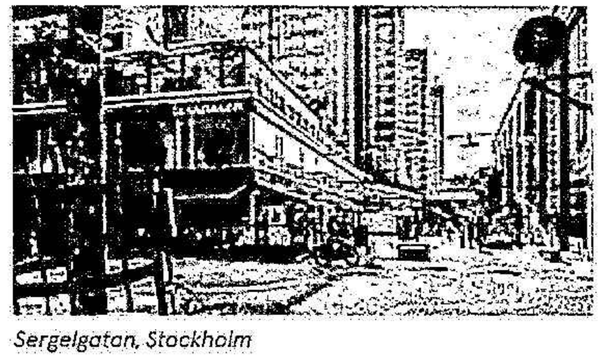
1) Prognostiserad certifiering

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

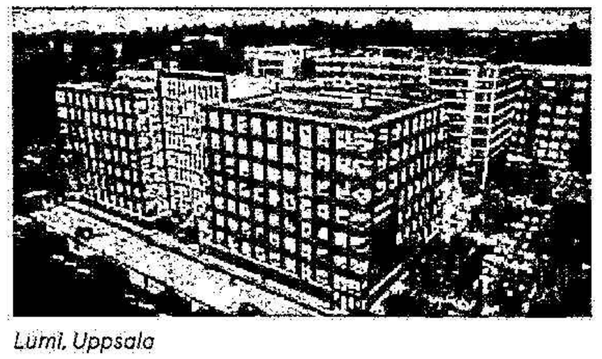
20230524147 60

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

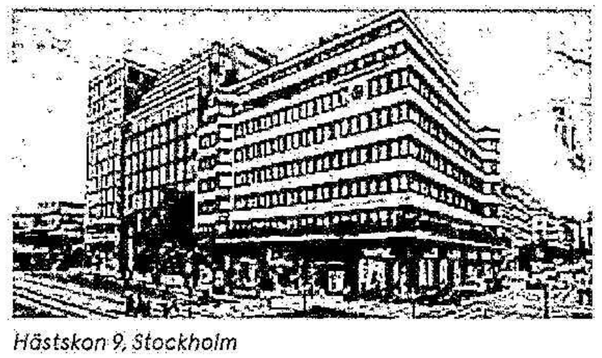
Pågående fastighetsprojekt

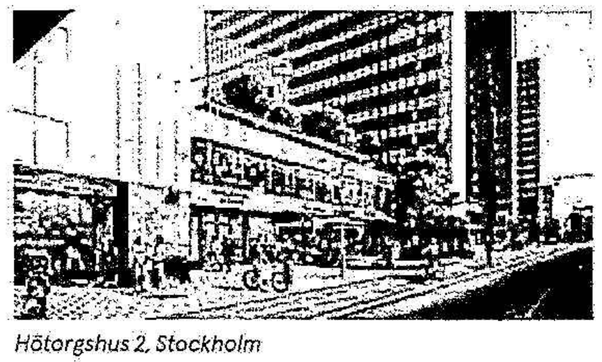

Sergelgatan, Stockholm

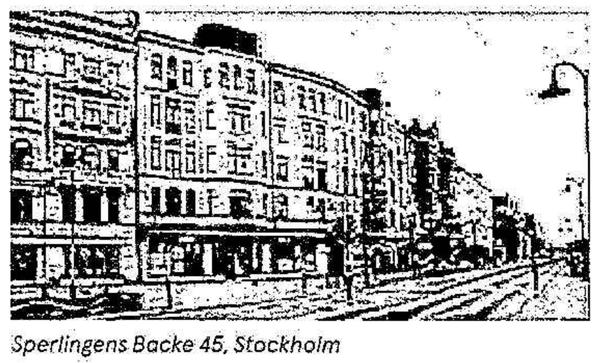
Total investering för pågående projekt
5,7
mdkr


Lumi, Uppsala


Sperlingens Backe 47, Stockholm


Hästskon 9, Stockholm


Hötorgshus 2, Stockholm


Sperlingens Backe 45, Stockholm

Investeringar i pågående fastighetsprojekt

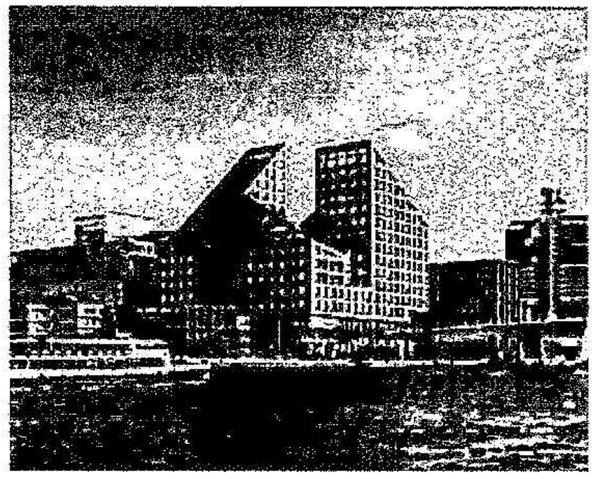
Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Start Inflyttning	Uthyrningsgrad, %[1]	Hyresvärde, mkr[2]	Beräknat färdigställt	Miljö-certifiering[3]
Stockholm	Sergelgatan	1 925	1 759	91	15 500	E/T	83	100	Mars -23	LEED Guld
Uppsala	Lumi	740	161	22	15 000	Q4 - 24	73	50	Dec -24	LEED Platina
Stockholm	Sperlingens Backe 47	610	157	26	8 500	Q4 - 23	95	85	Jul -24	LEED Platina
Stockholm	Hästskon 9	570	40	7	9 100	Q4 - 24	63	75	Dec -24	LEED Platina
Stockholm	Hötorgshus 2	460	317	69	8 000	Q3 - 22	7	70	Apr -23	LEED Platina
Stockholm	Sperlingens Backe 45	370	368	99	3 700	E/T	85	40	Apr -23	LEED Guld
Göteborg	Kronhusgatan	90	2	2	2 540	Q3 - 24	100	E/T[4]	Jul -24	LEED Guld
Totalt större fastighetsprojekt (>75 mkr)		**4 765**	**2 804**	**59**	**62 340**		**70**	-		
Övriga projekt		915	584							
Totalt		**5 680**	**3 388**							

1) Beräknad utifrån area. 2) Vid fullt uthyrd fastighet. 3) Prognos vid färdigställande. 4) Redovisas ej pga en eller få hyresgäster.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

Kommande projekt

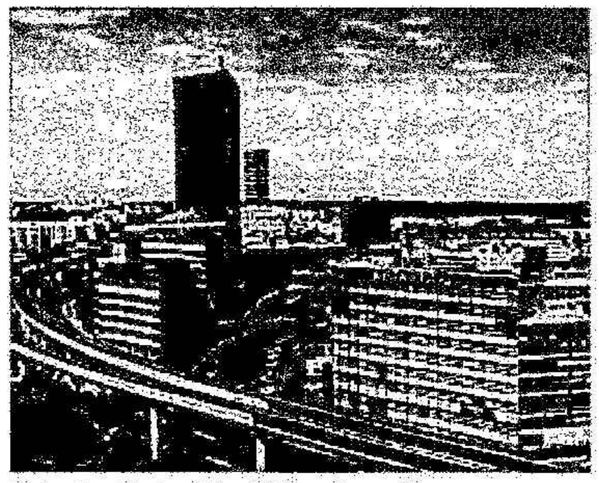


Lilla Bommen, Göteborg. Cirka 90 tkvm byggrätter.





Södra city, Uppsala. Cirka 70 tkvm byggrätter.



Kista, Stockholm. Cirka 180 tkvm byggrätter.

Planlagda och planerade byggrätter

	Byggrätter (tkvm BTA)	Planlagda (tkvm BTA)	Planerade ej planlagda (tkvm BTA)
Stockholm innerstad	132	6	126
Stockholm närförort	1 408	99	1 309
Göteborg	173	94	79
Malmö	9	6	3
Uppsala	217	167	50
	1 939	**372**	**1 567**

Utöver det befintliga beståndet har Vasakronan en stor framtida potential i form av byggrätter. Ett aktivt arbete bedrivs för att förädla och vidareutveckla portföljen som sammantaget uppgår till ca 1 939 tkvm byggrätter varav 372 tkvm är planlagda. Portföljen är spridd över samtliga delmarknader men största andelen planlagda byggrätter finns i Södra City i Uppsala, Lilla Bommen i Göteborg och Kista i Stockholm.

Läs mer om hur vi utvecklar städer på sidorna 38–40

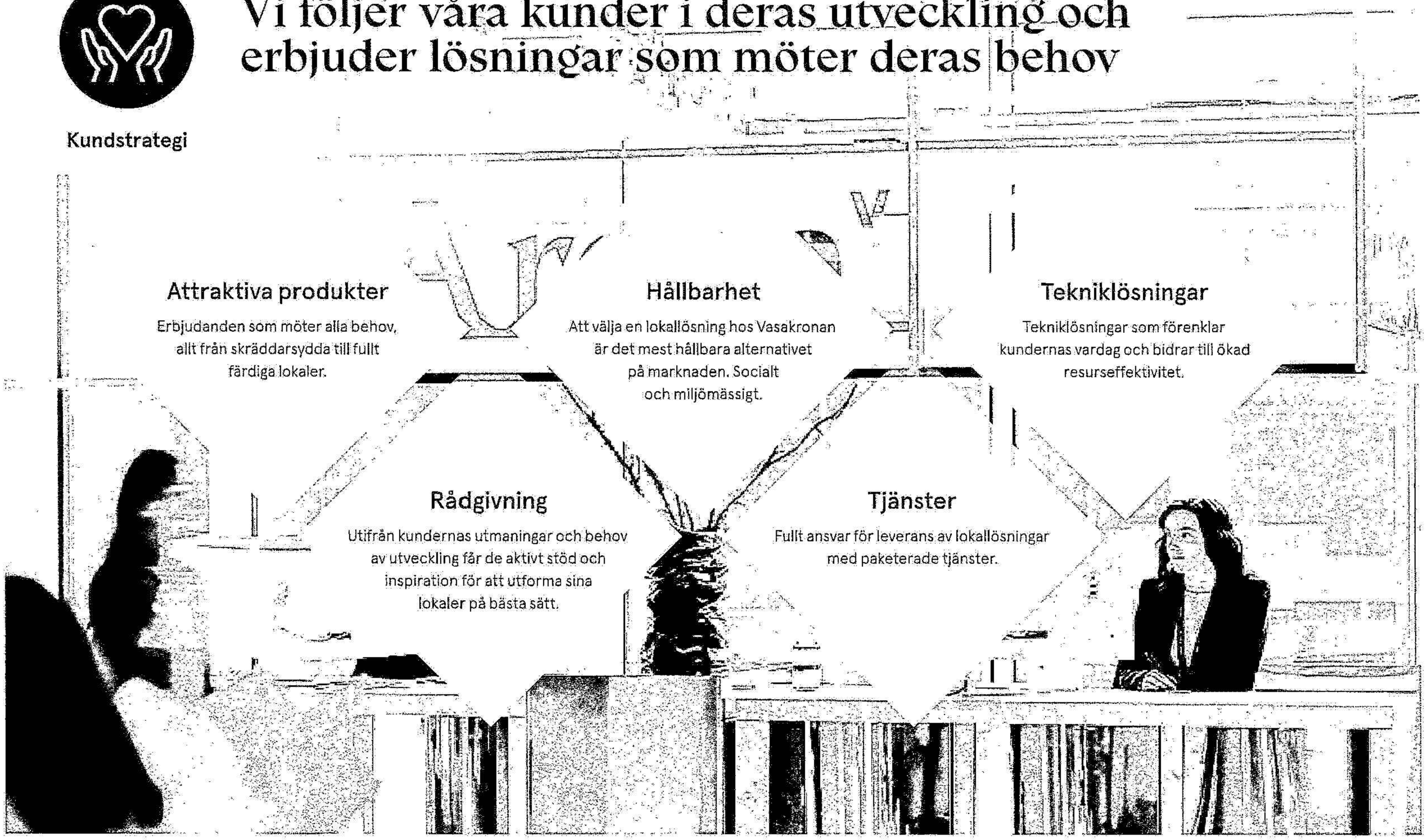
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241476l

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

Kundstrategi

Vi följer våra kunder i deras utveckling och erbjuder lösningar som möter deras behov



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

Förstahandsvalet för våra kunder

Med kundens behov i centrum utforskar och utvecklar vi löpande nya lösningar för att nå vårt mål att vara förstahandsvalet för alla som söker kontors- eller butikslokaler.



Ett starkt erbjudande
Grunden i Vasakronans erbjudande utgörs av flexibla lokaler i fina fastigheter, i attraktiva områden och goda kommunikationslägen. Vi erbjuder dessutom både rådgivning och en rad olika tjänster. Det gör att vi når en bred kundbas och nästan alltid kan möta befintliga kunders förändrade behov inom det egna beståndet. En förutsättning för detta är den nära och täta dialog som våra affärsteam har med kunderna. Att vi är lyhörda för kundernas behov, gör att vi kan följa dem i deras utveckling och proaktivt föreslå lösningar anpassade för just deras verksamhet. Det gör oss konkurrenskraftiga.

Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2023	1 123	1 140	13
2024	877	1 416	17
2025	842	1 843	21
2026-ff	1 265	3 889	45
Summa	**4 107**	**8 287**	**96**

Förfallostruktur kontrakterad hyra exklusive 108 mkr avseende bostäder och 243 mkr avseende garage.

Våra största kunder

	Andel i %	Kontrakterad hyra, mkr
Ericsson	3	236
Rikspolisstyrelsen	3	231
Kriminalvården	2	165
Skatteverket	2	156
H&M	2	146
Kinq	2	140
Försäkringskassan	2	128
EY	1	88
Scandic Hotels	1	84
Riksdagsförvaltningen	1	82
Summa	**19**	**1 456**

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524141762

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

Regelbunden uppföljning av kundarbetet
För att förbli lönsamma strävar vi efter hög kundnöjdhet. För att följa upp kundnöjdheten och identifiera förbättringsområden genomför vi i början av varje år kundundersökningen "Tyck om Vasakronan". Den senaste gjordes i början av 2023 och visade små förändringar jämfört med föregående år. Utfallet var 77 (77) för kontor och 75 (71) för butiker. Skalan i undersökningen är 1 till 100, där ett utfall på minst 80 motsvarar betyget mycket bra.

Gröna hyresavtal och kundnära hållbarhetsarbete
Lokalerna står ofta för en stor andel av hyresgästernas egen miljöpåverkan. Därför efterfrågas miljöcertifierade lokaler allt oftare. Genom att hyra lokal i en miljöcertifierad fastighet och tillsammans med Vasakronan se över och minimera den egna lokalens miljöpåverkan, kan våra kunder ta steget mot ökad hållbarhet i sin verksamhet. Sedan 2016 är samtliga nya hyresavtal gröna. Det innebär ett gemensamt åtagande för oss och hyresgästen att arbeta för minskad miljöpåverkan.

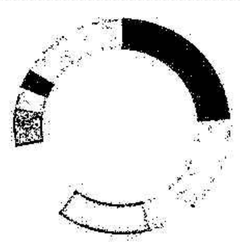
Diversifierad förfallostruktur och bransch minskar risk
Risken i kontraktsportföljen begränsas genom stor diversifiering av hyresgäster, branscher och förfallostruktur. Ingen hyresgäst står för mer än 3 procent av den kontrakterade hyran och de tio största hyresgästerna står endast för 19 procent. Fördelat per bransch utgör hyresgäster inom offentlig verksamhet för 24 procent av den kontrakterade hyran, och den genomsnittliga återstående löptiden uppgår till närmare 6 år. För kontraktsportföljen som helhet uppgår den genomsnittliga återstående löptiden till 3,7 år.



Rådgivning kring arbetsplatsstrategi

Det blir allt vanligare att se sin lokal som ett verktyg för förändring och utveckling. Vasakronan är en strategisk och kunnig rådgivare inom arbetsplatsstrategi. Det innebär att vi kan ge råd när det gäller att välja och utforma lokaler så att de på bästa sätt stödjer och utvecklar verksamheten utifrån olika behov. En framgångsrik arbetsplatsstrategi skapar rätt samspel mellan den fysiska platsen, människan och tekniken samt möter de behov ett företag har.

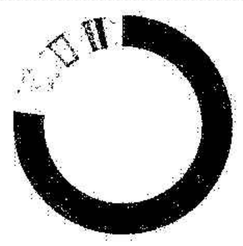
Störst andel hyresgäster inom offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

Offentlig verksamhet	24%	Finans	6%
Tjänster	22%	Telekom	3%
Konsumentvaror	14%	Industri	3%
IT	12%	Övrigt	16%

Störst andel kontors hyresgäster



Fördelning per sektor, andel av kontrakterad hyra

Kontor	77%	Bostäder	1%
Sällanköp	11%	Dagligvaror	1%
Garage	3%	Hotell	1%
Restaurang /Café	3%	Övrigt[1]	3%

1) Övrigt omfattar bl a vård och omsorg, motionsanläggningar och lager.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Erbjudanden med kunden i fokus

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

Kontorslösningar för full flexibilitet

Med gedigen kunskap om utformning av arbetsplatser, kan Vasakronan tillgodose hyresgästers specifika önskemål. Utgångspunkten är samverkan mellan människan, platsen och tekniken. Med de tre komponenterna i fokus levererar vi inte bara väggar, tak och uppkoppling utan även service och innehåll som främjar företagskultur och hållbarhet.

Flexibilitet är centralt och vi har en palett av kontorslösningar som möter en mängd olika behov hos våra kunder. Dessutom har vi en tät kunddialog och kan hjälpa till med mervärdestjänster som exempelvis arbetsplatsstrategisk rådgivning, kontorsservice, avfallshantering och cykelservice.



Skräddarsytt
En skräddarsydd kontorslokal utgår helt från kundens verksamhet och önskemål. Den byggs och anpassas efter kundens behov och lokalens förutsättningar. Tillsammans med kunden investerar vi gemensamt tid och resurser för en långsiktigt hållbar lösning.

Nyckelfärdigt
Efterfrågan på inflyttningsklara, nyckelfärdiga, kontor ökar. Lokalen är färdigbyggd med en förbestämd planlösning och mycket finns redan på plats. Det kunden tar med sig är möbler och lös inredning. Allt annat i lokalerna är förberett. Nyckelfärdiga lokaler kortar tiden till inflyttning och har flexibilitet inbyggt i avtalsupplägget.

Möblerat
I ett möblerat kontor, Smart & klart, är alla funktioner, möbler och annan inredning på plats. Här kan kunden flytta in och ut med mycket kort varsel. Passar företag i ett expansionsskede eller företag som snabbt behöver komma på plats på annan ort.

Coworking
Arena är Vasakronans eget coworking-koncept där vi erbjuder arbetsplatser, kontor och mötesrum. Det fungerar som ett smart komplement när det befintliga kontoret inte räcker till och erbjuder flexibilitet när kunderna till exempel behöver minska eller utöka verksamheten. Full service och en arbetsmiljö i absolut framkant.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

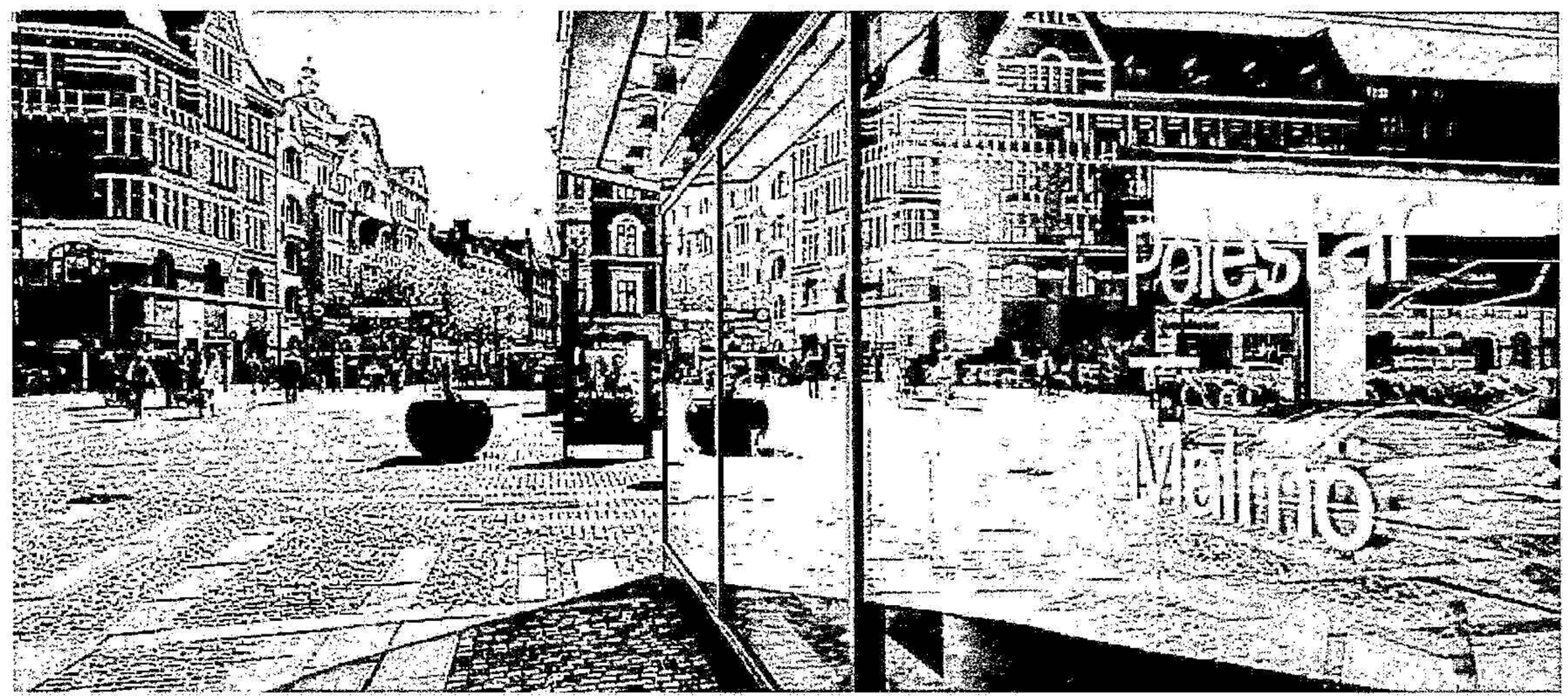
20230524147 63

Er hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

Butikslokaler i bästa lägen

Handel, restauranger, kultur och upplevelser är viktiga komponenter för att skapa attraktiva stadskärnor där människor trivs och vill vara. Vi tror på en blandning av verksamheter i våra gatuplan där nytt ligger sida vid sida med det välkända. Där stora såväl som små aktörer får rätt förutsättningar att möta sina kunder.

Vasakronans butikslokaler finns i attraktiva stråk samt i gallerior och köpcentrum. Vi jobbar utifrån väl genomtänka stråk- och områdesstrategier och erbjuder en bred variation av flexibla lösningar. På egen hand och tillsammans med andra utvecklar vi platser, lägen, stråk och utforskar nya idéer.



Skräddarsytt
Här bestämmer kunden det mesta själv som till exempel planlösning, golv, belysning och installationer. Lokalen byggs och anpassas efter kundens behov och lokalens förutsättningar. Tillsammans med kunden investerar vi gemensamt tid och resurser för en långsiktigt hållbar lösning.

Nyckelfärdigt
Fler och fler aktörer efterfrågar inflyttningsklara, nyckelfärdiga, butiker där mycket redan är på plats. Det kunden tar med sig är det egna konceptet och sin egen inredning. Nyckelfärdiga butiker ger större flexibilitet i hyrestid och gör att kunden snabbt kan etablera en ny enhet.

Popup-butiker i bästa läge
Open Spot är vårt koncept för designade och inredda popup-butiker i de bästa lägena i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Lokalerna innehåller allt från hyllsystem, inredning, belysning, digitala skärmar och ett basmöblemang som lätt går att anpassa. Open Spot kan hyras från två veckor upp till tre månader och passar aktörer som till exempel vill lansera en ny produkt, testa en ny marknad eller möta en ny kundgrupp.

Restaurang- och cafélokaler
Restaurang- och caféverksamhet ställer specifika krav på lokalen och utformas för att matcha de krav som både myndigheter och verksamheten har.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

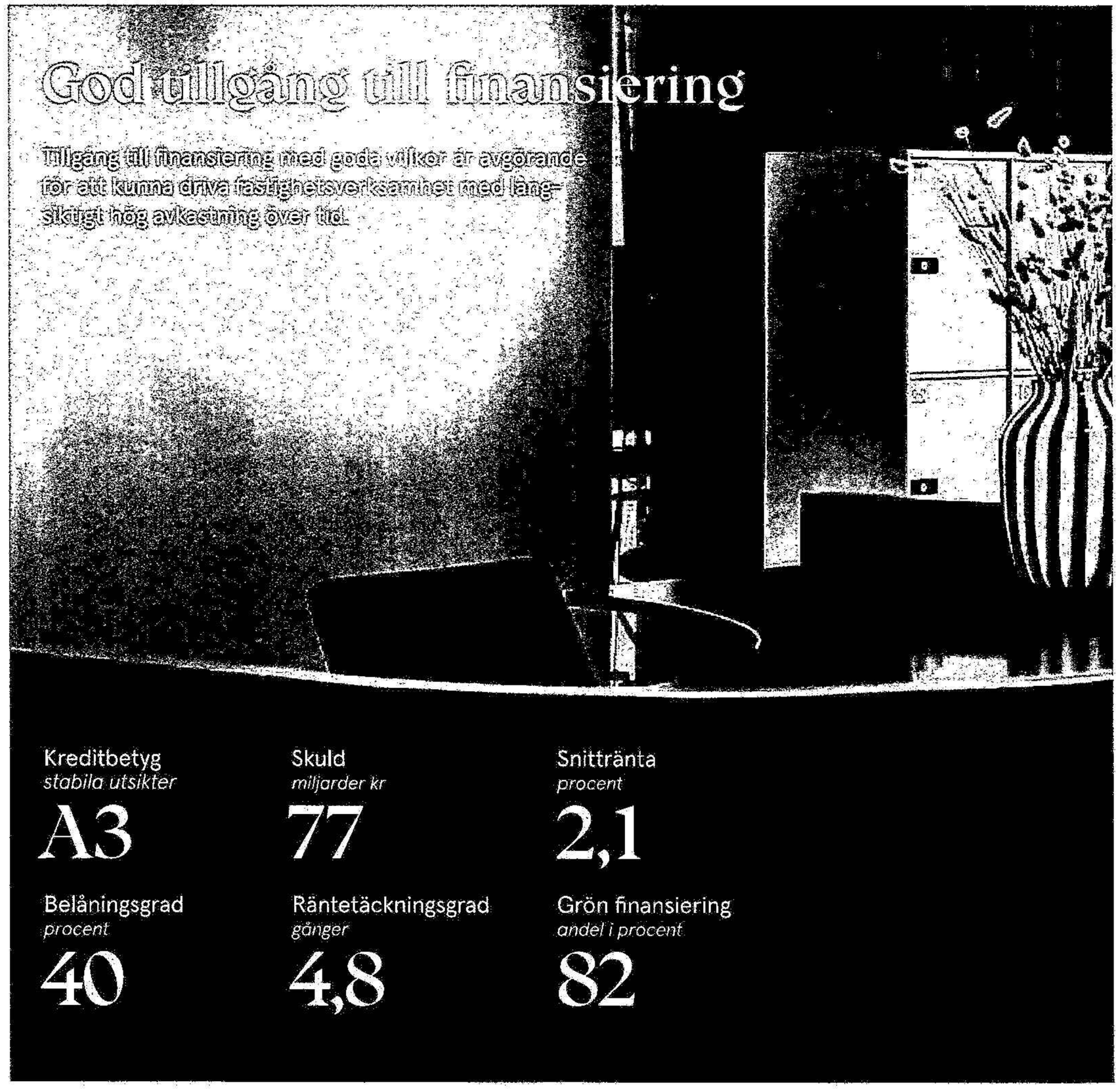
En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524147 64

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål



God spridning på många finansieringskällor
Verksamheten finansieras genom kapital från ägarna och genom extern upplåning. Fördelningen bestäms utifrån en avvägning mellan kraven på avkastning och finansiell stabilitet. Den externa upplåningen görs främst på kapitalmarknaden, genom obligations- eller certifikatsprogram. En mindre del av upplåningen kommer från nordiska banker via säkerställda lån eller icke säkerställda lån från Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken. Vid utgången av året var andelen kapitalmarknadsfinansiering 76 procent (82), andelen säkerställd bankfinansiering 14 procent (11) och andelen icke säkerställd bankfinansiering inklusive bilaterala lån 10 procent (7).

Finansieringskällor

	Bokfört värde, mkr	Andel, %
Certifikat	4 886	6%
Obligationer, SEK	26 457	34%
Obligationer, NOK	13 424	17%
Obligationer, EUR, AUD, USD, HKD, CHF, JPY	14 572	19%
NSV (Namenschuldtzverschreibung), EUR	559	1%
Banklån mot säkerhet	11 131	14%
Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken	6 396	9%
Totalt	**77 425**	**100%**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarsstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

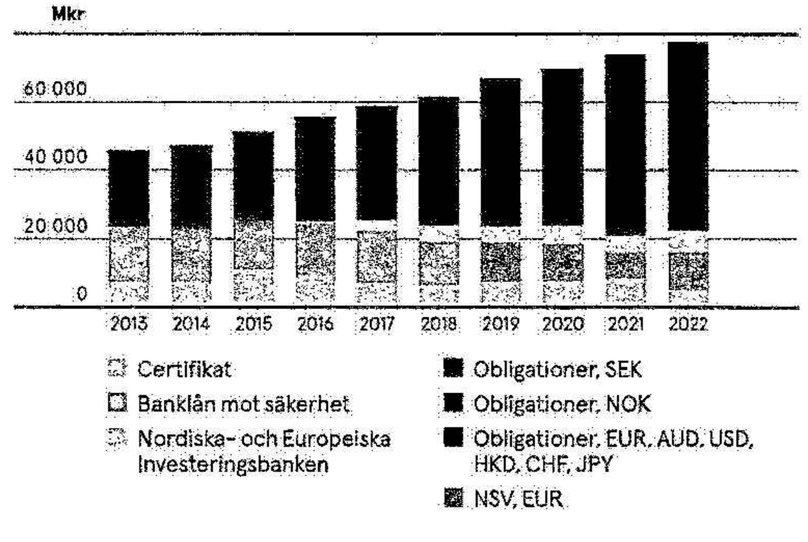
Finansmarknaden under året
Den globala uppgången i inflation och räntor har medfört hög volatilitet på kapitalmarknaden. Aktiviteten på obligationsmarknaden har varit låg under året och bolagens lånekostnad har ökat, om än från en rekordlåg nivå. Bland fastighetsbolagen är det främst bolag med statlig ägarkoppling likt Vasakronan som har emitterat obligationer under året. Övriga fastighetsbolag i BBB segmentet har istället finansierat sig i bankmarknaden. Bedömningen är att kapitalmarknaden inte varit stängd för dessa bolag utan att priset legat på en för hög nivå jämfört med vad de kan finansiera sig via säkerställda banklån.

God tillgång till kapitalmarknaden
Vasakronan är en av de största emittenterna på den svenska och norska kapitalmarknaden. Totalt har Vasakronan emitterat obligationer motsvarande 7,8 mdkr (11,9) under året. Samtliga obligationer som har emitterats under året har varit gröna.

Vid periodens slut utgjorde lån i utländsk valuta 37 procent (35) av bolagets totala skuld. Skuld i utländsk valuta tas upp till balansdagens växelkurs. Total negativ effekt från ändrade valutakurser uppgår till -1 654 mkr (249) vid periodens slut. Ingen valutaexponering accepteras och då lånen är säkrade genom valutaräntederivat återfinns motsvarande övervärde på derivaten. Resultateffekten netto är därmed noll för perioden.

Låg andel säkerställda banklån
Under året har 8,9 mdkr (-) i bankfinansiering tagits upp varav 6,9 mdkr (-) avser säkerställda banklån. Av dessa utgjordes 3,6 mdkr av befintliga lån med förfall under 2023, vilka har refinansierats i förtid på nya löptider på mellan 5 och 6 år. Vid periodens slut uppgick säkerställda banklån till 5 procent (4) av bolagets totala tillgångar.

Utveckling finansieringskällor



Starkt kreditbetyg från Moody´s ger tillgång till finansiering, även i turbulenta tider

I april bekräftade Moody's Vasakronans rating med betyget A3, stabila utsikter. En stark rating är en förutsättning för att nå den finansiella målsättningen att ha en så diversifierad finansieringsstruktur som möjligt. Det avser både löptider och finansieringskällor. Moody's bedömer Vasakronan enligt sina kriterier för kommersiella fastighetsbolag med tillägg på en betygsnivå för den statsnära ägarbilden. Ratingbetyget motiveras även av beståndets höga kvalitet med hög andel miljöcertifierade fastigheter samt den höga andelen hyresgäster inom offentlig verksamhet. Sedan den publika ratingen togs upp 2018 har bolaget även investerare från andra delar av Europa och även Asien. Möjligheten att nå en bred investerarbas och flera olika marknader har minskat finansieringsrisken ytterligare. Vasakronan ses som ett tryggt alternativ hos investerarna då bolaget både har en stark rating och långsiktiga ägare i form av de fyra AP-fonderna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241476S

En hållbar affärsmodell

Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser

Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling

Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande

Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering

Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare

Mål

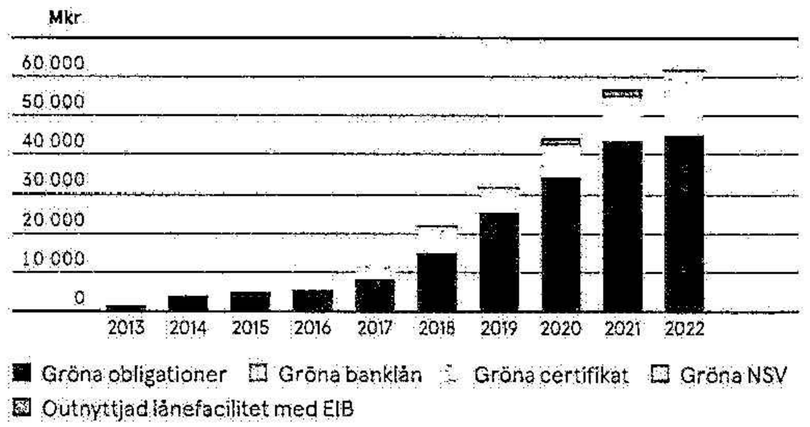
Ökning av andelen grön finansiering
2013 var Vasakronan först i världen med att erbjuda kapitalmarknaden en möjlighet att investera i gröna företagsobligationer som leder till minskad energianvändning och lägre klimatpåverkan. Under 2018 emitterade bolaget världens första gröna certifikat och i december 2021 emitterade Vasakronan sitt första gröna Namensschuldverschreibung (NSV), det första i sitt slag i Europa.

Bolagets gröna finansiering lyder under ramverket "Vasakronan- Green Finance Framework", vilket följer Green Bond Principles. Detta reglerar att den upplåning som görs under ramverket är öronmärkt för gröna investeringar.

Sedan ett antal år tillbaka har bolaget även gröna säkerställda banklån och gröna icke säkerställda lån hos Nordiska Investeringsbanken (NIB) och Europeiska investeringsbanken (EIB). Både NIB och EIB är nischade mot finansiering av projekt som förbättrar miljön i de nordiska och europeiska länderna.

Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna företagscertifikat, grönt NSV och gröna banklån ökade till 82 procent (74) av den totala låneportföljen. Ambitionen är att på sikt ha en helt grön finansiering.
Läs mer om vår gröna finansiering på sidorna 180–188.

Utveckling grön finansiering



Ny policy för finansiella motparter
Vasakronan har sedan länge hårda hållbarhetskrav, både på den egna organisationen och på leverantörer och samarbetspartners. Vi vill vara en förebild för branschen och samtidigt bidra till ett samhälle där vi och andra företag och organisationer tar ett ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvar. För att visa att vi värdesätter bolag som arbetar aktivt med dessa områden har vi under 2022 utformat en policy för finansiella motparter.

Finanspolicy säkerställer balanserad risk
Vasakronans finansiering styrs av en finanspolicy vars syfte är att säkerställa god riskhantering och intern kontroll. Policyn fastställs årligen av styrelsen och reglerar riskmandat samt principer för uppföljning av finansiella risker. Läs mer om finanspolicyn på sida 118. I tabellen nedan visas riskmandaten samt utfall per årsskiftet 2022/2023.

Finanspolicy

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2022-12-31
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	minst 2 år	5,4 år
Kapitalbindning inklusive outnyttjade kreditlöften	-	5,7 år
Låneförfall 12 månader	max 40%	14%
Kreditlöften och likvida medel/ låneförfall 12 månader	minst 100%	192%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	4,8 ggr
Räntebindning	minst 2 år	4,0 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55%	29%
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A–, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Ingen exponering	uppfyllt

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

Förfallostruktur finansieringskällor

	RÄNTEBINDNING		KAPITALBINDNING			
År	**Totalt, mkr**	**Andel, %**	**Totalt, mkr**	**Kapitalmarknad, mkr**	**Banklån, mkr**	**Andel, %**
0–1 år	22 825	29	10 941	10 941	–	14
1–2 år	4 898	6	8 961	7 520	1 441	12
2–3 år	3 194	4	8 757	7 757	1 000	11
3–4 år	6 447	8	5 679	5 066	613	7
4–5 år	14 751	19	11 163	6 823	4 340	15
5–6 år	8 400	11	6 297	947	5 350	8
6–7 år	7 800	10	4 066	2 805	1 261	5
7–8 år	3 100	4	4 587	3 062	1 525	6
8–9 år	3 350	5	3 087	3 087	–	4
9–10 år	200	1	2 519	521	1 998	3
Över 10 år	2 460	3	11 368	5 686	5 682	15
Summa	**77 425**	**100**	**77 425**	**59 898**	**17 527**	**100**

Minskad andel rörlig räntebindning
För att nå önskad räntebindning används räntederivat samt lån till fast ränta. Strategin för räntebindningen är att ha en viss andel av låneportföljen med rörlig räntebindning och resterande del bundet på längre löptider, i vissa fall så långt som 15 år. Räntekänsligheten har minskat under året och räntebindningsförfall inom 12 månader uppgick till 29 procent (43) av räntebärande skulder vid årets slut samtidigt som den genomsnittliga räntebindningstiden minskade något till 4,0 år (4,6).

Ökad kapitalbindning
Vid årsskiftet uppgick andelen låneförfall de kommande 12 månaderna till 14 procent (20). För att minimera finansieringsrisken och säkerställa tillgången till kapital finns enoutnyttjad kreditfacilitet från Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden om totalt 18 mdkr. Avtalet löper tills vidare med en uppsägningstid om 2 år. Likvida medel om 2 984 mkr (3 521) och outnyttjad kreditfacilitet från ägarna motsvarar tillsammans 192 procent (162) av låneförfallen de kommande 12 månaderna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive ovan nämnda kreditfaciliteter ökade vid periodens slut till 5,7 år (5,5).

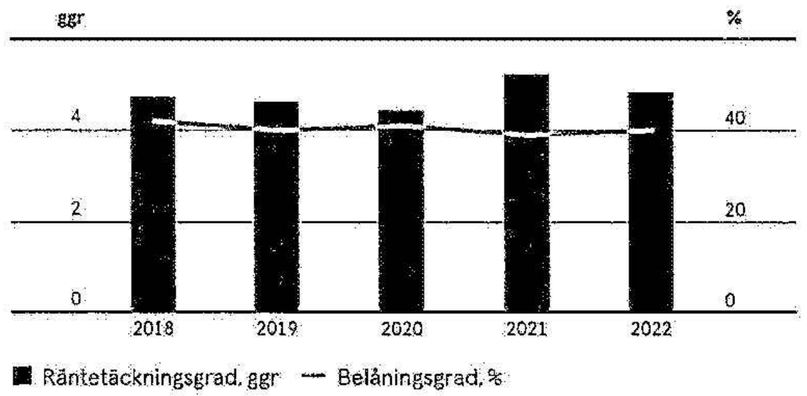
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524141766

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Belåningsgrad och räntetäckningsgrad



Fortsatt hög räntetäckningsgrad
Uppgången i marknadsräntor har medfört att den genomsnittliga räntan för lån och derivat ökade till 2,1 procent vid utgången av året jämfört med 1,3 procent vid föregående årsskifte.

Räntetäckningsgraden för den senaste tolvmånadersperioden minskade till 4,8 gånger (5,2), främst förklarat av ett högre finansnetto. Räntebärande skulder netto i förhållande till EBITDA visar nettoskulden i förhållande till verksamhetens intjäning och uppgick vid utgången av året till 12,8 gånger (13,0). Minskningen beror på att projektfastigheter färdigställts och dessa börjat generera kassaflöde. Ambitionen är att detta nyckeltal ska stärkas ytterligare på sikt.

Låg belåningsgrad
Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel uppgick vid periodens slut till 74 441 mkr att jämföra med 70 317 mkr vid årsskiftet 2021/2022. Belåningsgraden uppgick därmed till 40 procent (39). Riktmärket är att belåningsgraden över en konjunkturcykel ska ha en högsta nivå om 55 procent uttryckt som nettoskuld i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.

Ansvarsfull utdelningspolicy
Vasakronan strävar efter en kapitalstruktur som uppfyller ägarnas förväntan på god avkastning på eget kapital samt ägarnas och övriga intressenters krav på finansiell stabilitet. När utdelningsnivån fastställs tas hänsyn till bland annat förväntningar om framtida intjäning, värdeutveckling och investeringsbehov.

Vid starkt stigande fastighetsvärden kan Vasakronan lämna en större utdelning för att undvika att bolaget blir överkapitaliserat. På motsvarande sätt kan utdelningen bli lägre eller utebli i tider med ogynnsam utveckling av fastighetsvärden.

Vasakronans finansiella ställning är god. Men mot bakgrund av det osäkra marknadsläget har styrelsen föreslagit årsstämman att ingen utdelning lämnas för 2022.

EU-TAXONOMIN

Taxonomiförordningen är en del av EU:s handlingsplan för hållbara finanser och syftar till att skapa ett gemensamt klassificeringssystem för vilka ekonomiska verksamheter som ska anses vara miljömässigt hållbara. För att en verksamhet ska anses hållbar enligt taxonomiförordningen måste den bidra väsentligt till minst ett av sex fastställda miljömål. Vasakronans bedömning är att verksamheten främst är exponerad mot de två klimatrelaterade miljömålen. Från 1 januari 2022 är taxonomiförordningen tillämplig för två av sex miljömål.

Vasakronan omfattas ännu inte av kravet på rapportering enligt taxonomiförordningen, men eftersom flertalet intressenter efterfrågar information har bolaget valt, att där det rimligen är möjligt, rapportera i enlighet med taxonomiförordningen och de delegerade akterna (taxonomin). Hur stor andel av bolagets verksamhet som täcks av EU-taxonomin för verksamhetsåret 2022 redovisas i tabell "Andel ekonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomin så kallad "eligible". Ett arbete pågår med att sammanställa hur stor del av verksamheten som är förenlig med taxonomin så kallad "aligned". Det råder dock fortfarande oklarhet kring hur taxonomin ska tolkas och rapporteras, vilket gör att Vasakronan avvaktar med en utförlig rapportering kring andelen av bolagets tillgångar, omsättning, driftutgifter och investeringar som är förenliga med taxo-

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

nomin. De ekonomiska aktiviteter som Vasakronan främst omfattas av är 7.7 "Förvärv och ägande av byggnader". Enligt de tekniska granskningskriterierna i taxonomin ska byggnader som byggts före den 31 december 2020 ha en energideklaration med lägst klass A, alternativt tillhöra de 15 procent bästa, ur primärenergisynpunkt, av det nationella eller regionala byggnadsbeståndet. För byggnader som byggts efter den 31 december 2020 ska byggnaden uppfylla de granskningskriterier i taxonomin som gäller för 7.1. "Uppförande av nya byggnader". Övervägande del av Vasakronans byggnader är kontorsbyggnader och enligt den rapport som publicerades av Fastighetsägarna i december 2022[1] är gränsvärdet för en kontorsbyggnad uppförd före 31 december 2020 ett primärenergital om 80 kilowattimmar för Vasakronans samtliga byggnader. Det genomsnittliga primärenergitalet per 31 december 2022, var 82,4 kWh/kvm. Utifrån byggnadernas primärenergital, som Vasakronan har beräknat enligt metoden för energideklarationer, baserat på deras uppmätta energiprestanda per 31 december 2022, uppfyller 38 procent av marknadsvärdet för förvaltningsfastigheterna och 43 procent av den uthyrningsbara arean kriterierna i aktivitet 7.7. För mer information om byggnadernas primärenergital vid utgången av året, se fastighetsförteckningarna per delmarknad, sidorna 191–196.

För att respektive ekonomisk aktivitet ska anses förenlig med taxonomin finns även krav på att aktiviteten inte får orsaka betydande skada på något av de andra miljömålen. För att en 7.7-aktivitet ska anses taxonomiförenlig behöver byggnaden ha analyserats för vilka klimatrelaterade risker byggnaden kommer att utsättas för under dess livslängd. Vasakronan gjorde sina första klimatriskanalyser för mer än tio år sedan och sedan dess har förnyade analyser gjorts när ny klimatdata har kommit. Dessa analyser gjordes dock inte av taxonomi-skäl och dokumentationen sammanfattades inte på ett sätt som i dagsläget bedöms som godtagbart ur redovisningsperspektiv. Ett arbete pågår därför med att dokumentera och utveckla analyserna per byggnad, vilket beräknas vara slutfört under 2023. Bolaget behöver även säkerställa att verksamheten bedrivs i överensstämmelse med så kallade sociala minimiskyddsåtgärder. Med detta avses att företaget har processer för att säkerställa att verksamheten bedrivs i enlighet med "OECD Due Diligence Guidance for Responsible Business Conduct", och "UN Guiding Principles for Business and Human Rights" i hela värdekedjan. Ett arbete pågår med att utveckla företagets kompetens, styrning och efterlevnad för att säkerställa socialt ansvarstagande i hela värdekedjan, bland annat genom att medarbetare deltar i ett utbildningsprogram inom FN:s Global Compact om mänskliga rättigheter i leverantörskedjan.

De redovisningsprinciper som ligger till grund för nyckeltalen som presenteras i tabellen "eligible" följer de principer som gäller för bolagets finansiella rapportering. Omsättningen omfattar totala hyresintäkter och följer den definition av omsättning som anges i redovisningsdirektivet (2013/34/EU) om årsbokslut och koncernredovisning. För mer information se not 2.2 på sidan 107. I driftsutgifter (Opex) ingår kostnader för reparation och underhåll, det vill säga kostnader förknippade med fastigheternas fortlöpande och ändamålsenliga funktion. De investeringar (Capex) som framgår av tabellen utgår från samma definition som IFRS och omfattar ny-, till- och ombyggnader, övriga värdehöjande investeringar, förvärv av fastigheter samt investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar. För mer information om vilka redovisningsprinciper som tillämpats för investeringar, se not 4.2 på sidorna 114–115.

Andel ekonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomin ("eligible")

	Jan–dec 2022 (mkr)	Andelen ekonomiska verksamheter som omfattas av taxonomin (%)	Andelen ekonomiska verksamheter som inte omfattas av taxonomin (%)
Omsättning	8 167	100	0
Driftsutgifter (Opex)	100	100	0
Investeringar (Capex)	2 455	100	0

1) Topp 15 och 30 procent av de bästa byggnaderna – Primärenergital för lokaler och bostäder (fastighetsagarna.se).

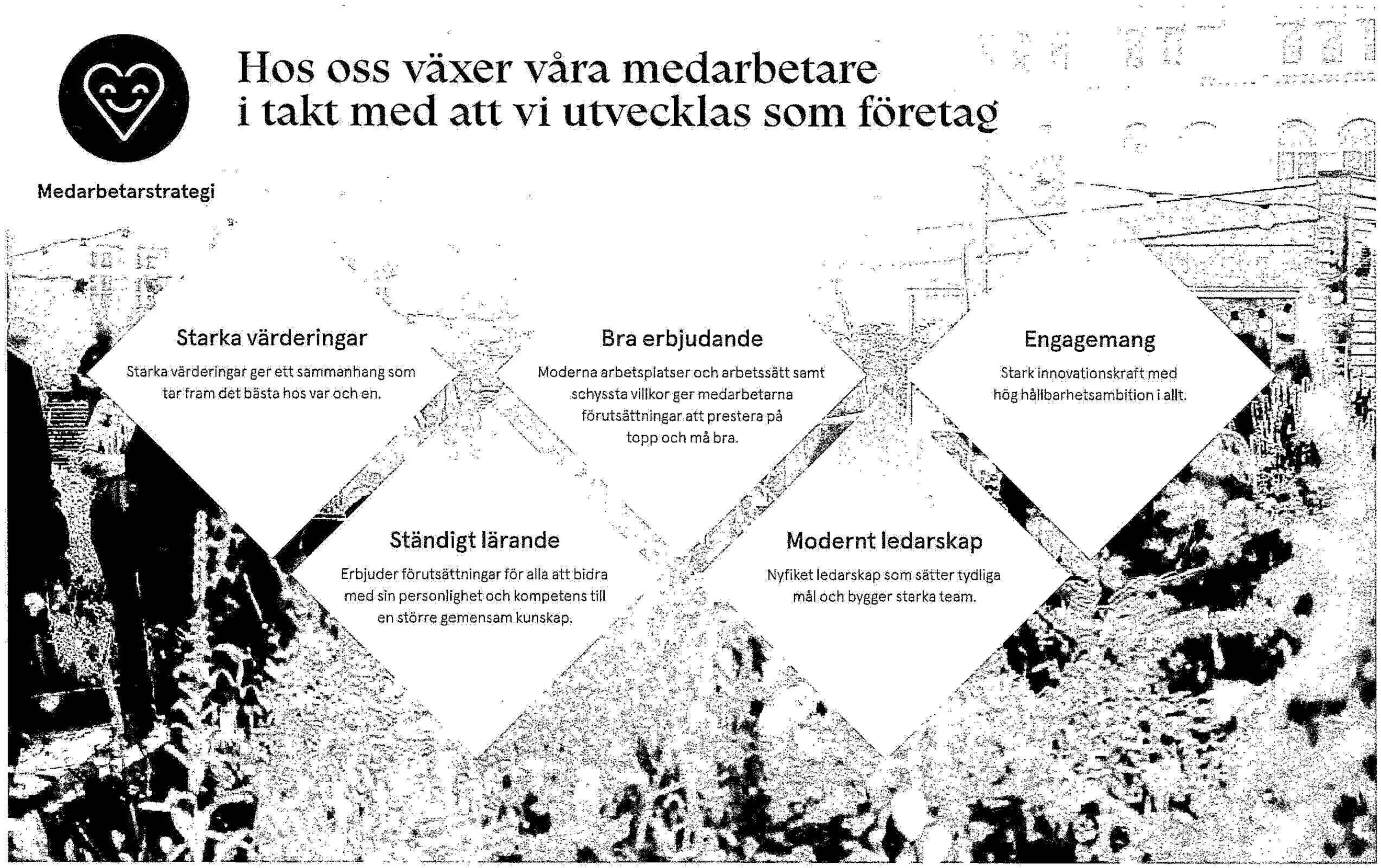
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524147 67

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

Hos oss växer våra medarbetare i takt med att vi utvecklas som företag

Medarbetarstrategi



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

Attraktiv arbetsgivare

Vasakronan strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare med engagerade och högt motiverade medarbetare. Att skapa engagemang och motivation är inte bara en nyckel till framgång, det är också vårt ansvar som arbetsgivare.



Antal anställda	Andel kvinnor/män,%	NPS
294	45/55	45

Goda resultat i medarbetar-undersökning

Vasakronan har ett gott rykte som arbetsgivare och är en populär arbetsplats. Det syns i medarbetarundersökningarna som visar fortsatt goda resultat. Undersökningen mäter bland annat medarbetarnas engagemang där utfallet för 2022 visade ett engagemangsindex på 87 (88), att jämföra med 87 hos andra högpresterande bolag och 81 hos samtliga bolag. Engagemanget mäts utifrån ett urval av frågor om energi och tydlighet i arbetet. Utfallet i undersökningarna visar att arbetet med att engagera och motivera medarbetarna bedrivs på ett bra sätt, och att det även i hög grad påverkar hur andra ser på Vasakronan som företag. Ett annat exempel är utfallet för Net Promoter Score (NPS) som uppgår till 45 (50), att jämföra med ett snitt på 54 hos andra högpresterande bolag och 16 hos samtliga bolag som ingår i Brilliant Futures undersökning. NPS-indexet mäter hur troligt det är att medarbetarna skulle rekommendera Vasakronan som arbetsplats till en vän och drivs bland annat av en stolthet att arbeta på Vasakronan. Skalan för NPS går mellan -100 till + 100 där poäng runt 30 anses mycket bra och runt 50 utmärkt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C447392608 7EE80F343D6

202305241476B

En lärande organisation

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

Ett positivt arbetsklimat där medarbetarna trivs och utvecklas bidrar till en effektiv organisation och en kontinuerlig utveckling för Vasakronan. Därför är det viktigt att vi skapar rätt förutsättningar för medarbetarna och möter deras behov på alla nivåer i behovstrappan. Det fysiska mötet mellan människor är centralt för oss och den givna platsen för det är våra kontor.

1

Infrastruktur och säkerhet

Vasakronans målsättning är att alla som arbetar för Vasakronan har en god fysisk, organisatorisk och social arbetsmiljö där inga arbetsplatsolyckor förekommer.

2

Fokus och produktivitet

Varje medarbetare har förutsättningar att lösa sina arbetsuppgifter på det sätt som passar dem bäst. Vår arbetsplatslösning stimulerar kreativitet och samverkan men ger också möjlighet till individuellt och fokuserat arbete.

3

Inspiration och kul på jobbet

För att skapa engagemang och motivation hos medarbetarna erbjuder Vasakronan goda utvecklingsmöjligheter och en arbetsmiljö där vi hjälps åt och lär av varandra. Aktiviteter för samverkan är naturliga delar av vardagen. Vasakronans värderingar ska genomsyra hela organisationen.

4

Sammanhang och tillhörighet

Vasakronans företagskultur präglas av professionalism, flexibilitet och nytänkande. Som medarbetare uppmuntras vi att vara innovativa och våga testa nya oprövade vägar. Beslutsvägarna är korta och vi arbetar transparent med en helhetssyn som omfattar både våra intressenter, fastigheter och staden.

5

Lärande och utveckling

Ständig utveckling är en nyckelfaktor för att vi ska lyckas. Vi utgår från att alla medarbetare strävar efter en hög grad av lärande och egen utveckling för att verksamheten ska nå uppsatta mål. Därför är det viktigt att vi alla på ett personligt plan och i samtal med chefen reflekterar över vår egen roll i företaget. Utvecklingsmöjligheterna inom organisationen är goda och under året bytte 26 medarbetare jobb internt.

92 st trygghetsskapande åtgärder i beståndet

83% anser att de ingår i ett effektivt team

87% visar stort engagemang för verksamheten

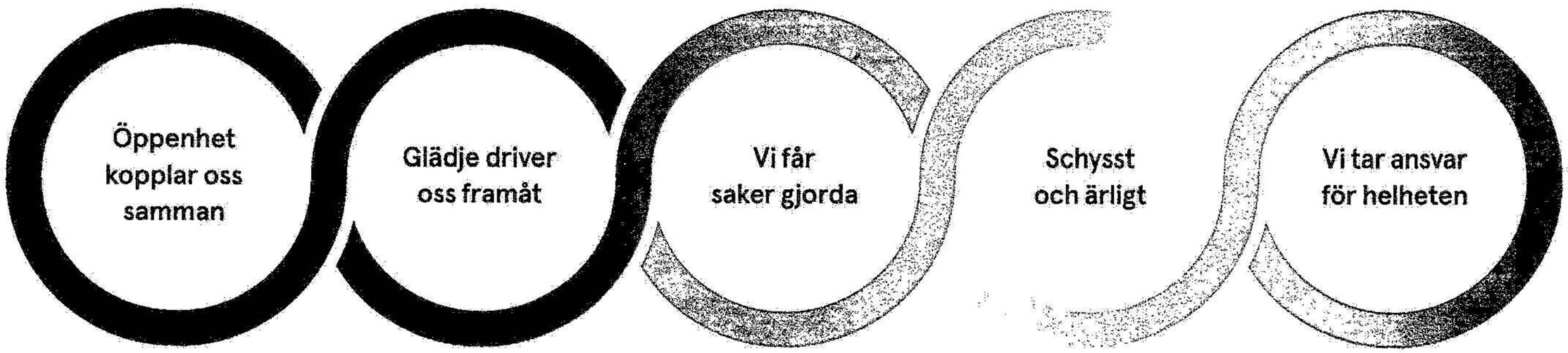
93% är stolta över att jobba på Vasakronan

81% anser sig ha möjlighet att utvecklas i arbetet

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

Våra värderingar



Vi tror på öppenhet. Genom att vara öppna mot varandra och vår omgivning kan vi både ge och få kunskap. Vi kan också lära oss mer och bidra till att skapa en förståelse för helheten. Det är ovärderligt för att vi ska känna oss trygga i våra roller och i vårt uppdrag och för att komma på nya smarta idéer.

Glädje är en bra drivkraft. Trivs vi på jobbet, med våra kollegor och våra arbetsuppgifter så blir allting så mycket enklare och roligare. Då föds smarta tankar, idéer och både individen och bolaget utvecklas.

Vi undviker att bli alltför teoretiska. Bättre då att göra något konkret, en pilot, och sen utvärdera. Vi uppmuntrar varandra att testa nytt och hjälps åt för att det vi tror på ska bli verklighet. Även om det ibland kan kännas svårt.

Att vi är schyssta och ärliga betyder inte att vi är mesiga. Det betyder bara att vi behandlar varandra och våra intressenter just så, schysst och ärligt. Även när vi har tuffa och affärsmässiga diskussioner.

Vi lyfter blicken och tar med alla perspektiv i vårt arbete. Vi ser inte bara till de ekonomiska värden vi skapar, utan även till de övriga resultat och konsekvenser som är förknippade med vår verksamhet. Alla medarbetare förstår helheten och hur den egna rollen utgör en viktig del av denna helhet.

Uppförandekod för medarbetare

Våra värderingar tillsammans med FN:s Global Compact-principer ligger till grund för bolagets uppförandekod för medarbetare. Den innebär bland annat att alla anställda och arbetssökande ska behandlas på ett likvärdigt sätt, ges lika möjligheter till utveckling och befordran samt få lika lön för lika arbete.

Läs mer på Vasakronans hemsida om hur det är att jobba hos oss.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524141769

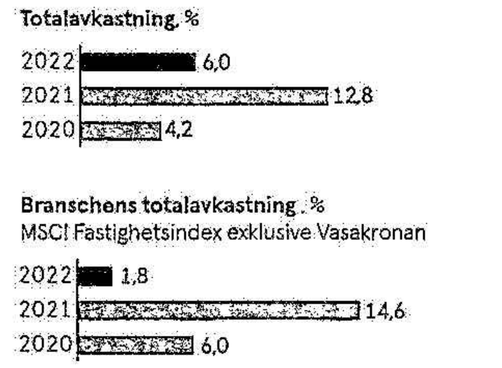
En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

Våra mål

Ekonomiska mål

Vasakronans ambition är att vara Sveriges ledande fastighetsbolag. Det ska bland annat nås genom en hög totalavkastning som ska vara högre än för branschen i övrigt.

LÅNGSIKTIGA EKONOMISKA MÅL	Måluppfyllelse
En totalavkastning på minst 6,5 procent per år (rullande snitt över tio år).[1] En totalavkastning på minst 0,5 procentenheter högre än branschen.[2]	Totalavkastningen för Vasakronan uppgår till i genomsnitt 10,8 procent per år för den senaste tioårsperioden jämfört med branschgenomsnittet, exklusive Vasakronan, på 9,5 procent. För 2022 uppgick totalavkastningen för Vasakronan till 6,0 procent och för branschen, exklusive Vasakronan, till 1,8 procent. Vasakronan överträffade således branschgenomsnittet med 4,2 procentenheter. För den senaste tioårsperioden överträffar Vasakronan branschgenomsnittet med 1,3 procentenheter per år.



1) Baserat på ett genomsnittligt inflationsantagande om 1,5 procent.
2) Mäts mot utfall i MSCI, exklusive Vasakronan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunder bjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

forts. Ekonomiska mål

LÅNGSIKTIGA EKONOMISKA MÅL	Mål 2022	Måluppfyllelse		Mål 2023
[redacted]	En ökning av driftöverskott i jämförbart bestånd med 2,0 procent jämfört med 2021.	Driftöverskottet i jämförbart betånd uppgick till 3,2 procent (2,2) för 2022.	**Driftöverskottsutveckling jämförbart bestånd, %** 2022 3,2 2021 2,2 2020 –0,3	En ökning av driftöverskott i jämförbart bestånd med 10 procent jämfört med 2022. En uthyrningsgrad på minst 92 procent vid utgången av 2023. Nettouthyrning om 225 mkr. Andelen långtidsvakanta lokaler (>24 mån) ska vara lägre än vid utgången av 2022. Lokalanpassning vid nyuthyrningar kontor ska i genomsnitt understiga 2 500 kr/kvm. Andel lokalanpassningar vid nyuthyrning som kostar mindre än 500kr/kvm ska överstiga 50 procent.
	En uthyrningsgrad på minst 91 procent vid utgången av 2022.	Uthyrningsgraden vid utgången av 2022 uppgick till 91,2 procent.	**Uthyrningsgrad, %** 2022 91,2 2021 91,4 2020 91,9	
	Nettouthyrning om 200 mkr.	Nettouthyrningen uppgick till 279 mkr (-56) för helåret 2022.	**Nettouthyrning** 2022 279 2021 –56 2020 –18	
	Andelen långtidsvakanta lokaler (>24 mån) ska vara lägre än vid utgången av 2021.	Andelen långtidsvakanta lokaler (>24 mån) översteg föregående års nivå		
	Lokalanpassning vid nyuthyrningar kontor ska i genomsnitt understiga 2 500 kr/kvm.	Lokalanpassning vid nyuthyrning av kontor uppgick till i genomsnitt 4 310 kr/kvm.	**Lokalanpassningsnyuthryning kontor,** kr/kvm 2022 4 310 2021 2 115 2020 2 424	
	Andel nyuthyrning kontor med låg eller ingen lokalanpassning (0–500 kr/kvm) ska överstiga 50 procent av antalet.	Avdelen kontor med låg eller ingen lokalanpassning uppgick till 33%.		

1) Baserat på ett genomsnittligt inflationsantagande om 1,5 procent.
2) Mäts mot utfall i MSCI, exklusive Vasakronan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241477O

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

forts. Ekonomiska mål

LÅNGSIKTIGA EKONOMISKA MÅL	Mål 2022	Måluppfyllelse		Mål 2023
forts. *En totalavkastning på minst 6,5 procent per år (rullande snitt över tio år)[1].* *En totalavkastning på minst 0,5 procentenheter högre än branschen[2].*	Prisförändring vid omförhandlingar ska överstiga 5,5 procent.	Prisförändring vid omförhandling uppgick till 4,6 procent. *Läs mer på sidan 92*	**Prisförändring vid omförhandling, %** 2022 4,6 2021 8,0 2020 7,3	Prisförändring vid omförhandlingar ska överstiga 2 procent. Återköpsgranden ska överstiga 75%. Kundnöjdhet, helhetsomdöme ska överstiga 75 procent.
	Kundnöjdhet, helhetsomdöme ska överstiga 75.	Kundnöjdheten uppgick till 76 (75)	**Kundnöjdhet** 2022 76 2021 75 2020 76	
All vår finansiering är grön.	Vi har breddat vår finansiering genom att även inkludera sociala aspekter.	Arbetet med att bredda vår finansiering genom att även inkludera sociala aspekter blev inte klart under 2022, fortsätter under 2023.		Vi har breddat vår finansiering genom att även inkludera sociala aspekter.

1) Baserat på ett genomsnittligt inflationsantagande om 1,5 procent.
2) Mäts mot utfall i MSCI, exklusive Vasakronan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

Miljömål

Vasakronan har ett övergripande långsiktigt mål att vara klimatneutrala i hela värdekedjan 2030. Det målet når vi genom att fokusera på långsiktiga mål inom fyra områden: energi, material, avfall och transporter.

LÅNGSIKTIGA MILJÖMÅL TILL 2030	Mål 2022	Måluppfyllelse		Bidrag till SDG	Mål 2023
Vi är självförsörjande och behöver inte köpa någon energi.	Minska mängden köpt energi med 5 procent.	Energiprestandan, eller köpt energi, för 2022 uppgick till i genomsnitt 75 kWh/kvm (83) vilket är en minskning med 10 procent jämfört med föregående år. *Läs mer på sidorna 157–158*	**Energiprestanda,** kWh/kvm, år 2022 75 2021 83 2020 83		Minska mängden köpt energi med 5 procent. Minst 96 solcellsanläggningar i drift.
	Minst 85 solcellsanläggningar i drift.	Vid utgången av året var 86 solcellsanläggningar (77) i drift och totalt producerades 9 263 MWh (8 029) energi. *Läs mer på sidorna 157–158*	**Egenproducerad elenergi,** MWh 2022 9 263 2021 8 029 2020 3 749		
100 % cirkulär materialanvändning	Öka andelen återbrukat, förnybart och återvunnet material i byggprojekt.	I nybyggnadsprojekt uppgick andelen förnybart material till 3 procent och återbrukat och återvunnet material uppgick till 4 procent, jämförelsesiffror för 2021 saknas då inga nybyggnadsprojekt avslutades under föregående år. Under året ökade andelen förnybart material i avslutade ombyggnadsprojekt till 15 procent (11). Andelen återbrukat och återvunnet material ökade till 5 procent (2). *Läs mer på sidorna 155–156 och 167–169*	**Andelen förnybart och återbrukat/återvunnet material i ombyggnadsprojekt,** procent 2022 15 2021 11 Förnybart material 2020 4 2022 5 2021 2 Återbrukat och återvunnet material 2020 4		Öka andelen återbrukat, förnybart och återvunnet material i byggprojekten med minst 10 procent.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241477I

forts. Miljömål

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

LÅNGSIKTIGA MILJÖMÅL TILL 2030	Mål 2022	Måluppfyllelse		Bidrag till SDG	Mål 2023
100% cirkulär avfallshantering	Öka andelen utsorterat matavfall från våra hyresgäster.	Andelen utsorterat matavfall i förhållande till totalt hushållsavfall uppgick till cirka 28 procent (15) baserat på faktiska mängder matavfall som har uppmätts i fastigheterna i Göteborg, Malmö samt majoriteten av fastigheterna i Stockholm. *Läs mer på sidan 168*	**Andel utsorterat matavfall från våra hyresgäster,** procent 2022 28 2021 15		Minst 10 % av kunderna använder vår avfallshämtningstjänst och får därmed tillgång till sin avfallsstatistik. Avfallsrapporter lämnas in i alla lokalanpassningsprojekt. Minska CO_2-utsläppen med 10 % (per kvm).
	Minska mängden avfall från våra byggprojekt.	Under 2022 uppgick det genomsnittliga avfallet i avslutade nybyggnadsprojekt till 427 kg/kvm. Jämförelsetal för 2021 saknas då inga nybyggnadsprojekt avslutades under föregående år. I de avslutade ombyggnads-projekten uppgick det genomsnittliga avfallet till 71 kg/kvm, att jämföra med 387 kg/kvm föregående år. *Läs mer på sidorna 167–169*	**Avfall i ombyggnadsprojekt,** kg/kvm 2022 71 2021 386 2020 296 Avser genomsnittligt avfall per kvadratmeter BTA i avslutade ombyggnadsprojekt under året.		
100% fossilfria transporter	Öka antalet laddplatser till 1 300 stycken.	Vid utgången av 2022 fanns 1 467 (1 177) laddplatser i drift. 290 laddplatser har driftsatts under året.	**Antal laddplatser** 2022 1 467 2021 1 177		Öka antalet laddplatser till 1 700 stycken.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

Sociala mål

Med vår verksamhet påverkar vi tusentals människor på olika sätt. För att minska den negativa påverkan som vår verksamhet kan ha sätter vi långsiktiga mål inom fyra områden; hälsa och välmående, arbetsmiljö, mångfald och likabehandling samt trygghet och säkerhet.

LÅNGSIKTIGA SOCIALA MÅL TILL 2030	Mål 2022	Måluppfyllelse		Bidrag till SDG	Mål 2023
Alla som arbetar för Vasakronan har godtagbara arbetsvillkor och en god fysisk, organisatorisk och social arbetsmiljö där inga arbetsplatsolyckor förekommer.	Våra medarbetare upplever att vi har en god organisatorisk och social arbetsmiljö.	I årets medarbetarundersökning svarade 69 procent (73) att de har en rimlig stressnivå och 75 procent (77) att de har möjlighet till återhämtning mellan arbetspassen.	**Rimlig arbetsbelastning** Andel av medarbetare i procent 2022 69 2021 73 2020 78 **Möjlighet till återhämtning** Andel av medarbetare i procent 2022 75 2021 77 2020 85		Revision av arbetsmiljö och uppförandekod ska genomföras på samtliga större byggarbetsplatser och hos minst tre av prioriterade serviceleverantörer. Minska antalet arbetsplats-olyckor i byggprojekt.
	Minska antalet arbets-platsolyckor i byggprojekt.	Olycksfallsfrekvensen i större ny- och ombyggnadsprojekt ökade till 26,7 (14,2[1]). *Läs mer på sidorna 172-173*	**Olycksfallsfrekvens i större projekt** Per miljoner arbetade timmar 2022 26,7 2021 14,2*		

1) För att möjliggöra jämförbarhet mellan åren har en ny beräkningsmetod (Håll Nollans schablon modell) för antal arbetade timmar använts. Detta innebär att olycksfallsfrekvensen för 2021 har korrigerats från 12,4 till 14,2. Den nya beräkningsmetoden har samma antal olyckor som bas, dvs. 50 stycken.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C44739260B7EE80F343D6

20230524147772

forts. Sociala mål

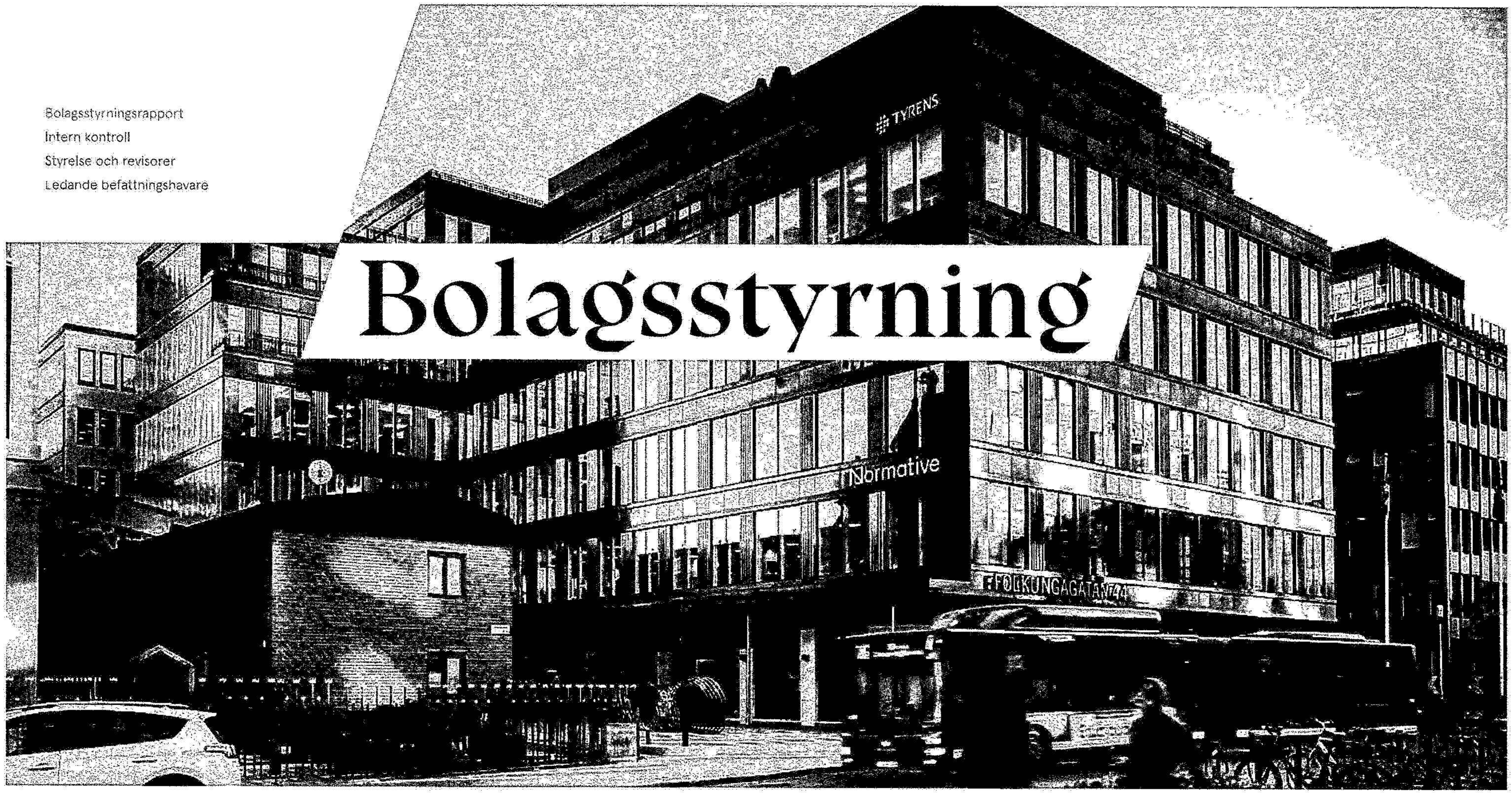
En hållbar affärsmodell
Vårt uppdrag
Vårt ansvar
Världsledande inom hållbarhet
Branschinitiativ och utmärkelser
Investeringar
Investeringsstrategi
Fastighetsinnehav
Hållbar stadsutveckling
Fastighetsutveckling
Kunder
Kundstrategi
Förstahandsvalet för våra kunder
Kunderbjudande
Finansiering
Finansieringsstrategi
God tillgång till finansiering
Medarbetare
Medarbetarstrategi
Attraktiv arbetsgivare
Mål

LÅNGSIKTIGA SOCIALA MÅL TILL 2030	Mål 2022	Måluppfyllelse	Bidrag till SDG	Mål 2023
Vårt företag och våra leverantörer präglas av mångfald, har en inkluderande företagskultur och bidrar till att fler personer som står långt ifrån arbetsmarknaden kommer i arbete.	Våra medarbetare upplever att vi har en inkluderande kultur.	I årets medarbetarundersökning svarade 93 procent (96) att de anser att alla medarbetare har lika möjligheter och skyldigheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. I förhållande till andra fastighetsbolag ligger vi på en högre nivå. **Inkluderande kultur** Andel av medarbetare i procent 2022 93 2021 96		Minst fem, per 100 anställda av Vasakronans praktikanter eller sommarjobbare kommer från under-representerade grupper. I alla våra upphandlingar av entreprenader ska krav ställas på att grupper som står långt ifrån arbets-marknaden får sysselsättning. Samma krav ställs på minst tre prioriterade serviceleverantörer.
	Våra medarbetare vet hur man agerar vid diskriminering.	I årets medarbetarundersökning svarade 94 procent (91) att de vet hur man ska agera vid diskriminering. *Läs mer på sidan 174* **Agera vid diskriminering** Andel av medarbetare i procent 2022 94 2021 91		
Våra områden och fastigheter är estetiskt tilltalande och utformade så att de främjar: - trygghet och säkerhet - hälsa och välmående - att alla känner sig inkluderade	Vi ska ta fram en övergripande trygghetsstrategi för beståndet.	Arbetet med att ta fram en övergripande trygghetsstrategi blev inte helt klart under 2022, fortsätter under 2023. *Läs mer på sidan 178*		Minst 75 % av bottenvåningarna i våra cityområden innehåller publika verksamheter. Förbättra den upplevda tryggheten i våra områden.
Vi har engagerade medarbetare och är en av marknadens mest attraktiva arbetsgivare.				Vi har minst lika engagerade medarbetare som före-gående års engagemangsindex visar. Vi har ett bra ledarskap med ett ledarskapsindex i nivå med topp 10.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

Bolagsstyrning



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Tydlig struktur ger kontroll

Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

Bolagsstyrning utgör grunden för hur ett bolag ska ägas och styras. En god bolagsstyrning säkerställer att verksamheten sköts på ett hållbart, ansvarsfullt och så effektivt sätt som möjligt för att förverkliga bolagets strategier och skapa högsta värde och avkastning för dess intressenter. Vasakronans bolagsstyrning grundar sig på såväl externa som interna regelverk, tydligt formulerade mål och strategier samt sunda värderingar. Som stöd för verksamheten finns även ändamålsenliga kontroller och kontinuerlig uppföljning.

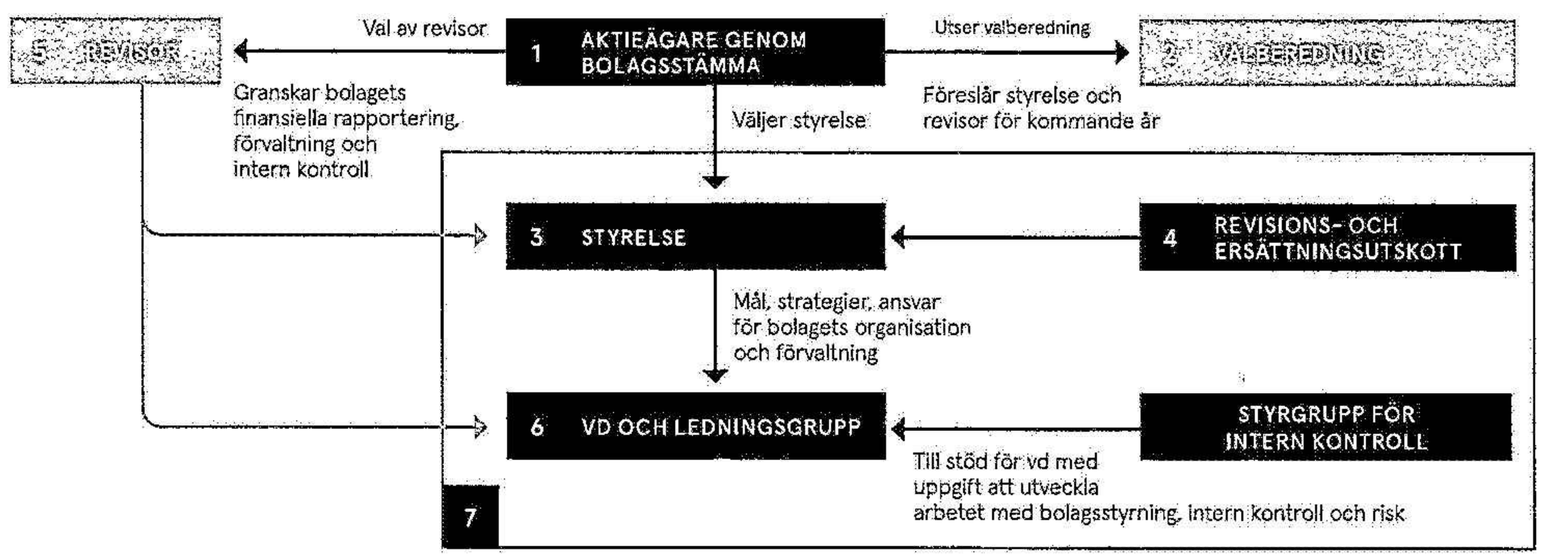
Svensk kod för bolagsstyrning
Vasakronan AB är ett publikt aktiebolag. Med hänsyn till det allmänna intresset för bolagets verksamhet och att bolagets obligationer är noterade på Stockholmsbörsen tillämpas Svensk kod för bolagsstyrning. Bolaget har även obligationer listade på Oslo Börs och Euronext Dublin och har valt Irland som hemmedlemsstat. Den irländska centralbanken har därmed ansvar för att utöva tillsyn i enlighet med öppenhetsdirektivets bestämmelser.

Avvikelser från koden
Till följd av Vasakronans begränsade ägarkrets görs följande avvikelser från koden: kallelse till bolagsstämma samt protokoll från bolagsstämma publiceras inte på bolagets webbplats. Ingen av valberedningens ledamöter är oberoende från ägarna. Varken valberedningens ledamöter, valberedningens instruktion eller valberedningens förslag på styrelseledamöter presenteras på webben. Informationen tillgängliggörs för styrelsen ,vari representanter för samtliga aktieägare, ingår via en separat webbplattform.

Urval av viktiga externa regelverk:
- Svensk aktiebolagslag
- Redovisningslagstiftning och rekommendationer
- GRI – standards
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter
- Olso Börs regelverk för emittenter
- Euronext Dublins regelverk för emittenter
- Prospektdirektivet enligt Irländsk lag
- Marknadsmissbrukslagen (MAR)
- Svensk kod för bolagsstyrning
- FN:s Global Compact
- PBL samt BBR-krav (Boverkets byggregler)
- FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter

Urval av viktiga interna regelverk:
- Bolagsordning
- Arbetsordning för styrelse och utskott samt vd-instruktion
- Interna riktlinjer och policyer såsom finanspolicy, besluts- och delegationsordning, antikorruptionspolicy, miljöpolicy och uppförandekod för medarbetare samt leverantörer
- Ramverk för grön finansiering
- Policy för finansiella motparter

Styrningsstruktur



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

1. AKTIEÄGARE GENOM BOLAGSSTÄMMA

Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Aktieägarnas inflytande sker genom deltagande vid bolagsstämmor, som är det högsta beslutande organet. Enligt bolagsordningen hålls årsstämman senast inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Aktiebolagslagen och bolagsordningen reglerar vad som ska beslutas om på årsstämman. Extra bolagsstämma hålls om någon av ägarna begär det, eller om styrelsen anser att det finns skäl för det.

Årsstämman har bland annat till uppgift att:

- Fastställa resultat- och balansräkning för moderbolaget respektive koncernen
- Bevilja ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och vd
- Besluta om vinstdisposition
- Fastställa arvode till styrelse- och utskottsledamöter samt revisorer
- Välja styrelseledamöter, ledamöter till revisions- respektive ersättningsutskottet samt revisorer
- Fastställa principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen

Den senaste årsstämman hölls den 27 april 2022. Samtliga aktier och röster var representerade på stämman och revisorerna var närvarande.

2. VALBEREDNING

Valberedningen i Vasakronan består av representanter från respektive ägare och har i uppgift att till bolagsstämman lägga fram förslag som avser:

- Antal styrelseledamöter
- Val av styrelseledamöter och styrelseordförande
- Arvode till styrelse och medlemmar i styrelsens utskott
- Revisorer och revisionsarvode
- Instruktion för valberedningen

Inför sitt arbete tar Valberedningen del av den interna utvärderingen av styrelsens arbete, styrelseordförandens redogörelse för styrelsearbetet och bolagets strategi, samt intervjuar enskilda styrelseledamöter. I valberedningens arbete med att ta fram förslag till styrelseledamöter ska en jämn könsfördelning beaktas samt att styrelsen i övrigt präglas av mångsidighet utifrån kompetens, erfarenhet och bakgrund. Målsättningen för valberedningen är att föreslå en sammansättning av styrelseledamöter som kompletterar varandra för att därigenom skapa bästa värde för Vasakronan.

Valberedningen består av representanter från ägarna. Under 2022 har Valberedningen haft fyra protokollförda möten. Inget arvode har utgått till valberedningen.

3. STYRELSE

Styrelsens sammansättning

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av minst tre och högst tio ordinarie ledamöter, jämte högst fem suppleanter. Ägarna kan, men behöver inte, vara representerade i styrelsen. Utöver ägarrepresentanter har ägarna en uttalad ambition att styrelsen ska bestå av ledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och ägarna. De oberoende ledamöterna ska komplettera styrelsen med specifik branschkompetens. Vd ingår inte i styrelsen men närvarar på samtliga styrelsemöten.

Vid årsstämman 27 april 2022 valdes två nya ledamöter in i styrelsen, Pablo Bernengo och Hannes Hasselrot. De ersatte Kerstin Hessius och Christel Kinning som avböjde omval.

Styrelsens ansvar och uppgifter

Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för organisation och förvaltning av verksamheten samt den finansiella rapporteringen. Den beslutar även om bolagets strategi, fastställer bolagsövergripande mål samt ansvarar för att det inrättas effektiva och ändamålsenliga system för styrning, intern kontroll och riskhantering. Arbetet i styrelsen regleras genom en arbetsordning som fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Den innehåller bland annat instruktioner om styrelsens ansvarsområden och avgränsningen mot utskotten och vd.

Styrelseordföranden bevakar att styrelsen utför sina uppgifter. Ordföranden följer också verksamheten i dialog med vd och ansvarar för att övriga ledamöter får den information som är nödvändig för att upprätthålla hög kvalitet i diskussioner och beslut. Ordföranden ansvarar även för utvärdering av både styrelsens och vd:s arbete.

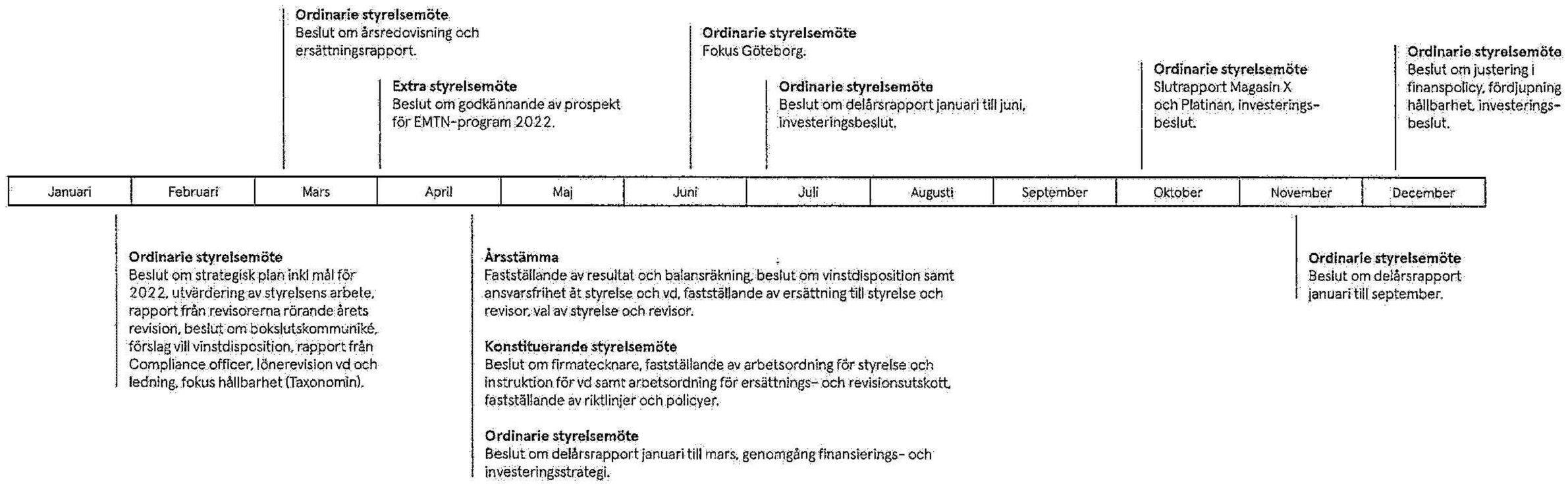
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F5F4A27B2F4C44739268087EE80F343D6

20230524141774

Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

Styrningsstruktur

Stående punkter på styrelsens agenda är VD-rapport inkl. marknad- och affärsläge, pågående projekt och transaktioner, marknadsvärdering, finansiering, pågående tvister samt rapportering från revisions- och ersättningsutskott. Utöver dessa har nedan punkter behandlats på årets styrelsemöten.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

Styrelsens sammansättning

	Invald år	Oberoende av bolaget	Oberoende av större aktieägare	Styrelse- och utskottsarvode, tkr	NÄRVARO Styrelse-möten	Revisions-utskottet	Ersättnings-utskottet
Pablo Bernengo[1]	2022	Nej	Nej	Ingen ersättning	7/7		
Ann-Sofi Danielsson	2017	Ja	Ja	447	11/11	6/6	
Niklas Ekvall	2016	Nej	Nej	Ingen ersättning	10/11		4/4
Ulrika Francke	2018	Ja	Ja	820	11/11	6/6	4/4
Eva Halvarsson	2006	Nej	Nej	Ingen ersättning	11/11	6/6	
Hannes Hasselrot[1]	2022	Ja	Ja	150	7/7		
Kerstin Hessius[2]	2004	Nej	Nej	Ingen ersättning	3/4		
Christel Kinning[2]	2014	Ja	Ja	145	4/4		
Kristin Magnusson Bernard	2021	Nej	Nej	Ingen ersättning	10/11		
Magnus Meyer	2019	Ja	Ja	295	11/11		
Kia Orback Pettersson	2019	Ja	Ja	295	11/11		

1) Invald maj 2022
2) Lämnade maj 2022

Styrelsens arbete under 2022
Styrelsens arbete följer en årlig cykel med ordinarie möten vid bestämda tidpunkter, anpassade till att styrelsen bland annat ska fastställa den finansiella rapporteringen.

På de ordinarie mötena har vd, chef för ekonomi- och finans, samt chefsjurist, i egenskap av styrelsens sekreterare, närvarat. Andra personer från organisationen såsom chef för investeringar och projekt, hållbarhetschef, finanschef och HR-chef har deltagit vid behov som föredragande av särskilda ärenden. Vid behov hålls även extra styrelsemöten.

De ordinarie styrelsemötena följer en fast agenda där vd:s information om den allmänna verksamheten är en stående punkt. I de fall utskottssammanträde har hållits rapporterar respektive ordförande i utskotten om dess arbete. Vasakronans Compliance officer, som utgörs av Vasakronans chefsjurist, rapporterar i förekommande fall till styrelsen om ärenden som kommit in till bolagets funktion för visselblåsning. Vid varje möte behandlas även frågan om eventuellt jäv eller annan intressekonflikt föreligger i förhållande till någon av de frågor som ska behandlas på mötet.

Strategifrågor och riskbedömning ligger alltid högt på styrelsens agenda. Under det gångna året har fokus framförallt legat på frågor relaterat till kapitalmarknaden, fastighetsinvestering samt uthyrning. Därutöver ligger hållbarhet alltid högt på styrelsens agenda.

Totalt har styrelsen haft tio ordinarie möten under 2022 varav ett var konstituerande. Utöver detta har ett extra styrelsemöte hållits under året. Förutom styrelsemötena har styrelsen även haft en strategikonferens som hållits tillsammans med delar av ledningsgruppen. Se vidare under avsnitt vd och ledningsgrupp.

Utvärdering av styrelsen
Enligt arbetsordningen ska styrelsen årligen utvärdera sitt arbete. Under 2022 har utvärdering genomförts genom att varje enskild styrelseledamot fått svara på en webbenkät som styrelseordförande har ansvarat för. Resultatet har därefter följts upp i styrelsen. Syftet med utvärderingen är att säkerställa att styrelsen lägger fokus på rätt områden, att styrelsen har rätt kompetens och är rätt sammansatt. Resultatet av utvärderingen används även som underlag för valberedningen i deras arbete med att ta fram nya kandidater till styrelsen samt som underlag för styrelsen för utveckling av arbetet.

Ersättningar till styrelsen
Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. Styrelsearvode utgår inte till ledamot som företräder någon av ägarna. För perioden fram till och med stämman 2023 beslutade årsstämman att ordföranden ska erhålla 750 tkr i arvode och övrig oberoende ledamot 300 tkr. För revisionsutskottet beslutades om ett arvode till ordförande i utskottet med 155 tkr och till oberoende ledamot med 58 tkr, och för ersättningsutskottet ett arvode till ordförande med 40 tkr.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524141775

Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

4. REVISIONS- OCH ERSÄTTNINGSUTSKOTT

För att effektivisera styrelsens arbete har styrelsen inrättat ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Utskottens primära uppgift är att bereda styrelsens beslut inom dessa två områden.

Revisionsutskottet

Styrelsen har utsett ett revisionsutskott som består av tre av styrelsens ledamöter. Utskottets ansvarsområden regleras i en arbetsordning som fastställs av styrelsen och innefattar bland annat att:

- Bereda styrelsens arbete med kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen inkl hållbarhetsrapporteringen, vilket bland annat inkluderar att behandla väsentliga redovisningsfrågor
- Övervaka företagsledningens arbete med intern kontroll, skattehantering, risk och bolagsstyrningsfrågor
- Utvärdera revisionsarbetet samt bereda val av revisor
- Utfärda riktlinjer rörande godkännande av icke-revisions-relaterade tjänster som utförs av vald extern revisor

Revisionsutskottet får löpande information om revisionens inriktning, omfattning och resultat. Det sker genom att utskottet tar del av revisorns skriftliga rapportering och att revisorn närvarar vid vissa av utskottets möten.

Under 2022 bestod revisionsutskottet av Ann-Sofi Danielsson, som också var ordförande, Eva Halvarsson samt Ulrika Francke. Samtliga har den redovisningskompetens som krävs enligt aktiebolagslagen.

Under året höll utskottet sex möten. Bolagets revisorer har närvarat vid fyra av dessa möten, varav två för avrapportering av revisionen. Därutöver har utskottet bland annat avhandlat bolagets finansiella rapporter, hållbarhetsrapportering samt ledningsgruppens arbete med risk och intern kontroll. Vd, chef Ekonomi och finans och chef koncerncontrolling, som är sekreterare i utskottet, medverkade vid mötena.

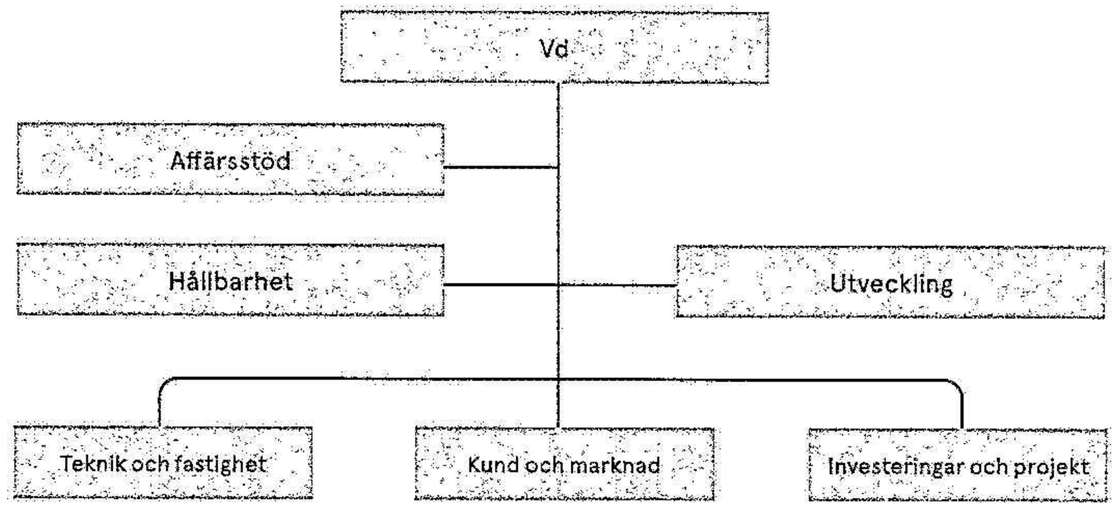
Ersättningsutskottet

Styrelsen har utsett ett ersättningsutskott som består av två av styrelsens ledamöter. Ersättningsutskottets ansvarsområden regleras i en arbetsordning som fastställs av styrelsen och utgörs främst av att:

- Bereda styrelsens arbete med ersättning till ledande befattningshavare samt resultatdelningsprogram till övriga anställda
- Följa och utvärdera efterlevnaden av de "Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande" som Vasakronan ska följa vad gäller ersättning och andra anställningsvillkor för företags-ledningen (se vidare punkt 6 nedan).

Under 2022 bestod ersättningsutskottet av Ulrika Francke, som ordförande, samt Niklas Ekwall. Under året höll utskottet sex möten, varav tre per capsulam, där det främst avhandlades frågor om ersättningar till ledande befattningshavare, pensioner samt principer för resultatdelning till övriga anställda. Vd och HR-chefen, som är sekreterare i utskottet, medverkade vid samtliga möten, och bolagets revisor lämnade vid mötet i maj sin rapport från granskningen av ersättningar till ledande befattningshavare.

Organisation



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

5. EXTERN REVISION

Enligt bolagsordningen ska stämman utse minst en och högst två auktoriserade revisorer, med lika många suppleanter. Om ett revisionsbolag utses till revisor ska suppleanter inte utses. Revisor väljs för ett år i taget. Styrelsen har beslutat att val av revisor åtminstone vart fjärde år ska föregås av upphandling, vilken bereds av revisionsutskottet.

Den valda revisorn granskar årsredovisning, koncernredovisning och bokföring, styrelsens och vd:s förvaltning och dotterbolagens årsredovisningar samt avger revisionsberättelse. Revisorn utför även en översiktlig granskning av hållbarhetsredovisningen samt investerarrapport. Revisionen och den översiktliga granskningen sker i enlighet med aktiebolagslagen, internationella revisionsstandarder och god revisionssed i Sverige.

Vid årsstämman 2022 valdes Ernst & Young AB som revisor för det kommande året med Katrine Söderberg som huvudansvarig revisor. Mer information om revisorerna finns på sidan 80. I not 2.3 på sidan 108 finns information om revisorernas arvode.

6. VD OCH LEDNINGSGRUPP

Vd utses av styrelsen och ansvarar för den löpande verksamheten i Vasakronan i enlighet med styrelsens instruktioner som årligen fastställs. Vd ansvarar för att löpande hålla styrelsen uppdaterad om verksamheten samt säkerställer att styrelsen får nödvändiga beslutsunderlag för att kunna fatta välgrundade beslut.

Vd har bildat en ledningsgrupp som förutom vd vid utgången av 2022 bestod av åtta direkt underställda chefer, se vidare presentation på sidan 81–82. Ledningsgruppen möts regelbundet för att behandla koncernövergripande och strategiska frågor. Under 2022 hölls sex ordinarie möten. Vid fyra av dem avhandlades delårsboksluten och den operativa uppföljningen. Därutöver har ledningen haft två längre strategimöten. Ett under våren med fokuserar på de trender och omvärldsfaktorer som påverkar företaget och ett under hösten där den strategiska delen av affärsplanen fram med fokusområden och nyckelfrågor för verksamheten tas fram.

Under hösten 2022 har vd även bildat en affärsledning som förutom vd består av CFO samt cheferna för Kund och Marknad, Teknik och Fastighet, Investeringar och Projekt samt Utveckling. Affärsledningen träffas månatligen för att diskutera affärsnära frågeställningar.

Principer för ersättning till vd och ledningsgruppen beslutas av årsstämman. Löner och andra ersättningar till ledningsgruppen, inklusive vd, utgörs enbart av fast lön utan rörliga ersättningar. Vasakronan tillämpar regeringens "Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande" vad gäller ersättning och andra anställningsvillkor för företagsledningen. Bolaget kan dock frångå riktlinjerna om skäl finns för detta. Vasakronan gör ett avsteg från regeringens riktlinjer då ersättningar till ledningsgruppen, förutom ersättning till vd, inte redovisas på individnivå i årsredovisningen.

Vasakronan är sedan 1 oktober 2022 organiserad i tre enheter; Kund och Marknad, Teknik och Fastighet samt Investeringar och Projekt. Till stöd för organisationen finns centrala enheter för affärsstöd, vilket inkluderar ekonomi och finans, kommunikation och juridik och HR. En enhet för utveckling ansvarar för bolagets centrala utvecklingsinitiativ. En hållbarhetschef är utsedd för att styra och övervaka bolagets arbete med hållbarhetsfrågor.

7. STYRNING OCH KONTROLL

Styrelsen ansvarar för att bolaget har en fullgod och relevant riskhantering och intern kontroll. Syftet är att säkerställa att verksamheten drivs på ett effektivt och hållbart sätt, att den externa rapporteringen håller god kvalitet samt att gällande lagar och regler efterlevs.

Planering, styrning och uppföljning av verksamheten följer organisationsstrukturen, med tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Den affärsplanering som genomförs varje år skapar tydliga och förankrade planer för hur verksamheten ska drivas i alla delar av företaget.

Vasakronans affärsplaneringsprocess startar med ledningsgruppens strategidagar under våren och avslutas med att styrelsen beslutar om en strategiplan på decembermötet. Däremellan tas affärsplaner fram för såväl underliggande enheter som bolaget som helhet. I planerna formuleras både kort- och långsiktiga mål inom områdena ekonomi, miljö och socialt. Uppföljning av affärsplanen görs därefter löpande under det efterföljande året.

Parallellt med affärsplaneringen genomförs varje år en riskinventering och riskbedömning. De väsentliga risker som identifieras hanteras i särskilda åtgärdsplaner. Arbetet med riskhantering beskrivs närmare på sidorna 83–90. Ett ramverk av riktlinjer, policyer och instruktioner som fastställts av styrelse och vd styr organisationen och dess medarbetare i syfte att säkerställa ett långsiktigt värdeskapande. Ramverket ska följas av samtliga medarbetare och uppföljning sker kontinuerligt.

Till stöd för vd har en särskild styrgrupp inrättats för att utveckla arbetet med bolagsstyrning, intern kontroll och risk. Gruppen består förutom vd av chef juridik, chef ekonomi och finans samt koncerncontrollers. Arbetet i gruppen sker i nära samarbete med revisionsutskottet, som har ansvar för att

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524141776

Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

övervaka kvaliteten i den interna kontrollen. Eftersom befintliga strukturer för utvärdering och uppföljning hittills bedömts som tillräckliga för att ge underlag för styrelsens utvärdering, har ingen särskild enhet för internrevision inrättats. Beslutet tas dock årligen upp för ny prövning.

HÅLLBARHETSSTYRNING

Vasakronans hållbarhetsstyrning ska säkerställa en effektiv organisation som utvecklar företagets arbete och ansvarstagande. Viktiga utgångspunkter är de 17 globala hållbarhetsmålen och bolagets egna långsiktiga mål.

Styrelsens arbete med hållbarhetsfrågor

Vasakronans styrelse antar årligen hållbarhetspolicy och uppförandekoder samt diskuterar och följer löpande upp hållbarhetsarbetet och måluppfyllelse kopplat till hållbarhet. Styrelsen, tillsammans med ledningen, är ytterst ansvarig för att anta Vasakronans hållbarhetsmål. Varje år rapporteras bolagets riskanalys till styrelsen vilket innebär att även hållbarhetsrisker, inklusive klimatrelaterade risker och risker kopplade till mänskliga rättigheter, möjligheter samt åtgärder ses över. Styrelsen tillsammans med vd godkänner årligen Vasakronans hållbarhetsredovisning i samband med signering av denna. Det finns inte något särskilt utskott i styrelsen för hållbarhetsfrågor. Väsentliga avvikelser och åtgärder kopplade till Vasakronans hållbarhetspolicyer och uppförandekoder rapporteras till styrelsen när sådana inträffar. Under året har inga väsentliga avvikelser kopplat till hållbarhetpolicyer och uppförandekoder rapporterats till styrelsen. Utöver det kontinuerliga hållbarhetsarbetet har styrelsen utbildats i hållbarhetsfrågor kopplat till Vasakronans verksamhet vid två tillfällen under 2022, i samband med strategikonferensen och vid årets sista ordinarie styrelsemöte.

Ledningens arbete med hållbarhetsfrågor

Vasakronans vd är ytterst ansvarig för att verksamheten drivs på ett hållbart sätt, med en tydlig delegering till hållbarhetschefen att driva och utveckla hållbarhetsarbetet för hela bolaget. Vd och ledningsgrupp godkänner årligen väsentlighetsanalysen när den uppdateras samt övervakar att samtliga hållbarhetspolicyer efterlevs samt att hållbarhetsmålen nås.

Styrning av hållbarhetsarbetet

Hela Vasakronans verksamhet omfattas av hållbarhetsambitionerna och arbetet styrs på samma sätt som övriga verksamheten med hjälp av ett ledningssystem som består av gemensamma policyer, riktlinjer, långsiktiga och kortsiktiga mål samt årliga affärs/verksamhetsplaner. Vasakronan utgår från försiktighetsprincipen vilken är integrerad i Vasakronans miljöpolicy och miljöledningssystem, upprättat enligt ISO 14001. Arbetet bygger på engagerade och kunniga medarbetare som får utbildning i hållbarhetsfrågor kontinuerligt. Samtliga nya medarbetare genomgår en utbildning inom hållbarhet, bolagets policyer och uppförandekoder.

Vasakronan har under 2022 inte dömts att betala någon form av böter, varken kopplat till brott mot miljölagstiftning eller annan lagstiftning.

Utgångspunkter för hållbarhetsarbetet

Vasakronan är en ansvarsfull samhällsutvecklare som ska vara med och bidra till en hållbar utveckling. Vasakronan betraktar försiktighetsprincipen och samhällets krav enligt lagar och förordningar som minimikrav. Ett väl fungerande hållbarhetsarbete förutsätter att Vasakronan arbetar för att:

- Agera i enlighet med FN Global Compact.
- Bidra till att realisera FN:s globala hållbarhetsmål och Parisavtalet.
- Följa Vasakronans uppförandekod och uppförandekod för leverantörer. Alla Vasakronans medarbetare och samarbetspartners ska förstå och följa respektive uppförandekod.
- Kontinuerligt höja kompetensen inom hållbarhet genom utbildning och kommunikation av hållbarhetsfrågor.
- Regelbundet följa upp, redovisa och förbättra bolagets hållbarhetsarbete.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Intern kontroll av den finansiella rapporteringen

Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

Denna rapport är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och svensk kod för bolagsstyrning och är begränsad till att beskriva hur den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är organiserad. Vasakronans målsättning med intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen är att den ska vara relevant och effektiv, att den resulterar i tillförlitliga rapporter samt säkerställer att relevanta lagar och regler efterlevs. Rapporten innefattar inga uttalanden om hur väl den interna kontrollen har fungerat under det gångna räkenskapsåret och den har inte granskats av bolagets revisorer.

Kontrollmiljö
Grunden för den interna kontrollen inom Vasakronan utgörs av en kontrollmiljö med en tydlig organisation, tydliga beslutsvägar och tydlig ansvarsfördelning. Det är Vasakronans styrelse som har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen. Styrelsen fastställer årligen ett antal styrande dokument såsom arbetsordning för styrelsen, instruktioner för vd och finanspolicy för att fastställa och tydliggöra fördelningen av ansvar och befogenheter i organisationen. Styrelsen har även tillsatt ett revisionsutskott med särskilt ansvar för att bereda styrelsens kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen samt övervaka företagsledningens arbete med intern kontroll. Kontrollmiljön omfattar också den kultur och de värderingar som både styrelse och företagsledning kommunicerar och verkar utifrån och som bland annat Vasakronans uppförandekod förmedlar, vilken fastställs årligen av styrelsen. En funktion för visselblåsning har inrättats dit bolagets anställda eller andra intressenter kan vända sig vid misstanke om otillbörlighet eller brott. En Compliance officer som utgörs av Vasakronans chefsjurist har i uppdrag att hantera frågor om otillbörlighet och bristande regelefterlevnad i bolaget. Rapportering sker årligen till styrelsen.

Utifrån de styrdokument som berör redovisning och finansiell rapportering ansvarar vd för att utforma interna processer samt fastställa policyer och instruktioner.

Chef ekonomi och finans ansvarar för att det finns riktlinjer för den finansiella rapporteringen samt säkerställer att denna upprättas i enlighet med gällande redovisningsstandarder, gällande lag- och noteringskrav.

Riskbedömning
Som en del i affärs- och verksamhetsplaneringen genomför Vasakronan årligen en övergripande riskutvärdering. Då utvärderas risker i bolagets samtliga nyckelprocesser utifrån sannolikhet och påverkan. För mer utförlig information om bolagets riskbedömningsprocess, se sidan 84. Därtill görs löpande riskbedömning utifrån bolagets resultat- och balansräkning där varje post utvärderas utifrån dess existens, värdering och fullständighet.

Risker kopplade till skatt, juridiska frågor eller andra ej löpande transaktioner utvärderas regelbundet i förebyggande syfte. Riskerna bygger på ledningens bästa bedömning av påverkan och sannolikhet. Riskerna i den finansiella rapporteringen diskuteras löpande med bolagets revisorer.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230324147777

Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

Kontrollaktiviteter
Kontrollaktiviteter utformas utifrån resultatet av riskbedömningarna. Inom Vasakronan finns kontroller inbyggda i samtliga nyckelprocesser genom standardiserade systemlösningar, dokumenterade och väl inarbetade rutiner samt en tydlig ansvarsfördelning inom en centraliserad ekonomi- och finansfunktion. Kontrollaktiviteterna utgör en blandning av förebyggande åtgärder och uppföljningskontroller, vilka kan vara både manuella och automatiserade.

Den finansiella rapporteringsprocessen är ständigt föremål för prövning. Ekonomi- och finansfunktionen har ett tydligt ansvar för att vid behov anpassa processen för att säkerställa kvaliteten i rapporteringen samt att lagar och externa krav efterlevs.

Information och kommunikation
Medarbetarnas förståelse för Vasakronans risksituationer är en viktig del i arbetet med intern kontroll. Medvetenhet om riskerna i den finansiella rapporteringen skapas genom att diskussion och dialog med medarbetarna är ett naturligt inslag både i den årligen återkommande affärs- och verksamhetsplaneringen och i det löpande arbetet.

Kommunikationen underlättas av en centraliserad ekonomi- och finansfunktion där medarbetarna dagligen har nära kontakt. Väsentliga riktlinjer och instruktioner av betydelse för den finansiella rapporteringen uppdateras löpande och kommuniceras till berörda medarbetare. Alla rutinbeskrivningar och verktyg som behövs finns tillgängliga på Vasakronans intranät, tillsammans med koncerngemensamma policyer och instruktioner.

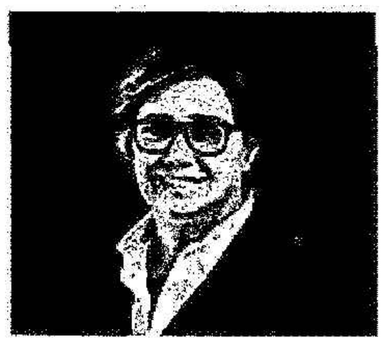
Uppföljning av intern kontroll
Vasakronans styrelse har det övergripande ansvaret för uppföljningen av den interna kontrollen. Revisionsutskottet har ett särskilt ansvar för att bereda styrelsens kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen. Uppföljning av den finansiella rapporteringen sker kontinuerligt genom de kontroller och analyser som styrelse, revisionsutskott, ledning och ekonomi- och finansfunktion utför. I dessa fångas även behov av åtgärder eller förslag på förbättringar upp. Uppföljning sker också genom den revision som utförs av bolagets externa revisorer. Avrapportering av iakttagelserna från denna redovisas till styrelsen, revisionsutskottet och bolagsledningen, men också till berörda medarbetare.

Bolagets externrevisorer återrapporterar regelbundet resultatet från sin revision till chef för ekonomi och finans samt till revisionsutskottet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

Styrelse och revisorer



Ulrika Francke
Styrelseordförande sedan 2018

Född	1956
Kön	Kvinna
Utbildning	Universitetsstudier
Andra uppdrag	Styrelseuppdrag i Hexagon, Circura, SIS, Sven Tyréns stiftelse, SGBC, VREF, Liquid Wind AB och ISO.
Tidigare erfarenhet	Vd och koncernchef Tyréns, koncernchef SBC (Sveriges Bostadsrättscentrum), Förvaltningschef och borgarråd Stockholms stad, vd och koncernchef Fastighets AB Brommastaden.
Oberoende	Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.



Kristin Magnusson Bernard
Styrelseledamot sedan 2021

Född	1979
Kön	Kvinna
Utbildning	Doktor i nationalekonomi
Andra uppdrag	Vd Första AP-fonden. Styrelseuppdrag i Swedish House of Finance, medlem av Europeiska Centralbankens kontaktgrupp för finansiell stabilitet (FSCG).
Tidigare erfarenhet	Ledande positioner på Internationella Valutafonden, Europeiska centralbanken och Nordea.
Oberoende	Inte oberoende mot ägaren.



Ann-Sofi Danielsson
Styrelseledamot sedan 2017. Ledamot i revisionsutskottet sedan 2018 och ordförande sedan 2019

Född	1959
Kön	Kvinna
Utbildning	Civilekonom
Andra uppdrag	Styrelseuppdrag i Pandox, Nordomatic, Netel och Rusta.
Tidigare erfarenhet	CFO i Bonava, CFO och andra ledande befattningar inom NCC-koncernen.
Oberoende	Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.



Niklas Ekvall
Styrelseledamot sedan 2016

Född	1963
Kön	Man
Utbildning	Docent i finansiell ekonomi, Ek. Dr. och civilingenjör
Andra uppdrag	Vd Fjärde AP-fonden. Styrelseuppdrag i Hans Dahlborgs Stiftelse för Bank- och Finansforskning, placeringskommittén KVA, Polhem Infra och Swedish House of Finance.
Tidigare erfarenhet	Vd Nordea Investment Management, vvd Tredje AP-fonden, ledande befattningar inom Nordea, Carnegie och Handelsbanken.
Oberoende	Inte oberoende mot ägaren.



Eva Halvarsson
Styrelseledamot sedan 2006 och ledamot i revisionsutskottet sedan 2008

Född	1962
Kön	Kvinna
Utbildning	Civilekonom
Andra uppdrag	Vd Andra AP-fonden. Styrelseuppdrag i UN-PRI, FinansKompetensCentrum, WIN WIN Award och Misum.
Tidigare erfarenhet	Skatterevisor och chef statliga ägarförvaltningen.
Oberoende	Inte oberoende mot ägaren.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524147 78

Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

Styrelse och revisorer, fortsättning



Hannes Hasselrot
Styrelseledamot sedan 2022

Född	1980
Kön	Man
Utbildning	Universitetsstudier i Biokemi
Andra uppdrag	Vd Oriola Sverige samt koncern-CCO Oriola.
Tidigare erfarenhet	Vd Kronans Apotek, ledande befattningar på Peak Performance, Liberty London, Bestseller och H&M.
Oberoende	Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.



Pablo Bernengo
Styrelseledamot sedan 2022

Född	1974
Kön	Man
Utbildning	Civilekonom
Andra uppdrag	CIO (Chief Investment Officer) Tredje AP-fonden.
Tidigare erfarenhet	Vd Öhman Fonder, CIO Öhman Fonder, Portfolio Manager DNB, Skandia, Carlson Investment Management.
Oberoende	Inte oberoende mot ägaren.



Magnus Meyer
Styrelseledamot sedan 2019

Född	1967
Kön	Man
Utbildning	Tekn. lic. i Byggandets ekonomi och organisation samt civilingenjör
Andra uppdrag	Styrelseuppdrag i HiQ, Fagerhult, Infranord, Coor, Kinnarps och Slättö Förvaltning.
Tidigare erfarenhet	Teknisk attaché i Los Angeles samt ledande befattningar i Ljungberg-gruppen, GE Real Estate och Tengbom och WSP.
Oberoende	Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.



Kia Orback Pettersson
Styrelseledamot sedan 2019

Född	1959
Kön	Kvinna
Utbildning	Civilekonom
Andra uppdrag	Styrelseuppdrag i SVT, ÅWL Arkitekter, ChefAkademin, Knowit, Karl Adam Bonnier Stiftelse, RO-gruppen och Aqua Dental.
Tidigare erfarenhet	Marknadsdirektör Dagens Nyheter, vvd Guldfynd och vd Sturegallerian samt mångårig erfarenhet från styrelseuppdrag inom fastighets-, detaljhandels-, tjänste- och vårdsektorn.
Oberoende	Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.

REVISORER
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Huvudansvarig revisor
Född: 1981
Övriga väsentliga uppdrag:
Revisor i Axfast, Corem, Einar Mattsson, John Mattson, Micasa Fastigheter och SGAF.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

Ledande befattningshavare



Johanna Skogestig
Vd

Född	1974
Anställd	2015
Inträde i ledningsgruppen	2015[1]
Utbildning	Civilingenjör
Tidigare erfarenhet	AP Fastigheter, Sveafastigheter och Areim.
Andra uppdrag	Styrelseuppdrag i Hemsö.



Bo de Besche
Chef Kund och marknad

Född	1967
Anställd	2002
Inträde i ledningsgruppen	2020
Utbildning	Civilingenjör
Tidigare erfarenhet	Linköpings kommunala fastigheter AB.
Andra uppdrag	Styrelseuppdrag i Uppsala Citysamverkan.



Anna Denell
Hållbarhetschef

Född	1972
Anställd	1999
Inträde i ledningsgruppen	2022
Utbildning	Civilingenjör
Tidigare erfarenhet	Locum, Haninge Bostäder, AP Fastigheter.
Andra uppdrag	Styrelseuppdrag i Hållt Nollan, Mistra Carbon Exit, LFM30 samt Fria Byggakademien.



Sheila Florell
Chef Juridik

Född	1965
Anställd	2005
Inträde i ledningsgruppen	2006
Utbildning	Jur.kand. och fastighetsmäklarexamen
Tidigare erfarenhet	If Skadeförsäkring och Mäklarsamfundet.
Andra uppdrag	Styrelseuppdrag i Hydda Work AB, Hydda AB och Hydda Holding AB.



Jan-Erik Hellman
Chef Investeringar och projekt

Född	1975
Anställd	2010
Inträde i ledningsgruppen	2017
Utbildning	Civilingenjör
Tidigare erfarenhet	JLL och ICA Fastigheter.
Andra uppdrag	Styrelseuppdrag i Stora Ursvik AB och KB, Järvastaden AB med dotterbolag, Kista Limitless AB samt Stadsutvecklarna i Värtahamnen.

1) Ingår sedan november 2019 i ledningsgruppen i form av vd.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524147 79

Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

Ledande befattningshavare, fortsättning



Sandra Jonsson
Chef Teknik och fastighet

Född	1980
Anställd	2017
Inträde i ledningsgruppen	2022
Utbildning	Civilingenjör
Tidigare erfarenhet	Schneider Electrics.
Andra uppdrag	Styrelsemedlem i BIM Alliance.



Christer Nerlich
Chef Ekonomi och finans

Född	1961
Anställd	1995
Inträde i ledningsgruppen	1998
Utbildning	Civilekonom
Tidigare erfarenhet	Newsec och FastighetsRenting.
Andra uppdrag	Styrelseuppdrag i Akademiska Hus.



Cecilia Söderström
Chef HR

Född	1962
Anställd	2008
Inträde i ledningsgruppen	2008
Utbildning	Socionom
Tidigare erfarenhet	Svenska Spel och Ericsson.
Andra uppdrag	Styrelseuppdrag i Almega Tjänsteförbunden och Almega AB.



Nicklas Walldan
Chef Utveckling

Född	1971
Anställd	2001
Inträde i ledningsgruppen	2008
Utbildning	Civilingenjör
Tidigare erfarenhet	Tyréns
Andra uppdrag	Styrelseuppdrag i Svensk Byggtjänst.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Hantering av risk
Riskområden
Riskbeskrivning och hantering

Risk och riskhantering



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241478O

Rimlig och önskvärd nivå på risktagande

Process för riskarbete
Riskområden
Riskbeskrivning och hantering

Vasakronans uppdrag är att leverera en långsiktigt hög och stabil avkastning till ägarna. Samtidigt som hänsyn ska tas till människor och miljö och gott affärsmannaskap ska efterlevas. För att på bästa sätt nå målen måste en mängd externa och interna faktorer som påverkar verksamheten beaktas och hanteras.

All affärsverksamhet är förenad med risktagande. Rätt hanterade kan dessa risker leda till möjligheter, fel hanterade kan de få stora negativa konsekvenser i form av lägre intäkter, högre kostnader eller minskad trovärdighet. Arbetet med att identifiera, analysera, hantera och följa upp risker är därför ett prioriterat område inom Vasakronan.

Ytterst är det styrelsens ansvar att upprätta ändamålsenliga och effektiva system för riskhantering och intern kontroll. Styrelsen har delegerat ansvaret för det löpande arbetet till vd och fastställt riktlinjer för hur arbetet ska bedrivas. Till sitt stöd har vd en styrgrupp för internkontroll som förutom vd består av chef ekonomi och finans, chefsjurist samt koncerncontrollers. Styrgruppen ansvarar bland annat för uppföljning och löpande utveckling av den interna kontrollen. Vasakronans dagliga riskarbete involverar samtliga medarbetare och följer en strukturerad process.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F6F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Våra riskområden

Process för riskarbete
Riskområden
Riskbeskrivning och hantering

Vasakronans väsentliga risker delas in i 14 stycken riskområden. Beskrivning av riskområdena framgår på sidorna 86–90.

	Sannolikhet	Påverkan	Trend
Stigande energipriser		●	↗
Finansiering – tillgång			↗
Finansiering – ränteläge			↗
Projekt	●	●	↗
Leverantörer	●	●	→
Otrygga områden	●	●	↗
Uthyrning – handel		●	↗
Uthyrning – kontor	●		↗
Förändrat hyresgästbehov		●	↗
Informations- och datasäkerhet	●	●	↗
Regelefterlevnad	●		→
Medarbetare		●	↗
Klimatförändringar		●	→
Hållbarhet		●	→

Vasakronans bedömning och hantering
Samtliga riskområden rangordnas utifrån grad av påverkan på verksamheten och sannolikhet för att risken inträffar.

- Låg påverkan eller sannolikhet
- ● Medelhög påverkan eller sannolikhet
- Hög påverkan eller sannolikhet

Trendpilar visar om riskens betydelse framöver bedöms vara oförändrad, viktigare eller mindre viktig i relation till i dag.

- ↗ Uppåtgående trend
- → Oförändrad trend
- ↘ Nedåtgående trend

Vasakronans strategier täcker samtliga väsentliga risker. Genom verksamhetens löpande strategiarbete verkar bolaget för att minimera de väsentliga riskerna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241478I

Process för riskarbete
Riskområden
Riskbeskrivning och hantering

Väsentliga risker

Riskbeskrivning	Bedömning, analys och exponering	Hantering
Energipriser	Sannolikhet ● Påverkan ● Trend ↗	
Förvaltning av fastigheter är en energikrävande verksamhet. Kostnaden för energi har därmed stor påverkan på fastighetsbolagens resultat, men påverkar även hyresgästerna och deras betalningsförmåga.	Under 2022 steg energipriserna kraftigt med ökade kostnader för Vasakronan. Samtidigt har prissäkring av elleveranser dämpat ökningen, och avtal med hyresgästerna medför också att energikostnaden vidarefaktureras. Indirekt kan dock Vasakronan påverkas genom att hyresgästernas betalningsförmåga försämras, men under 2022 fanns inga sådana indikationer. En prisökning med 10 öre per kWh påverkar Vasakronans kostnader med ca 8 mkr.	• Investering i energeffektivieringar, läs mer på sidan 23 • Egenproducerad el, främst via solceller, läs mer på sidan 23 • Övervakning och anpassning till marknadsutvecklingen och eget energibehov • Prissäkring via elderivat • Vidarefakturering av energikostnader enligt hyreskontrakt
Finansiering – tillgång	Sannolikhet ● Påverkan ● Trend ↗	
Fastighetsbranschen är en kapitalintensiv bransch och det är viktigt att säkra tillgången till lånat kapital. Ökad omvärldsoro och/eller systemproblem till följd av bolagsspecifika problem i finanssektorn kan leda till att ny- eller omfinansiering blir dyrare eller omöjliggörs.	Vasakronan har en stabil ägarstruktur, stark finansiell ställning och en belåningsgrad på 40 procent. Bolagets A3-rating hos Moody's ger en ökad tillgång till fler finansieringskällor och finansiering med längre löptider. Bolaget eftersträvar en jämn förfallostruktur för bolagets skulder med en låg andel kortfristig finansiering. Sammantaget minskar det ny- och omfinansieringsrisken.	• Aktivt arbete för att bredda finansieringskällorna • Den genomsnittliga återstående löptiden för räntebärande skulder får inte understiga 2 år • Högst 40 procent av räntebärande skulder får förfalla inom kommande 12 månader och samtliga låneförfall inom 12 månader ska täckas av antingen likvida medel eller bekräftade kreditlöften • Bibehålla A3-rating från Moody's • Kreditfacilitet från ägarna
Finansiering – ränteläge	Sannolikhet ● Påverkan ● Trend ↗	
Ränta på lånat kapital är en stor kostnadspost i fastighetsbolagen. Stigande räntor påverkar upplåningskostnaden och finansiella nyckeltal negativt, och leder också till stigande avkastningskrav med värdenedgång på fastigheterna som följd.	Den genomsnittliga räntan för Vasakronans upplåning steg under 2022 som en följd av stigande marknadsräntor. Uppgången begränsades dock genom den långa räntebindningstiden, som vid utgången av 2022 låg på 4,0 år. Räntetäckningsgraden var fortsatt god och låg på 4,8, ggr väl över målet på lägst 2,0 ggr. Vasakronan har ett starkt kreditbetyg på A3 stabila utsikter vilket skapar möjligheter till fortsatt finansiering till relativt låg kostnad. En ränteuppgång om en procentenhet skulle påverka Vasakronans resultat med 256 mkr.	• Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden för räntebärandeskulder får inte understiga 2 år • Högst 55 procent av räntebärande skulder får ha räntebindningsförfall inom 12 månader • Räntebindningsstruktur som säkerställer att räntetäckningsgraden aldrig understiger 2,0 gånger ska eftersträvas

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C44739260B7EE80F343D6

Process för riskarbete
Riskområden
Riskbeskrivning och hantering

Riskbeskrivning	Bedömning, analys och exponering	Hantering
Projekt	Sannolikhet ● Påverkan ● Trend ↗	
Om-, till- och nybyggnadsprojekt innebär risker i samtliga faser och ökar ju mer komplexa projekten är. Riskerna i byggprojekten är främst ekonomiska, tekniska eller tidsmässiga.	Vasakronan har ett stort antal pågående projekt, där flera är komplexa, pågår över lång tid och involverar ett stort antal parter. Felaktiga kalkyler, förseningar i leverans, resurs- och kompetensbrist, eller fördyringar på grund av oförutsedda händelser eller slarv kan få stora ekonomiska konsekvenser. Under 2022 har byggkostnaderna stigit kraftigt till följd av höga materialpriser och höga kostnader för transport och energi. Ökade byggkostnader har resulterat i fördyrningar i Vasakronans pågående projekt. I slutet av året avstannade bostadsbyggandet och som en effekt av det började byggpriserna plana ut.	• Kvalitetssäkrade interna processer inklusive riskanalys, projektgenomgångar och erfarenhetsutbyte • Strukturerade utvärderingar under projektets gång med alla involverade parter • Hög och rätt kompetens i projektorganisationen • Avtalsmässig reglering av risker med samarbetspartners • Uppförandekod, samt tydlig och proaktiv process vid upphandling av leverantörer • Konkurrensutsättning vid upphandling • Återbruksinventering vid projektstart
Leverantörer	Sannolikhet ● Påverkan ● Trend →	
Brott mot mänskliga rättigheter, oetiskt beteende eller verksamhet som inte bedrivs enligt god affärssed hos någon samarbetspart eller någon som agerar på uppdrag åt Vasakronan kan leda till minskat förtroende för Vasakronan och därmed ekonomisk skada och ett skadat varumärke.	Vasakronan är ett av Sveriges största fastighetsbolag och det allmänna intresset för verksamheten är stort. Antalet leverantörer och samarbetspartners är många och inte sällan i flera led. Brott mot mänskliga rättigheter eller oetiskt beteende hos någon av dessa kan leda till minskat förtroende från intressenter och därmed till ekonomisk skada.	• Uppförandekod för leverantörer • Ramavtal och inköpspolicy • Platsbesök och stickprov i projekt • Regelbundna revisioner • Visselblåsarfunktion • Intressentdialog med leverantörer, sidan 139 • **GRI 308-1**, sidan 171 • **GRI 414-1**, sidan 177 • **GRI 205-3**, sidan 154

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524141782

Process för riskarbete
Riskområden
Riskbeskrivning och hantering

Riskbeskrivning	Bedömning, analys och exponering	Hantering
Otrygga områden	Sannolikhet ● Påverkan ● Trend ↗	
Områden som upplevs som otrygga på grund av bland annat kriminalitet, skadegörelse, omgivningens utformning eller negativt rykte minskar i attraktivitet.	Områden som upplevs som otrygga tappar i attraktivitet, vilket i sin tur leder till ökad vakans och sjunkande fastighetsvärden. Vasakronan arbetar aktivt med områdes- och stråkstrategier där handlingsplaner för olika områden och gator tas fram. Målsättningen är att aktivera platser och skapa områden där människor vill vara alla tider på dygnet.	• Stråkstrategi för att skapa attraktiva områden • Trygghetsskapande åtgärder så som utomhusbelysning, larm och bevakning • Trivsam utomhusmiljö med planteringar och gångvägar • Citysamverkansprojekt • Aktivering av områden som skapar liv även efter kontors- och butikstider • Läs mer om vårt fokus på trygghet och säkerhet på, sidan 178 • Intressentdialog med hyresgäster och samhälle sidan 139 • GRI 416-A, sidan 178
Uthyrning – handel	Sannolikhet ● Påverkan ● Trend ↗	
Digitalisering, konjunkturläge och nya konsumtionsmönster påverkar hyresmarknaden för butikslokaler med pressade hyror och ökade vakanser som följd.	Lägre efterfrågan på butikslokaler innebär lägre hyresintäkter och högre vakanser för Vasakronan. Vasakronans butikslokaler finns huvudsakligen i centrala lägen där många människor vistas. Bolaget tror på fortsatt efterfrågan på den här typen av lokaler även för annan användning, vilket reducerar den negativa effekten av minskad shopping i fysiskt butik.	• Omvärldsbevakning • Erbjudande om flexibla lösningar • Tät och proaktiv dialog med befintliga hyresgäster • Tydliga koncept för butiksstråk • Stor spridning på hyresgäster och löptider • Konvertering av handel till kontor eller annan användning
Uthyrning – kontor	Sannolikhet ● Påverkan ● Trend ↗	
Teknikutveckling, konjunkturläge och ändrade arbetssätt påverkar hyresmaknaden för kontorslokaler med pressade hyror och ökade vakanser som följd.	Lägre efterfrågan på kontorslokaler innebär lägre hyresintäkter och högre vakanser för Vasakronan. Vasakronans kontorslokaler finns i attraktiva områden på tillväxtorter. Bolaget erbjuder produkter som marknaden efterfrågar, och breddar ständigt sitt erbjudande vilket reducerar den negativa effekten av en vikande efterfrågan på kontorslokaler.	• Vasakronan gynnas av att ha bra lägen och hög kvalitet • Omställning till hybridarbete innebär att Vasakronans flexibla erbjudanden (Arena, Smart och Klart) är en allt viktigare del av kunderbjudandet • Ökad omflyttning för många bolag ger affärsmöjligheter • Vasakronan strävar efter att begränsa exponeringen mot enskilda branscher och hyresgäster, liksom att ha jämn fördelning i hyreskontraktens förfallostruktur

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Process för riskarbete
Riskområden
Riskbeskrivning och hantering

Riskbeskrivning	Bedömning, analys och exponering	Hantering
Förändrat hyresgästbehov	Sannolikhet Påverkan ● Trend ↗	
Förändrat arbetssätt och ökad digitalisering ställer nya krav på lokaler och erbjudande. Företag som inte anpassar verksamhet och erbjudande till nya förhållanden riskerar att förlora kunder, medarbetare och marknadsandelar, vilket i förlängningen kan leda till olönsamhet.	Vasakronans ambition är att ligga i framkant när det gäller användning av moderna tekniska lösningar samt service- och produkterbjudande. Detta kräver att bolaget fångar upp trender och efterfrågan, samt utvecklar och testar nya och oprövade lösningar. Vasakronan arbetar för att ha rätt kompetens i kombination med nära samarbeten med kunder, leverantörer och andra företag.	• Omvärldsbevakning • Organisation som fokuserar på och uppmuntrar till förändring och utveckling samt vågar testa nya lösningar • Nya innovativa lösningar inom till exempel prop-tech och energiområdet • Samarbeten med relevanta aktörer
Informations- och datasäkerhet	Sannolikhet ● Påverkan ● Trend ↗	
I takt med att fastighetsbranschen blir allt mer digitaliserad ökar sårbarheten för dataintrång, virusangrepp och bedrägerier.	Väl fungerande informations- och datasäkerhet är kritisk för verksamheten. Utvecklingen inom dessa områden går fort och blir allt mer komplex. Om kritisk information går förlorad eller hamnar i fel händer till följd av datahaveri, dataintrång eller bristande IT-säkerhet kan de ekonomiska konsekvenserna bli stora och förtroendet för företaget skadas.	• IT-säkerhetspolicy • Hög grad av säkerhetsmedvetenhet hos anställda genom löpande utbildning och intern kommunikation • Högsta nivå på back up-lösningar, brandväggar, access-lösningar, antivirusprogram och incidentrapporteringssystem • Regelbundna penetrationstester
Regelefterlevnad	Sannolikhet ● Påverkan Trend →	
Alla företag måste följa tillämpliga lagar, regler och förordningar, vilka ofta är omfattande och komplexa. Samtidigt kan det leda till betydande ekonomiska konsekvenser eller skadat förtroende om regelverken inte efterlevs.	För att säkra regelefterlevnaden arbetar Vasakronan löpande med att uppdatera sig kring gällande och nya regelverk samt övervaka efterlevnaden. Under 2022 noterades inga väsentliga avvikelser från tillämpliga regelverk.	• Löpande följa utvecklingen av lagar, regler och förordningar inom relevanta områden • Analysera möjlig effekt av ändrade regler och agera med hänsyn till det • Aktivt delta i debatten via olika forum • Intern utbildning av gällande regelverk • Expertkompetens internt samt tydlig fördelning av ansvar och befogenheter

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241478 3

Process för riskarbete
Riskområden
Riskbeskrivning och hantering

Riskbeskrivning	Bedömning, analys och exponering	Hantering
Medarbetare	Sannolikhet ● Påverkan ● Trend ↗	
Medarbetare med rätt kompetens är nödvändiga för att verksamheter ska fungera och leverera önskvärt resultat, där den tekniska utvecklingen ställer nya krav. Det är därför avgörande att både kunna behålla och utveckla befintlig personal samt rekrytera nya medarbetare.	För att utveckla verksamheten och vara relevant på marknaden krävs att företaget kontinuerligt tillför ny kompetens i form av vidareutbildning och rekrytering. Vasakronan strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare för kvalificerad personal. Det starka varumärket och den innovativa, värdestyrda företagskulturen gör att intresset för att arbeta på företaget är stort.	• Hållbar verksamhet i alla dimensioner • Utvecklingsplaner för medarbetarna och successionsplaner för nyckelpersoner • Samarbete med högskolor • Företagskultur som främjar nyfikenhet, mångfald, nytänkande och flexibilitet • Löpande behovsanalyser • Intressentdialog med medarbetare, sidan 139
Klimatförändringar	Sannolikhet ● Påverkan ● Trend →	
Höjda temperaturer, extrema väderförhållanden och höjda vattennivåer innebär risk för att fastigheter och/eller byggnader skadas. På lång sikt löper fastigheter nära havet risk att svämmas över permanent.	Förändringar i klimatet ställer nya krav på fastigheter, som är vår största tillgång. Vasakronan måste beakta klimatfrågan och arbeta proaktivt för att minimera risken för att vissa fastigheter i framtiden ska bli obrukbara eller att kostnaden för att åtgärda skadorna blir höga.	• Klimatscenarioanalyser vart femte år • Omvärldsbevakningar av forskning och klimatförändringarnas konsekvenser • Inventering av befintligt bestånd, kartläggning av risker och framtagning av åtgärdsplaner • Riskanalyser vid nyproduktion och förvärv, samt förebyggande åtgärder • Riskanalys, sidan 146 • GRI 201-2, sidan 153
Hållbarhetsarbete	Sannolikhet ● Påverkan ● Trend →	
Hållbarhetsområdet är förhållandevis omoget. Vedertagna begrepp och definitioner saknas. Lagkraven förändras och ökar ständigt. Detta ställer höga krav på såväl intern som extern kommunikation samt på solid uppföljning.	Vasakronan har höga ambitioner och mål vad gäller hållbarhet. En stor andel av bolagets finansiering är grön, vilket ställer höga krav på rätt information och redovisning. Det är av högsta vikt att Vasakronan vid var tid efterlever gällande lagkrav samt själva efterlever de krav som ställs på andra samarbetspartners. Lever bolaget inte upp till kraven, uttalade löften och mål finns risk för skadat anseende och förlorat förtroende från intressenter. Det leder även till högre räntekostnader i fall bolaget ej längre uppfyller villkoren för grön finansiering.	• Tydligt definierade mål inom hållbarhetsområdet • Devisen att leva som vi lär • Kompetensutveckling • Utveckling av styrsystem • Kommunikationsplaner • Upprätta hållbarhetsrapport med hög kvalitet som revideras

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4CA473926087EE80F343D6

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse



Ekonomisk redovisning

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241478 4

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vasakronan AB (publ), org.nr 556061-4603, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2022.

OM VASAKRONAN

Vasakronan är Sveriges ledande fastighetsbolag. I beståndet finns 166 fastigheter med en total area på 2,4 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 188 mdkr. Fastigheterna utgörs av centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.

Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, och bidrar därigenom till det svenska pensionssystemets finansiering. Bolagets verksamhet är att förvalta och utveckla kommersiella fastigheter på tillväxtorter i Sverige. Visionen är "den goda staden där alla människor trivs och verksamheter utvecklas". Vasakronans huvudkontor är placerat i Stockholm.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2022	2021	2020	2019	2018
Antal fastigheter	166	168	171	174	174
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 398	2 348	2 339	2 322	2 372
Hyresvärde, mkr	9 612	8 592	8 187	7 785	7 403
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2	91,4	91,9	94,1	93,1
Överskottsgrad, %	73	75	74	74	73
Nettouthyrning, mkr	279	-56	-18	426	19
Miljöcertifiering av förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärdet, %	93	94	92	92	92
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	75	83	83	92	103

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

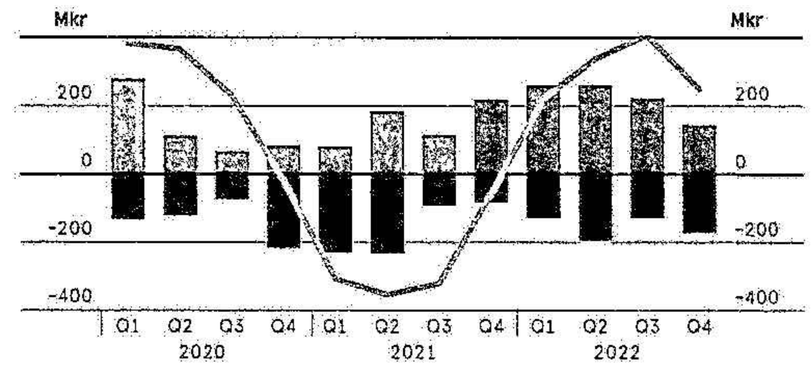
Hyresintäkter

Hyresintäkterna för året ökade med 10 procent (6) till 8 167 mkr (7 425). I ett jämförbart bestånd steg hyresintäkterna med 6 procent (2). Ökningen förklaras framförallt av ökad vidaredebitering av fastighetsskatt och el samt av indexuppräkningar. Huvuddelen av Vasakronans hyreskontrakt innehåller indexklausuler framförallt med kvartalsvis reglering. Till största del följer indexuppräkningarna konsumentprisindex. Intäktsökningen har under året motverkats av ökat intäktsbortfall till följd av ökade vakanser.

Under året har nyuthyrningar gjorts om 159 000 kvadratmeter (124 000) med en årshyra motsvarande 915 mkr (592). 17 procent (13) av årshyran är intäktspåverkande under 2022. Av årets nyuthyrning avser 301 mkr (124) nyuthyrning i projektfastigheter. Under året har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 637 mkr (648) sagts upp för avflytt och nettouthyrningen uppgick således till 279 mkr (-56).

Under året genomfördes omförhandlingar av hyreskontrakt motsvarande 282 000 kvadratmeter (384 000) och en årshyra på 1 078 mkr (1 326). Omförhandlingarna har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 5 procent (8). Årets omförhandlingsresultat för hyreskontrakt relaterat till kontor uppgick till 6 procent (10) och för handel till 1 procent (-3). Av de kontrakt som varit föremål för omförhandling de senaste 12 månaderna, inklusive de som har flyttat inom beståndet, har närmare 70 procent (75) valt att förbli hyresgäster hos Vasakronan.

Stark nettouthyrning



Vid årets slut uppgick uthyrningsgraden till 91,2 procent att jämföra med 91,4 motsvarande period föregående år. Vakansen vid utgången av året förklaras till 1,2 procentenheter (1,1) av vakanser i pågående projekt- och utvecklingsfastigheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade under året med 16 procent till -2 199 mkr (-1 892). I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 14 procent (2). Ökningen förklaras främst av ökad fastighetsskatt samt högre elkostnader jämfört med föregående år. Exklusive fastighetsskatt steg kostnaderna med 11 procent.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Driftöverskott och direktavkastning
Driftöverskottet för året ökade med 8 procent (7) till 5 968 mkr (5 533). I ett jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 3 procent (2). Överskottsgraden uppgick till 73 procent (75) förklarat av ökade kostnader. Direktavkastningen för året uppgick till 3,2 procent (3,4) för det totala beståndet och 3,5 procent (3,7) för förvaltningsfastigheterna. Direktavkastningen har beräknats som driftsöverskottet med återläggning av tomträttsavgälder i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid ingången av året.

Administration
Årets administrationskostnader uppgick till -495 mkr (-488) varav fastighetsadministration uppgick till -379 mkr (-364) och central administration till -116 mkr (-124). Ökningen i administrationskostnader förklaras av högre kostnader främst förklarat av ett större förvaltningsbestånd under 2022 jämfört med 2021.

Finansnetto
Finansnettot för året försämrades till –1 208 mkr (–1 051), förklarat av en större räntebärande skuld och högre räntor. Vid utgången av året ökade den genomsnittliga räntan för lån och derivat till 2,1 procent (1,3). Räntetäckningsgraden för året minskade till 4,8 gånger (5,2), främst förklarat av ett högre finansnetto. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger för motsvarande period.

Förvaltningsresultat
Förvaltningsresultatet ökade med 7 procent till 4 481 mkr (4 193). Ökningen förklaras av stigande driftöverskott, vilken samtidigt dämpas till följd av ett försämrat finansnetto.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter
Per 31 december 2022 har hela fastighetsbeståndet värderats externt. Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 4 917 mkr (15 255) vilket motsvarar en värdeförändring om 2,8 procent (9,5) för året. Värdeförändringen kopplad till förvaltningsbeståndet uppgick till 3 640 mkr (11 968) motsvarande 2,3 procent (8,8) och för projekt- och utvecklingsfastigheter till 1 362 mkr (3 408) motsvarande en ökning om 5,6 procent (13,0). Värdeökningen är procentuellt störst för kontorsfastigheter i centrala Stockholm (CBD) samt i Stockholms innerstad. Värdeökningen i projektportföljen förklaras främst av minskad genomföranderisk samt god uthyrningsgrad.

Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värderingen av beståndet uppgick till 3,95 procent att jämföra med 3,87 vid utgången av 2021 för motsvarande fastigheter.

Värdeförändring finansiella instrument
Positiv värdeförändring på derivat ökade till 1 291 mkr (938), främst förklarat av den kraftiga uppgången i långa marknadsräntor under året. Derivatinstrument används för att justera ränterisken i låneportföljen och valutasäkra upplåning i utländsk valuta. Derivatportföljen uppgår vid årets slut till 82 755 mkr att jämföra med 75 474 mkr vid årsskiftet 2021/2022, varav 54 200 mkr (49 580) utgörs av ränteswappar och 28 555 mkr (25 894) av valutaränteswappar.

Skatt
I koncernen redovisades en skattekostnad om totalt -2 067 mkr (-4 213). Av skatten utgjordes -135 mkr (-223) av aktuell skattekostnad och -1 932 mkr (-3 990) av uppskjuten skattekostnad till följd av temporära skillnader, hänförliga till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Den effektiva skattesatsen för perioden uppgick till 19,6 procent (20,5).

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 december 2022 till 28 212 mkr jämfört med 26 273 mkr vid utgången av 2021. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Förändring i skatteskuld förklaras av periodens orealiserade värdeökningar av förvaltningsfastigheterna.

Vasakronan var vid utgången av perioden inte föremål för några skatteprocesser.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524141785

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

FASTIGHETSINNEHAV

Fastighetsbeståndet bestod vid utgången av året av 166 fastigheter (168) med en total uthyrningsbar area om 2,4 miljoner kvadratmeter (2,3). Per den 31 december 2022 har fastighetsbeståndet värderats externt med ett bedömt marknadsvärde på 188 317 mkr, jämfört med 181 575 mkr vid årsskiftet 2021/2022. Värdeförändringen under perioden uppgick till 4 917 mkr (15 255), vilket motsvarar en värdeuppgång om 2,8 procent (9,5). En förändring i direktavkastningskraven med +/–0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd med –11,1/12,6 mdkr.

Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för RICS Red Book med samma metodik som vid tidigare externvärderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser under perioden som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och nedlagda investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra och direktavkastningskrav sedan föregående externvärdering.

Förändring fastighetsvärden

Mkr	2022	2021
Ingående värde 1 januari	181 575	162 420
Investeringar	2 366	4 137
Förvärv	0	214
Försäljningar	-543	-449
Värdeförändring	4 917	15 255
Utgående värde 31 december	**188 317**	**181 575**

Miljöcertifiering

Vasakronan har högt satta mål när det gäller miljöcertifiering av beståndet. Ambitionen är att andelen miljöcertifierade fastigheter på nivån LEED Guld eller högre ska öka samt att hela förvaltningsbeståndet ska miljöcertifieras. Vid utgången av året var cirka 93 procent (94) av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat, baserat på marknadsvärde, varav 88 procent (82) var certifierade enligt LEED Guld eller högre. Under året har ett flertal fastigheter omcertifierats med en högre certifieringsnivå som följd, vilket är en effekt av genomförda energibesparingsåtgärder i fastigheterna.

FASTIGHETSUTVECKLING

Under året har 2,4 mdkr (4,1) investerats i ny-, till- och ombyggnation. Vid utgången av året uppgick den totala investeringsvolymen i pågående fastighetsprojekt till 5 680 mkr (10 134), varav 5 680 mkr (7 932) var upparbetat, med en uthyrningsgrad i de större projekten på 70 procent. Förändringen i såväl upparbetad volym som uthyrningsgrad förklaras framförallt av färdigställandet av fastigheterna Platinan i Göteborg, Kronan i Sundbyberg, Magasin X i Uppsala, Strömshuset i Göteborg och Nattugglan i Stockholm med en sammanlagd investeringsvolym om 5 700 mkr.

Totalt har kontrakt tecknats i de större pågående projekten motsvarande 270 mkr i årshyra. Fullt uthyrda beräknas årshyran i projekten uppgå till 400 mkr.

Vasakronans fastighetsbestånd förbättras kontinuerligt genom köp och försäljning av fastigheter, vilket skapar förutsättningar för en ökad avkastning på lång sikt. Under året avyttrades fastigheterna Kurland 11 och Diktaren 1 för en total köpeskilling om 565 mkr.

Fastighetsförsäljningar 2022

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	Frånträde
Kurland 11	Stockholm	Gillesvik	155	Aug-22
Diktaren 1	Solna	SBB	410	Okt-22
Summa överenskommet fastighetsvärde			**565**	
Transaktionskostnader			-22	
Total köpeskilling			**543**	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

FINANSIERING

Sedan 2018 har Vasakronan en A3-rating från Moody's med stabila utsikter. Ratingen är ett kvitto på bolagets högkvalitativa fastigheter och diversifierade hyresportfölj från flertalet branscher, med en hög andel från offentlig verksamhet. Moody's lyfter även fram Vasakronans höga andel miljöcertifierade fastigheter i sin bedömning av bolaget.

Genom Vasakronans starka kreditbetyg får inte bara Vasakronan tillgång till finansiering på längre löptider utan även tillgång till finansiering från flertalet marknader. Totalt har Vasakronan lånat upp 16,7 mdkr (11,9) under året där 7,8 mdkr (11,9) utgjordes av obligationer emitterade med investerare i Norden, Centraleuropa och Asien. Vasakronan har obligationer i åtta valutor och 37 procent (35) av den totala skulden utgjordes vid årets utgång av upplåning i utländsk valuta.

Värdeförändring på lån i utländsk valuta redovisas mot räntebärande skuld i balansräkningen. Negativ värdeförändring på lån i utländsk valuta uppgick vid årets slut till -1 654 mkr (249). Upplåningen i utländsk valuta är fullt ut säkrad genom valutaränteswappar vilket eliminerar valutarisken under lånets löptid. Motsvarande positiv effekt återfinns därmed i balansräkningen på underliggande derivat.

Under året har 8,9 mdkr (-) i bankfinansiering tagits upp varav 6,9 mdkr (-) avser säkerställda banklån. Av dessa utgjordes 3,6 mdkr av lån med förfall under 2023 vilka har refinansierats i förtid på löptider mellan 5 och 6 år. Vid årets slut uppgick säkerställda banklån till 5 procent (4) av bolagets totala tillgångar.

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel uppgick vid årets slut till 74 441 mkr att jämföra med 70 317 mkr vid föregående årsskifte. Belåningsgraden uppgick därmed till 40 procent (39). Räntekänsligheten har minskat under året och räntebindningsförfall inom 12 månader uppgick till 29 procent (43) av räntebärande skulder vid årets slut samtidigt som den genomsnittliga räntebindningstiden minskade till 4,0 år (4,6). Uppgången i marknadsräntor har medfört att den genomsnittliga räntan för lån och derivat ökade till 2,1 procent vid utgången av året jämfört med 1,3 procent vid föregående årsskifte.

För att minimera finansieringsrisken och säkerställa tillgången till kapital har bolaget en kreditfacilitet från ägarna, Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, om totalt 18 mdkr. Avtalet löper tills vidare med en uppsägningstid på 2 år. Kreditfaciliteten har likt tidigare varit outnyttjad under året. Likvida medel om 2 984 mkr (3 521) och outnyttjad kreditfacilitet från ägarna motsvarar tillsammans 192 procent (162) av låneförfallen de kommande 12 månaderna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive ovan nämnda kreditfaciliteter ökade vid årets slut till 5,7 år (5,5).

Grön finansiering

Vasakronan emitterade år 2013 världens första gröna företagsobligation. Bolaget är Nordens största emittent av gröna företagsobligationer och samtliga obligationer som emitterades under året var gröna. Vid årets slut ökade volymen gröna obligationer till 44 819 mkr (43 317). År 2018 emitterade Vasakronan världens första gröna certifikat.

Vid årets utgång ökade utestående volym gröna certifikat till 4 400 mkr (4 280). Utestående volym gröna lån med Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken ökade vid årets slut till totalt 6 396 mkr (4 940) och gröna säkerställda banklån ökade till 5 603 mkr (1 760). Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna företagscertifikat, grönt NSV och gröna banklån ökade till 82 procent (74) av den totala låneportföljen.

För en mer utförlig beskrivning av bolagets gröna finansiering samt vilka investeringar som gjorts under Vasakronans ramverk för grön finansiering, se Investerarrapport – Grön finansiering sidorna 180–187 i Vasakronans årsredovisning för 2022.

Eget kapital

Det egna kapitalet ökade till 89 767 mkr per 31 december 2022 att jämföra med 85 290 mkr vid årsskiftet. Totalresultatet för året uppgick till 8 468 mkr att jämföra med 16 365 mkr föregående år. Minoritetens andel av eget kapital uppgår till -9 mkr att jämföra med 6 mkr vid utgången av 2021. Förändringen förklaras främst av försäljningen av dotterbolaget Tmpl Work.

Vid årets slut uppgick soliditeten till 43 procent vilket är oförändrat jämfört utgången av 2021.

Årets kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet ökade till 5 903 mkr (5 431) förklarat av högre driftöverskott och lägre betald inkomstskatt.

Investeringar i befintliga fastigheter minskade under året till 2 366 mkr (4 137) förklarat av minskad projektvolym. Nettoupplåningen under året uppgick sammantaget till 1 650 mkr (3 132). Sammantaget har likvida medel minskat under året med 537 mkr (963) och uppgick till 2 984 mkr (3 521) vid årets utgång.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524141786

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVRIG INFORMATION

Moderbolaget
Verksamheten i moderbolaget Vasakronan AB (publ) består av koncernövergripande funktioner och organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget.

Intäkterna i moderbolaget uppgick under året till 582 mkr (510) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster.

Resultat från andelar i dotterbolag om 14 464 mkr (2 538) avser i huvudsak erhållna skattefria utdelningar från dotterbolag.

Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 1 291 mkr (938) till följd av den kraftiga uppgången i marknadsräntor under perioden. Resultat före skatt uppgick därmed till 15 136 mkr (2 673). Likvida medel uppgick vid utgången av året till 2 975 mkr (3 513).

Personal
Per den 31 december 2022 uppgick antal anställda till 294 (290). Medelantal anställda uppgick under 2022 till 288 (294), varav 129 (133) kvinnor och 159 (161) män. Av ledande befattningshavare var på balansdagen 5 (5) kvinnor och 4 (7) män och i styrelsen var 5 (7) kvinnor och 4 (2) män.

Vasakronan arbetar för att vara ett företag där sammansättningen av personalen speglar mångfalden i samhället. Alla medarbetare och arbetssökande ska behandlas på ett likvärdigt sätt och ingen diskriminering accepteras. Vidare information relaterat till personalsammansättningen finns på sidan 174–176.

Hållbarhetsrapport
I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Vasakronan valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapportens omfattning framgår av sidan 138. Det finns två undantag, beskrivningen av bolagets affärsmodell finns på sidan 18 och riskhanteringen finns på sidorna 84–90.

Klimatrisker
Sedan 2017 beskriver Vasakronan klimatarbetet med utgångspunkt i TCFD:s riktlinjer (Task Force on Climate-related Financial Disclosures). Årets beskrivning finns på sidorna 141–147 och syftar till att ge information om de risker och möjligheter som en övergång till ett samhälle med krav på lägre koldioxidutsläpp innebär. Den syftar också till att ge våra intressenter en beskrivning av hur verksamheten kommer att påverkas av klimatförändringarna och vilken finansiell påverkan som dessa bedöms kunna få på bolagets finansiella resultat och ställning. Med utgångspunkt i de risker och analyser som framgår av vår TCFD-rapport är bedömningen att de klimatrisker som identifierats för verksamheten inte kommer att få någon väsentlig påverkan på Vasakronans finansiella ställning på kort sikt. För mer information om styrning, strategi och riskhantering inom detta område, se sidorna 141–147.

Vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel om 19 774 669 552 kr i sin helhet överföres i ny räkning.

Framtida utveckling
Den pågående konflikten i Ukraina och det osäkra geopolitiska läget i världen kommer fortsatt påverka både finansmarknader och penningpolitik, men hur allvarliga och långsiktiga dessa effekter kan bli går inte att svara på. Vasakronan har fortsatt ett starkt erbjudande med fina fastigheter i marknader och lägen som efterfrågas, och med en produktpalett som möter kundernas behov. I kombination med ett starkt kassaflöde från både befintligt bestånd och projekt borgar det för en god intjäning även under 2023. Målet för 2023 är en driftöverskottsutveckling i jämförbart bestånd med 3,2 procent. Utvecklingen av Vasakronans bestånd kommer att fortsätta med planering för ytterligare projekt. Bedömningen är att ca 2,3 mdkr kommer investeras i projekt under 2023 i syfte att utveckla beståndet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2022	2021	Not
Hyresintäkter	8 167	7 425	2.1-2
Driftkostnader	-864	-760	
Reparationer och underhåll	-117	-100	
Fastighetsadministration	-379	-364	2.3
Fastighetsskatt	-839	-668	
Summa fastighetskostnader	**-2 199**	**-1 892**	2.3
Driftöverskott	**5 968**	**5 533**	
Central administration	-116	-124	2.3
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-151	193	7.2
Finansiella intäkter	30	4	2.5
Finansiella kostnader	-1 238	-1 055	2.5
Räntekostnader leasingskuld; tomträttsavgälder och arrenden	-160	-160	
Resultat före värdeförändringar och skatt	**4 333**	**4 391**	
- Varav förvaltningsresultat	*4 481*	*4 193*	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	4 917	15 255	4.2
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-7	-7	4.3
Värdeförändring finansiella instrument	1 291	938	6.5
Avyttrad/nedskriven goodwill	-2	-5	4.1
Resultat före skatt	**10 532**	**20 572**	
Aktuell skatt	-135	-223	3.1
Uppskjuten skatt	-1 932	-3 990	3.1
Årets resultat	**8 465**	**16 359**	
Varav resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-3	-6	
Varav resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**8 468**	**16 365**	
Övrigt totalresultat[1]			
Ej omklassificerbara poster[2]			
Pensioner, omvärdering	81	73	2.4
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-49	-2	2.4
Inkomstskatt pensioner	-7	-15	
Årets övriga totalresultat netto efter skatt	**25**	**56**	
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET	**8 493**	**16 421**	

1) Övrigt totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare. Inga potentiella aktier förekommer varför det inte finns någon utspädningseffekt.
2) Poster som inte skall omklassificeras till resultaträkningen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241478?

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2022	2021	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	2 018	2 044	4.1
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	188 317	181 575	4.2
Nyttjanderättstillgångar, tomträtt och arrende	5 150	5 157	4.3
Inventarier	153	102	4.4
Summa materiella anläggningstillgångar	**193 620**	**186 834**	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	711	971	7.2
Fordringar joint ventures	0	20	7.3
Derivatinstrument	6 173	1 062	6.4
Andra långfristiga fordringar	1 436	231	6.4
Summa finansiella anläggningstillgångar	**8 320**	**2 284**	
Summa anläggningstillgångar	**203 958**	**191 162**	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	67	45	5.1
Fordringar joint ventures	41	1	
Aktuella skattefordringar	52	79	
Derivatinstrument	255	78	6.4
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 228	1 308	5.2
Likvida medel	2 984	3 521	6.3
Summa omsättningstillgångar	**4 627**	**5 032**	
SUMMA TILLGÅNGAR	**208 585**	**196 194**	

Belopp i mkr	2022	2021	Not
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	4 000	4 000	
Övrigt tillskjutet kapital	4 227	4 227	
Balanserade vinstmedel	81 550	77 057	
Innehav utan bestämmande inflytande	-9	6	
Summa eget kapital	**89 767**	**85 290**	
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	66 484	59 342	6.2
Leasingskuld tomträtt och arrende	5 151	5 158	4.3
Uppskjuten skatteskuld	28 212	26 273	3.2
Derivatinstrument	3 874	1 957	6.4
Övriga långfristiga skulder	78	69	6.4
Avsatt till pensioner	10	45	2.4
Summa långfristiga skulder	**103 809**	**92 844**	
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	10 941	14 496	6.2
Leverantörsskulder	71	57	
Skulder joint ventures	23	22	
Aktuella skatteskulder	-	-	
Derivatinstrument	18	38	6.4
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 956	3 447	5.3
Summa kortfristiga skulder	**15 009**	**18 060**	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**208 585**	**196 194**	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflodesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Koncernens förändring av eget kapital

Beloppi mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**4 000**	**4 227**	**62 636**	**70 863**	**6**	**70 869**
Årets resultat	–	–	16 365	**16 365**	-6	**16 359**
Övrigt totalresultat	–	–	56	**56**	–	**56**
Årets totalresultat	–	–	*16 421*	**16 421**	0	**16 415**
Transaktioner med ägare						
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	6	**6**
Utdelning	–	–	-2 000	**-2 000**	–	**-2 000**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**4 000**	**4 227**	**77 057**	**85 284**	**6**	**85 290**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**4 000**	**4 227**	**77 057**	**85 284**	**6**	**85 290**
Årets resultat	–	–	8 468	**8 468**	-3	**8 465**
Övrigt totalresultat	–	–	25	**25**	–	**25**
Årets totalresultat	–	–	*8 493*	**8 493**	-3	**8 490**
Transaktioner med ägare						
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	-12	**-12**
Utdelning	–	–	-4 000	**-4 000**	–	**-4 000**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**4 000**	**4 227**	**81 550**	**89 777**	**-9**	**89 767**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524141788

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2022	2021	Not
Löpande verksamhet			
Driftöverskott	5 968	5 533	
Central administration	-116	-124	
Återläggning avskrivningar	45	27	
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	6	-5	6.7
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	**5 903**	**5 431**	
Erlagd ränta[1]	-1 418	-1 543	
Erhållen ränta	27	4	
Betald inkomstskatt	-240	-320	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	**4 272**	**3 572**	
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	-48	119	
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	212	256	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**4 436**	**3 947**	
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter	-2 366	-4 137	4.2
Förvärv av fastigheter	0	-214	4.2
Försäljning av fastigheter	543	449	4.2
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-87	-78	
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	-3	-10	4.1
Avyttring av nettotillgångar i koncernföretag	18	-	
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	107	182	
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	-4	-50	7.2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 792**	**-3 858**	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	**2 644**	**89**	

Belopp i mkr	2022	2021	Not
Finansieringsverksamheten			
Utdelning	-4 000	-2 000	9
Upptagna räntebärande skulder	39 821	34 422	
Amortering räntebärande skulder	-38 171	-31 290	
Förändring säkerheter	-633	-21	
Lösen av finansiella instrument	-198	-241	
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	0	4	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-3 181**	**874**	
Periodens kassaflöde	**-537**	**963**	
Likvida medel vid periodens början	**3 521**	**2 558**	
Periodens kassaflöde	-537	963	
Likvida medel vid periodens slut	**2 984**	**3 521**	6.3

1) I erlagd ränta ingår ränta på leasingsskuld avseende tomträttsavgälder och arrenden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning

Belopp i mkr	2022	2021	Not
Nettoomsättning	582	510	8.1
Rörelsens kostnader	-761	-703	2.3-4
Realisationsresultat försäljningar	0	0	4.2
Resultat före finansiella poster	**-179**	**-193**	
Finansiella poster			
Resultat från andelar i dotterbolag	14 464	2 538	8.2
Resultat från andelar i joint ventures	0	0	7.2
Ränteintäkter	1 098	826	2.5
Räntekostnader	-1 338	-1 200	2.5
Resultat före värdeförändringar och skatt	**14 045**	**1 971**	
Värdeförändring finansiella instrument	1 291	938	6.5
Bokslutsdispositioner	-200	-236	8.3
Resultat före skatt	**15 136**	**2 673**	
Skatt	-438	-419	3.1
Årets resultat	**14 698**	**2 254**	

Rapport över totalresultatet

Årets resultat enligt resultaträkningen	14 698	2 254	
Övrigt totalresultat	-	-	
Summa totalresultat för året	**14 698**	**2 254**	

Balansräkning

Belopp i mkr	2022	2021	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	113	65	4.4
Aktier och andelar i dotterbolag	37 586	37 829	7.1
Fordringar hos dotterbolag	50 469	38 972	8.4
Andelar i joint ventures	0	1	7.2
Fordringar joint ventures	0	20	7.3
Uppskjuten skattefordran	0	125	3.2
Derivatinstrument	6 173	1 062	6.4
Andra långfristiga fordringar	1 426	225	6.4
Summa anläggningstillgångar	**95 768**	**78 299**	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	6	2	5.1
Fordringar hos dotterbolag	9 974	9 498	
Fordringar joint ventures	41	0	
Aktuella skattefordringar	87	43	
Derivatinstrument	255	78	6.4
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	823	908	5.2
Likvida medel	2 975	3 513	6.3
Summa omsättningstillgångar	**14 161**	**14 042**	
SUMMA TILLGÅNGAR	**109 929**	**92 341**	

Belopp i mkr	2022	2021	Not
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	4 000	4 000	
	4 000	**4 000**	
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel	5 077	6 823	
Årets resultat	14 698	2 254	
	19 775	**9 077**	
Summa eget kapital	**23 775**	**13 077**	
Obeskattade reserver	1 122	922	8.3
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	66 484	59 342	6.2
Skulder till dotterbolag	712	723	8.4
Uppskjuten skatteskuld	182	-	
Derivatinstrument	3 874	1 957	6.4
Övriga långfristiga skulder	67	66	6.4
Avsatt till pensioner	6	6	
Summa långfristiga skulder	**71 325**	**62 094**	
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	10 941	14 496	6.2
Leverantörsskulder	3	4	
Aktuella skatteskulder	0	-	
Skulder till dotterbolag	1 564	1 024	
Derivatinstrument	18	38	6.4
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 181	686	5.3
Summa kortfristiga skulder	**13 707**	**16 248**	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**109 929**	**92 341**	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524145789

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Förändring eget kapital

Belopp i mkr	Aktie-kapital[1]	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**4 000**	**8 823**	**12 823**
Årets resultat	-	2 254	2 254
Årets totalresultat	-	*2 254*	*2 254*
Utdelning	-	-2 000	-2 000
Utgående eget kapital 2021-12-31	**4 000**	**9 077**	**13 077**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**4 000**	**9 077**	**13 077**
Årets resultat	-	14 698	14 698
Årets totalresultat	-	*14 698*	*14 698*
Utdelning	-	-4 000	-4 000
Utgående eget kapital 2022-12-31	**4 000**	**19 775**	**23 775**

1) 40 000 000 aktier med kvotvärdet 100 kr.

Kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2022	2021	Not
Löpande verksamhet			
Resultat före finansiella poster	-179	-193	
Återläggning avskrivningar	29	16	
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0	0	6.7
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	**-150**	**-177**	
Erlagd ränta	-1 243	-1 214	
Erhållen ränta	896	826	
Betald inkomstskatt	-240	-267	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	**-737**	**-832**	
Ökning (–)/minskning (+) av rörelsefordringar	-9 407	-179	
Ökning (+)/minskning (–) av rörelseskulder	-460	591	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-10 604**	**-420**	
Investeringsverksamheten			
Förvärv inventarier	-77	-77	4.4
Avyttring inventarier	0	0	
Förvärv andelar i dotterbolag	0	-	
Avyttring andelar i dotterbolag	0	-	
Erhållen utdelning från dotterbolag	13 324	607	
Lämnade aktieägartillskott	0	-13	7.1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**13 247**	**517**	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	**2 643**	**97**	

Belopp i mkr	2022	2021	Not
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag till moderbolag	-4 000	-2 000	9
Upptagna räntebärande skulder	39 821	34 422	
Amortering räntebärande skulder	-38 171	-31 290	
Förändring säkerheter	-633	-21	
Lösen av finansiella instrument	-198	-241	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-3 181**	**870**	
Periodens kassaflöde	**-538**	**967**	
Likvida medel vid periodens början	**3 513**	**2 546**	
Periodens kassaflöde	-538	967	
Likvida medel vid periodens slut	**2 975**	**3 513**	6.3

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femarsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Förteckning över noter

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER
1.1 Allmän information
1.2 Redovisningsprinciper

NOT 2 INTÄKTER OCH KOSTNADER
2.1 Segmentrapportering
2.2 Hyresintäkter
2.3 Kostnader
2.4 Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen
2.5 Finansiella intäkter och kostnader

NOT 3 SKATT
Skatt
3.1 Avstämning av skattekostnad – intäkt
3.2 Uppskjuten skatt
3.3 Marknadsvärdering uppskjuten skatt
3.4 Värdeminskningsavdrag

NOT 4 TILLGÅNGAR
4.1 Immateriella anläggningstillgångar
4.2 Förvaltningsfastigheter
4.3 Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder
4.4 Inventarier

NOT 5 OPERATIVA FORDRINGAR OCH SKULDER
5.1 Kundfordringar
5.2 Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
5.3 Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

NOT 6 FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR
6.1 Mål för finansieringsverksamheten
6.2 Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportfölj
6.3 Finansiella risker
6.4 Derivat
6.5 Finansiella instrument
6.6 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser
6.7 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

NOT 7 KONCERNSTRUKTUR
7.1 Aktier och andelar i dotterbolag
7.2 Andelar i intresseföretag och joint ventures
7.3 Långfristiga fordringar joint ventures
7.4 Närstående

NOT 8 MODERBOLAGET
8.1 Inköp och försäljning mellan koncernbolag
8.2 Resultat från andelar i dotterbolag
8.3 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver
8.4 Långfristiga fordringar och skulder hos dotterbolag

NOT 9 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION
Förslag till vinstdisposition

NOT 10 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN
Händelser efter balansdagen

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202303241479O

Noter

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Noter, gemensamma för koncernen och moderbolaget. Belopp i mkr om inget annat anges.

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

1.1 Allmän information

Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603 är moderbolag i Vasakronankoncernen och har sitt säte i Stockholm med adress Malmskillnadsgatan 36, Box 30074, 104 25 Stockholm, Sverige. Vasakronan AB ägs av Vasakronan Holding AB, org nr 556650-4196, som i sin tur ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden.

Vasakronankoncernen ska äga, förvalta och utveckla fastigheter samt köpa och sälja fastigheter i syfte att ge ägarna en långsiktigt hög och stabil avkastning. Moderbolaget Vasakronan AB (publ) har anställd personal som förvaltar och administrerar koncernens fastigheter. Moderbolagets tillgångar består huvudsakligen av aktier och andelar i bolagen som äger fastigheterna.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 23 mars 2023 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 28 april 2023.

1.2 Redovisningsprinciper

Denna sektion är en översiktlig sammanfattning av grunderna för upprättandet av de finansiella rapporterna. För information om specifika poster, se respektive not. Alla belopp är redovisade i miljoner kronor om inget annat anges. Beloppen avser perioden 1 januari–31 december för resultaträkningsrelaterade poster och 31 december för balansräkningsrelaterade.

Grunder för upprättande av redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards) som beslutats per 31 december 2022 och som godkänts av EU med tolkningar av IFRS Interpretations Committee, samt i enlighet med RFR 1 (Rådet för finansiell rapportering), Kompletterande redovisningsregler för koncerner och Årsredovisningslagen. Om inte annat anges har principerna tillämpats konsekvent för alla presenterade år. I årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument som värderas till verkligt värde. De områden som innefattar en hög grad av komplexa bedömningar eller områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse anges i respektive not.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden med undantag för posterna för förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde.

Koncernbolag är företag som Vasakronan har bestämmande inflytande över. Dotterbolag är företag som ägs direkt av Vasakronan AB (publ). Bestämmande inflytande innebär att moderbolaget är exponerat för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Koncernbolag inkluderas från och med den dag bestämmande inflytande överförs till koncernen och exkluderas från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan överförd ersättning och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill.

När ett bolag förvärvas utgör det antingen förvärv av tillgångar eller förvärv av rörelse. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under 2021 och 2020 är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

Koncerninterna transaktioner, balansposter och orealiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen.

Joint ventures

Samtliga joint arrangements är klassificerade som joint ventures då varken avtalsvillkoren eller enhetens legala form ger delägarna rätt till tillgångar och skulder tillhörande arrangemanget. Joint venture-bolag är företag där Vasakronan genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över styrningen i företaget.

Innehav i joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Det koncernmässigt bokförda värdet av innehavet justeras med Vasakronans andel av årets resultat och eventuell erhållen utdelning. Koncernens andel i joint ventures ingår därmed i koncernens resultaträkning. Om förlusten i joint ventures överstiger koncernens andel redovisar koncernen inte ytterligare förluster om inte koncernen påtagit sig förpliktelser eller gjort betalningar för joint venture-bolagets räkning.

Koncerninterna vinster/förluster till följd av transaktioner med dessa företag elimineras i förhållande till koncernens innehav. Om redovisningsprinciperna för joint ventures inte stämmer överens med koncernen har justeringar gjorts.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Intresseföretag
Intresseföretag är de företag där Vasakronan har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket vanligtvis innebär ett andelsinnehav mellan 20 och 50 procent av röstetalet. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. Det redovisade värdet av innehavet justeras med Vasakronans andel av årets resultat, vilket justeras via resultatet, samt eventuell erhållen utdelning. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör.

Leasing
Till och med 31 december 2018 klassificerades leasing av tillgångar där koncernen är leasetagare i allt väsentligt som operationell leasing. Betalningar avseende de operationella leasingavtalen kostnadsfördes i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. I och med övergången till IFRS 16 från och med 1 januari 2019 redovisas nyttjanderättstillgångar och finansiella skulder för samtliga väsentliga leasingavtal med en löptid över 12 månader. För Vasakronan utgörs dessa av leasingavtal avseende markarrenden och tomträtter. Leasingbetalningar fördelas mellan amorteringar och ränta, och räntan redovisas i resultaträkningen över leasingperioden enligt effektivräntemetoden.

Tomträttsavtalen hanteras som eviga hyresavtal vilka marknadsvärderas och skrivs därmed inte av. Marknadsvärdet räknas fram genom att diskontera framtida avgälder. Arrendena nuvärdesberäknas över kontraktens löptid genom att diskontera framtida arrenden med marknadsräntan för motsvarande löptid som för kontraktet. Betalningar för kontrakt kortare än 12 månader avseende utrustning, fordon och samtliga leasingavtal av mindre värde kostnadsförs i resultaträkningen.

Statliga bidrag och hyresrabatter
Erhållna statliga bidrag kopplat till regeringens tillfälliga hyresstödspaket redovisas i enlighet med IAS20 Redovisning av statliga bidrag och upplysningar om statligt stöd. Det innebär att statliga bidrag redovisas som hyresintäkter i resultaträkningen i samma period som det hyresbortfall i form av rabatter som det statliga stödet avser att täcka. Bidragen redovisas till den del det bedöms sannolikt att de kommer att erhållas. Lämnade hyresrabatter kopplade till de statliga bidragen anses inte utgöra justeringar av de befintliga hyresavtalen och har därför inte periodiserats över hyresavtalens löptid. Dessa hyresrabatter har i stället redovisats i den hyresperiod som rabatten avser.

Avsättningar
Avsättningar är en tillförlitlig uppskattning av ett belopp som reflekterar en formell eller informell förpliktelse för koncernen som ett resultat av en tidigare händelse. Avsättningar klassificeras som kortfristiga skulder då betalning av skulden kan skjutas fram i upp till tolv månader efter balansdagen, därefter ses det som långfristig skuld.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper
Vid upprättandet av redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter, intäkts- och kostnadsposter och lämnad information i övrigt. Bedömningar baseras på erfarenheter och antaganden som bedöms rimliga under nuvarande omständigheter. De mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter har varit:
- Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, not 4.2 sidorna 114–116.
- Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv, not 1.2 sidorna 104–105.
- Återvinningsvärde på goodwill, not 4.1 sidan 114.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder
Inga nya eller ändrade redovisningsstandarder med en väsentlig inverkan på koncernen har trätt i kraft. Inte heller några andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

NOT 2 INTÄKTER OCH KOSTNADER

2.1 Segmentrapportering

§ Redovisningsprinciper – segmentrapportering
Segmentindelningen baseras på hur ledningen och högste verkställande beslutsfattaren följer och styr verksamheten. Vasakronan bedriver verksamhet i de fyra regionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala, vilka motsvarar de rörelsesegment för vilken rapportering sker.

Ledningen ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I Vasakronan har högste verkställande beslutsfattaren identifierats som verkställande direktören i moderbolaget och koncernens ledning som koncernens ledningsgrupp.

Fördelningen av resultatet per segment sker till och med driftnetto, därefter fördelas endast poster direkt hänförliga till förvaltningsfastigheterna. Övriga intäkter och kostnader bedöms vara koncerngemensamma och fördelas inte. Även för balansräkningen fördelas poster direkt hänförliga till förvaltningsfastigheterna. Övriga tillgångar samt skulder och eget kapital bedöms huvudsakligen vara koncerngemensamma.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524141791

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

	Stockholm		Göteborg		Malmö		Uppsala		Koncerngemensamt		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
RESULTATRÄKNING												
Hyresintäkter	**5 297**	**4 819**	**1 462**	**1 293**	**777**	**712**	**631**	**601**	**0**	**0**	**8 167**	**7 425**
Driftkostnader	-524	-463	-138	-114	-119	-111	-83	-72	0	0	**-864**	**-760**
Reparationer och underhåll	-75	-64	-21	-17	-10	-10	-11	-9	0	0	**-117**	**-100**
Fastighetsadministration	-205	-202	-79	-70	-49	-49	-46	-43	0	0	**-379**	**-364**
Fastighetsskatt	-583	-441	-144	-128	-66	-61	-46	-38	0	0	**-839**	**-668**
Fastighetskostnader	**-1 387**	**-1 170**	**-382**	**-329**	**-244**	**-231**	**-186**	**-162**	**0**	**0**	**-2 199**	**-1 892**
Driftöverskott	**3 910**	**3 649**	**1 080**	**964**	**533**	**481**	**445**	**439**	**0**	**0**	**5 968**	**5 533**
Central administration	0	0	0	0	0	0	0	0	-116	-124	**-116**	**-124**
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	0	0	0	0	0	0	0	0	-151	193	**-151**	**193**
Finansiella intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	30	4	**30**	**4**
Finansiella kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 238	-1 055	**-1 238**	**-1 055**
Räntekostnader leasingsskuld: tomträttsavgälder och arrenden	-150	-150	-2	-2	-8	-8	0	0	0	0	**-160**	**-160**
Resultat före värdeförändringar och skatt											**4 333**	**4 391**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	4 949	11 172	-111	2 716	-131	671	210	696	0	0	**4 917**	**15 255**
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	0	0	-7	-7	0	0	0	0	0	0	**-7**	**-7**
Värdeförändring finansiella instrument	0	0	0	0	0	0	0	0	1 291	938	**1 291**	**938**
Avyttrad/nedskriven goodwill	0	0	0	0	-2	-5	0	0	0	0	**-2**	**-5**
Resultat före skatt											**10 532**	**20 572**
BALANSRÄKNING												
Förvaltningsfastigheter	129 240	123 250	33 650	33 317	13 725	13 719	11 702	11 289	0	0	**188 317**	**181 575**
varav årets investeringar	*1 583*	*2 451*	*444*	*1 210*	*136*	*119*	*203*	*357*	*0*	*0*	**2 366**	**4 137**
varav årets förvärv/försäljningar	*-543*	*-173*	*0*	*26*	*0*	*-85*	*0*	*-3*	*0*	*0*	**-543**	**-235**
Nyttjanderättstillgångar: tomträtt och arrende	4 859	4 859	29	35	262	262	0	0	0	0	**5 150**	**5 156**
Goodwill	1 047	1 047	435	435	339	341	80	80	0	0	**1 901**	**1 903**
Övriga tillgångar	0	0	0	0	0	0	0	0	13 217	7 560	**13 217**	**7 560**
Summa tillgångar	**135 146**	**129 156**	**34 114**	**33 787**	**14 326**	**14 322**	**11 782**	**11 369**	**13 217**	**7 560**	**208 585**	**196 194**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

2.2 Hyresintäkter

§ Redovisningsprinciper – hyresintäkter
Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter och hyrestillägg som aviseras i förskott och periodiseras linjärt så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter. Hyrestillägg avseende media, fastighetsskatt samt andra kostnader ses som en integrerad del av hyresintäkten då de inte är självständiga tjänster. I de fall Vasakronan agerar ombud för hyresgästen faktureras de separat. Rabatter har i förekommande fall reducerat de redovisade intäkterna. Större hyresrabatter periodiseras linjärt över kontraktets löptid. Ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflytt redovisas som intäkt då avtalsförhållandet upphör och inga åtaganden kvarstår för Vasakronan, vilket normalt sker när hyresgästen flyttar.

Hyresavtalen klassificeras som operationella hyresavtal och fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Årets förändring av koncernens hyresintäkter	
Resultaträkningen 2021	7 425
Förändring jämförbart bestånd	404
Projektfastigheter	339
Förvärvade fastigheter	0
Sålda fastigheter	-1
Resultaträkningen 2022	**8 167**

Kontraktsportföljens förfallostruktur	**Antal kontrakt**	**Årshyra**
Förfall inom 1 år[1]	2 292	1 248
2024	877	1 416
2025	842	1 843
2026	398	989
2027	174	1 020
Senare än 5 år	693	2 122
Summa	**5 276**	**8 638**

1) Varav bostäder 1 169 kontrakt med 108 mkr i årshyra.

Den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktsportföljen uppgick vid årsskiftet till 3,7 år (3,8). Av den kontrakterade hyran utgörs 95 procent (95) av kommersiella kontrakt och 5 procent (5) av bostäder och garage. Det finns 4 107 kommersiella kontrakt (4 003) fördelat på hyresgäster i ett flertal olika branscher, ingen enskild hyresgäst svarar för mer är 3 procent av hyresintäkterna. Hyresgäster inom offentlig verksamhet svarar för 24 procent (25) av kontrakterad hyra. Exponeringen för kreditförluster minskas genom att hyresgästernas kreditvärdighet analyseras vid nyuthyrning och löpande, vid behov ställs krav på säkerhet.

2.3 Kostnader

Koncernens kostnader består i huvudsak av direkta fastighetskostnader och administrationskostnader.

	Koncernen	
Kostnader fördelade i resultaträkningen	**2022**	**2021**
Fastighetskostnader exklusive administration	-1 820	-1 528
Fastighetsadministration	-379	-364
Central administration	-116	-124
Summa	**-2 315**	**-2 016**

	Koncernen	
Kostnader per kostnadsslag	**2022**	**2021**
Reparationer och underhåll	-117	-100
Fastighetsskatt	-839	-667
Övriga direkta fastighetskostnader	-851	-750
Personalkostnader	-406	-405
Avskrivningar	-21	-16
Övriga externa kostnader	-81	-78
Summa	**-2 315**	**-2 016**

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner samt förvaltning av fastigheter ägda av andra koncernbolag. Kostnaderna för fastighetsförvaltning faktureras till fastighetsägande koncernbolag som fastighetsadministration. Kostnader för central administration stannar i moderbolaget och är relaterade till kostnader såsom koncernledning, fastighetsinvesteringar, finans samt central marknadsföring.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241479 2

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

	Koncernen	
Administration	**2022**	**2021**
Personalkostnader	-240	-243
Köpta tjänster	-152	-144
IT	-49	-56
Marknadsföring	-18	-16
Avskrivningar inventarier	-8	-5
Övrigt	-28	-24
Summa	**-495**	**-488**

	Koncernen/ Moderbolaget	
Ersättning till revisorerna	**2022**	**2021**
EY		
Revisionsuppdrag	2,0	1,8
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,7	0,5
Skatterådgivning	2,2	1,8
Summa	**4,9**	**4,1**

Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revision som är nödvändig för revisorerna att utföra för att kunna avge revisionsberättelse. Ernst & Young AB valdes som revisorer vid årsstämman 2020 och omvaldes vid årsstämman 2022.

2.4 Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen

§ Redovisningsprinciper – ersättningar till anställda
Ersättningar till anställda redovisas i takt med intjänandet och utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. Pensioner baseras på avgifts- eller förmånsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalas en fast premie till en separat juridisk enhet och koncernen belastas för kostnaderna i den takt förmånen intjänas. I den förmånsbestämda pensionsplanen garanteras den anställde ett belopp som erhålls vid pensioneringen.

Vasakronan tillämpar IAS19 vid redovisningen. Redovisade åtaganden för förmånsbestämda förpliktelser värderas av en oberoende aktuarie till nuvärde av framtida utbetalningar, diskonterat med räntesatsen för förstklassiga bostadsobligationer med löptider jämförbara med den aktuella pensionsförpliktelsen. Aktuariella vinster och förluster redovisas i övrigt totalresultat den perioden de uppstår.

Anställda
All personal i koncernen är anställd i moderbolaget Vasakronan AB. Medelantal anställda under 2022 uppgick till 288 (294), av dessa var 129 (133) kvinnor och 159 (161) män. Mer detaljer kring antalet anställda finns i koncernens hållbarhetsrapportering.

Vasakronans ledande befattningshavare avser verkställande direktören och övriga som tillsammans med verkställande direktören utgör bolagets ledningsgrupp, se sidorna 81–82. Av ledande befattningshavare i koncernen var på balansdagen 5 (5) kvinnor och 4 (7) män och i styrelsen var 5 (7) kvinnor och 4 (2) män.

Löner och andra ersättningar
Löner och andra ersättningar till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare utgörs enbart av fast lön. Rörlig lön kan utgå till övriga medarbetare baserat på verksamhetens fokusområden, som för 2022 var driftöverskott, nettouthyrning och kundnöjdhet. Koncernen har en enhetlig modell för rörlig lön, där det maximala utfallet är två månadslöner. Bedömt utfall motsvarande en månadslön har reserverats i bokslutet och fastställs på individnivå under första kvartalet 2023. Rörlig lön avseende verksamhetsåret 2021 utbetalades under året och kunde också då maximalt uppgå till två månadslöner. Utfallet motsvarade i genomsnitt 0,8 månadslöner.

	Koncernen/ Moderbolaget	
Löner och andra ersättningar	**2022**	**2021**
Ledande befattningshavare	27	29
Övriga anställda	200	195
Summa löner och ersättningar	**227**	**224**
Pensionskostnader	79	88
Sociala kostnader	97	92
Summa	**403**	**404**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Ersättning till styrelse

Ersättningar till styrelsen utgår enligt beslut av årsstämman och utbetalas som lön. Styrelseledamot anställd av AP-fonderna eller Vasakronan erhåller inte något arvode.

Ledande befattningshavare 2022 (i tkr)	Grundlön / styrelse- och utskottsarvode[1]	Övriga förmåner[2]	Pensions-kostnad	Summa
Styrelseordförande				
Ulrika Francke	820	0	0	**820**
Övriga styrelseledamöter				
Ann-Sofi Danielsson	447	0	0	**447**
Hannes Hasselrot	150	0	0	**150**
Christel Kinning	145	0	0	**145**
Magnus Meyer	295	0	0	**295**
Kia Orback Pettersson	295	0	0	**295**
	2 152	**0**	**0**	**2 152**
Vd Johanna Skogestig	5 722	44	1 576	**7 342**
Övriga ledande befattningshavare[3]	19 385	368	12 598	**32 351**
	25 107	**412**	**14 174**	**39 693**
Summa	**27 259**	**412**	**14 174**	**41 845**

1) Avser utbetald ersättning.
2) Övriga förmåner avser främst kostnader för gruppsjukvård och gruppliv.
3) Medelantal 10 st

Ledande befattningshavare 2021 (i tkr)	Grundlön / styrelse- och utskottsarvode[1]	Övriga förmåner[2]	Pensions-kostnad	Summa
Styrelseordförande				
Ulrika Francke	795	0	0	**795**
Övriga styrelseledamöter				
Ann-Sofi Danielsson	410	0	0	**410**
Christel Kinning	285	0	0	**285**
Magnus Meyer	285	0	0	**285**
Kia Orback Pettersson	285	0	0	**285**
	2 060	**0**	**0**	**2 060**
Vd Johanna Skogestig	5 288	52	1 475	**6 815**
Övriga ledande befattningshavare[3]	21 958	707	13 673	**36 338**
	27 246	**759**	**15 148**	**43 153**
Summa	**29 306**	**759**	**15 148**	**45 213**

1) Avser utbetald ersättning.
2) Övriga förmåner avser främst kostnader för gruppsjukvård och gruppliv.
3) Medelantal 11 st

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524147935

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Pensioner
Pensioner för anställda tjänstemän omfattas av BTP-planen (Bankernas Tjänstepension), som finansieras genom inbetalningar till SPP, och enligt Rådet för finansiell rapportering UFR10 omfattar planen flera arbetsgivare. Medarbetare som anställts efter 1 augusti 2022 omfattas av en premiebaserad plan inom BTP, medan övriga medarbetare omfattas av en förmånsbaserad plan.

För verkställande direktören utgörs pensionsgrundande lön av aktuell baslön och semestertillägg. Pensionsavsättningen ska utgöra 30 procent av pensionsgrundande lön. Pensionsåldern är 65 år.

Övriga ledande befattningshavare har en så kallad "10-taggarlösning" i BTP-planen och är beräknad utifrån pensionsåldern 65 år.

Villkor
För verkställande direktören gäller vid uppsägning en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida, av annan anledning än som föranleder avsked med omedelbar verkan, utgår utöver förmåner under uppsägningstiden ett avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner.

Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls ett avgångsvederlag på 12 månadslöner. För ledande befattningshavare som inträtt i ledningsgruppen före 2020 och som är över 50 år vid uppsägningstillfället erhålls ett avgångsvederlag på 18 månadslöner.

Om verkställande direktören eller övriga ledande befattningshavare får ersättning från annan tjänst justeras avgångsvederlaget ner med motsvarande belopp. Vid uppsägning från verkställande direktören eller ledande befattningshavare utgår inget avgångsvederlag.

Avsatt till pensioner
Pensionslösningarna avser huvudsakligen ålderspension, sjukpension och familjepension och innehas i antingen premie- eller förmånsbestämda pensionsplaner. Premiebestämda utgörs av BTP, BTPK och ITPK och förmånsbestämda utgörs av BTP och BTPK tryggad genom en försäkring i SPP samt ett fåtal ålders- och efterlevandelöften tryggade i Skandia.

Vid bolagiseringen 1993 övertog Vasakronan förmånsbestämda pensionsåtaganden från Byggnadsstyrelsen som administreras av Statens tjänstepensionsverk och har till största del tryggats hos KPA. Utöver detta har Vasakronan en förmånsbestämd ITP tryggad genom försäkring i Alecta som, i enlighet med Rådet för finansiell rapporterings uttalande UFR10, redovisas som en premiebestämd pension. Förpliktelsen i Alecta har avtalats sedan tidigare och inga nya premier eller avgifter betalas. Alecta hade vid utgången av räkenskapsåret en konsolideringsgrad om 172 procent (172).

Enligt IAS19 ska all förmånsbestämd pensionsrätt ses som intjänad linjärt över anställningstiden. Det innebär att värdet på pensionskostnaderna i koncernens resultaträkning utgörs av ett beräknat värde som kan avvika från de faktiskt inbetalda pensionspremierna som redovisas i moderbolaget. I koncernens balansräkning redovisas nettot av pensionsförpliktelsernas nuvärde och det verkliga värdet på förvaltningstillgångarna.

	Koncernen		Moderbolaget	
Pensionskostnader i resultaträkningen	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Pensionskostnader, premiebestämda	60	62	32	34
Pensionskostnader, förmånsbestämda	18	22	49	54
Särskild löneskatt på pensionskostnader	19	21	19	21
Summa pensionskostnader i resultaträkningen	**97**	**105**	**100**	**109**
Varav redovisat som fastighetsadministration	*78*	*83*		
Varav redovisat som central administration	*19*	*22*		
Pensionskostnader i övrigt totalresultat, exklusive skatt				
Aktuariella vinster(-)/förluster(+), inklusive löneskatt	-81	-73		
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak, inklusive löneskatt	49	2		
Summa pensionskostnader i övrigt totalresultat, exklusive skatt	**-32**	**-71**		

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Nettoskuld förmånsbestämda pensioner, koncernen	Koncernen 2022	2021
Förändring i pensionsförpliktelse		
Pensionsförpliktelse nuvärde, ingående balans	472	520
Intjänad pension genom tjänstgöring[1]	18	21
Ränta på pensionsförpliktelsen[1]	9	6
Pensionsutbetalningar	-20	-20
Aktuariella vinster(-)/förluster(+) på pensionsförpliktelser[2]	-127	-55
Pensionsförpliktelse nuvärde, utgående balans[3]	**352**	**472**
Förändring i förvaltningstillgångar		
Verkligt värde förvaltningstillgångar, ingående balans	-446	-433
Ränteintäkt[1]	-9	-5
Premieinbetalningar	-21	-25
Pensionsutbetalningar	19	20
Avkastning på förvaltningstillgångar exklusive ränteintäkt[2]	63	-3
Verkligt värde förvaltningstillgångar, utgående balans	**-394**	**-446**
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	45	6
Övriga pensionsåtaganden	5	5
Särskild löneskatt på nettoskuld pensioner	2	8
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner	**10**	**45**

1) Redovisade i resultaträkningen. 2) Redovisade i övrigt totalresultat.
3) Förväntad vägd genomsnittlig duration för förpliktelsens nuvärde per 2022-12-31 är 14,64 år (17,28)

Förvaltningstillgångarna består huvudsakligen av aktier, räntebärande värdepapper och andelar i fonder.

Skillnaden mellan den faktiska avkastningen och den förväntade uppgick till 63 mkr (3) och redovisas som avkastning på förvaltningstillgångar exklusive ränteintäkt.

Aktuariella vinster (-) och förluster (+) uppgår netto efter skatt till -25 mkr (-56) och redovisas i övrigt totalresultat enligt alternativregeln i IAS 19.

Koncernens inbetalningar till förmånsbestämda planer beräknas uppgå till 18 mkr under 2023.

Aktuariella och finansiella antagandena (%)	Koncernen 2022	2021
Diskonteringsränta	3,60	1,90
Inflation	2,00	2,00
Förväntad årlig löneökningstakt	3,50	3,50
Förväntad årlig ökning av utbetald pension	2,00	2,00
Förväntad årlig ökning av inkomstbasbelopp	3,00	3,00

Diskonteringsräntan motsvarar bostadsobligationsräntan och är det antagande som har störst inverkan på pensionsförpliktelsens storlek. En höjning av diskonteringsräntan med 1 procentenhet skulle till exempel förändra nuvärdet av pensionsförpliktelsen med 48 mkr.

2.5 Finansiella intäkter och kostnader

§ Redovisningsprinciper – finansiella intäkter och kostnader
Med finansiella intäkter avses ränteintäkter på bankmedel, fordringar, finansiella placeringar och utdelningsintäkter. Kostnaderna omfattar räntekostnader samt andra kostnader som uppkommer i samband med upplåning, som upplägg-ningskostnader och administrativa avgifter. Nettoeffekten av valutakursdifferenser på finansiella poster redovisas som intäkt alternativt kostnad beroende på utfall. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i resultaträkningen den period de avser. Finansiella kostnader som avser större ny-, till- och ombyggnader aktiveras på investeringen under produk-tionstiden i koncernredovisningen.

Finansnettot
Finansnettot påverkas inte av marknadsvärderingen av ingångna avtal för räntederivat, som används för att justera räntebindningen, då de redovisas som värdeförändringar under egen rubrik. Se vidare not 6.4.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241479 4

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Finansiella intäkter och kostnader	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Ränteintäkter	30	4	29	4
Ränteintäkter från dotterbolag	-	-	1 069	822
Övriga finansiella intäkter	0	0	0	0
Summa finansiella intäkter	**30**	**4**	**1 098**	**826**
Räntekostnader	-1 274	-1 134	-1 274	-1 134
Räntekostnader till dotterbolag	-	-	-17	-17
Aktiverad ränta	83	128	-	-
Övriga finansiella kostnader	-47	-49	-47	-49
Summa finansiella kostnader	**-1 238**	**-1 055**	**-1 338**	**-1 200**
Finansnetto	**-1 208**	**-1 051**	**-240**	**-374**

Vid aktivering av ränta används den genomsnittliga räntan i låneportföljen under perioden. Den ränta som har använts vid aktivering har under 2022 legat i intervallet 1,4–2,3 procent.

NOT 3 SKATT

§ Redovisningsprinciper – skatt

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, förutom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital och då även tillhörande skatteeffekt inkluderas.

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden och redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom justeringar för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster.

Årets aktuella skatt som ska betalas eller erhållas justeras med eventuell skatt från tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, och uppskjutna skatteskulder och fordringar redovisas i balansräkningen för alla temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Redovisat värde på uppskjutna skattefordringar och underskottsavdrag prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras om det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas helt eller delvis.

Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Den temporära skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder vid ett tillgångsförvärv redovisas inte som uppskjuten skatt.

Skatt på årets resultat	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Aktuell skatt	-135	-223	-131	-176
Uppskjuten skatt	-1 932	-3 990	-307	-243
Summa skatt på årets resultat	**-2 067**	**-4 213**	**-438**	**-419**

3.1 Avstämning av skattekostnad/-intäkt

Skattekostnad	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Redovisat resultat före skatt	10 532	20 672	15 136	2 673
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats	-2 170	-4 238	-3 118	-551
Skatt hänförligt till tidigare beskattningsår	-3	0	0	0
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktig försäljning av dotterbolag	66	14	0	0
Avyttrad goodwill	0	0	0	0
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-25	36	0	0
Ej skattepliktig utdelning	-	-	2 745	125
Nedskrivning av andelar	-	-	-50	37
Ej avdragsgilla räntekostnader	-15	-26	-13	-29
Övriga ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-1	0	-2	-1
Skattereduktion inventarier	84	0	0	0
Övriga justeringar	-3	1	0	0
Redovisad skattekostnad	**-2 067**	**-4 213**	**-438**	**-419**
Effektiv skattesats, %	19,6	20,5		

Fastigheter kan avyttras direkt eller indirekt genom att det fastighetsägande dotterbolaget avyttras. Vinst från försäljning av fastighet är skattepliktig medan vinst från försäljning av bolag i de flesta fall är skattefri.

Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures redovisas i resultaträkningen netto efter avdrag/tillägg för beräknad skatt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflodesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

3.2 Uppskjuten skatt

	Ingående balans		Redovisat i resultaträkningen		Redovisat direkt mot eget kapital		Utgående balans	
Uppskjuten skatteskuld	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Koncernen								
Derivat	-125	-368	307	243	0	0	182	-125
Förvaltningsfastigheter	26 088	22 934	1 591	3 694	0	0	27 679	26 088
Obeskattade reserver	241	192	41	49	0	0	282	241
Skattemässiga underskott	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga temporära skulder	69	51	-7	3	7	15	69	69
Summa uppskjuten skatt	**26 273**	**22 269**	**1 932**	**3 989**	**7**	**15**	**28 212**	**26 273**
Moderbolaget								
Derivat	-125	-368	307	243	0	0	182	-125
Summa uppskjuten skatt	**-125**	**-368**	**307**	**243**	**0**	**0**	**182**	**-125**

3.3 Marknadsvärdering uppskjuten skatt

I balansräkningen beräknas uppskjuten skatteskuld utifrån nominell skattesats och vid en marknadsvärdering av uppskjuten skatteskuld erhålls sannolikt ett lägre värde än upptaget värde i balansräkningen. Vid beräkning av nyckeltalet EPRA NTA baseras det verkliga värdet på 30 procent av den nominella skattesatsen på 20,6 procent, det vill säga 6,2 procent, vilket ger en uppskjuten skatt om 9 019 mkr. Se vidare härledning av nyckeltal på sidan 130 och definition av EPRA NTA på sidan 197.

3.4 Värdeminskningsavdrag

Vasakronan redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i koncernredovisningen. Skattelagstiftningen tillåter dock avskrivning med 2–5 procent av byggnad, 5 procent av markanläggning och 20–30 procent av de delar och tillbehör till en byggnad eller av den typ av markanläggning som utgör byggnads- respektive markinventarium. Mark får inte skrivas av.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE60F343D6

202305241479S

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

NOT 4 TILLGÅNGAR

4.1 Immateriella anläggningstillgångar

§ Redovisningsprinciper – immateriella anläggningstillgångar
Goodwill
Den goodwill som uppstår vid upprättandet av koncernredovisningen består av ett belopp motsvarande skillnaden mellan erlagd köpeskilling och verkligt värde på förvärvade nettotillgångar. Koncernens goodwill har huvudsakligen uppkommit vid rörelseförvärvet av Vasakronan och redovisas i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. I koncernen är goodwill huvudsakligen hänförlig till skillnaden mellan nominell och kalkylmässig skattesats vid rörelseförvärv och därmed helt kopplad till den uppskjutna skatten. Denna post förändras i de fall en fastighet med goodwill säljs. Vid försäljning av en fastighet, alternativt vid nedskrivningsbehov, löses goodwill hänförlig till aktuell fastighet och redovisas som "avyttrad/nedskriven goodwill".

Övriga immateriella tillgångar
Utöver goodwill utgörs koncernens immateriella tillgångar av varumärket Vasakronan samt investeringar i vissa tekniska plattformar. Varumärket har förvärvats genom ett rörelseförvärv och värderats till verkligt värde på förvärvsdagen.

Nedskrivningsprövning
Nyttjandeperioden för goodwill och varumärket har bedömts vara obestämbar och därmed inte föremål för avskrivning. Värdet testas i stället årligen eller vid eventuella indikationer på nedskrivningsbehov. Goodwill som uppstått vid förvärv som inte betraktas som tillgångsförvärv testas för respektive fastighet eller balanspost som goodwill har allokerats till vid förvärvstidpunkten.

Goodwill
Goodwill testas kvartalsvis genom att säkerställa att redovisat värde för fastigheten inte överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet påverkas huvudsakligen av bedömt marknadsvärde på uppskjuten skatt. Företagsledningen grundar sin bedömning främst på observerbara marknadsdata för genomförda transaktioner. Vid fastställandet av verkligt värde på goodwill vid utgången av 2022 har uppskjuten skatt i genomsnitt värderats till 6,2 procent (6,2).

Övriga immateriella tillgångar
Investeringar i tekniska plattformar skrivs av löpande. Kvarvarande värde på de tekniska plattformarna samt varumärket testas årligen, eller vid indikation på värdenedgång, för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov och då redovisa det till anskaffningsvärde minskat med eventuella ackumulerade nedskrivningar. Vid utgången av 2022 fanns inget behov av nedskrivning.

	Koncernen					
	Goodwill		Övriga immateriella tillgångar		Summa	
Immateriella anläggningstillgångar	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Ingående balans	1 903	1 908	141	136	2 044	2 044
Avyttringar/nedskrivningar	-2	-5	-28	0	-30	-5
Årets förvärv	0	0	10	11	10	11
Årets avskrivningar	0	0	-6	-6	-6	-6
Utgående balans	**1 901**	**1 903**	**117**	**141**	**2 018**	**2 044**

4.2 Förvaltningsfastigheter

§ Redovisningsprinciper – förvaltningsfastigheter
Vasakronans fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter samt värdestegringar och klassificeras därmed som förvaltningsfastigheter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark, markanläggningar, byggnads- och markinventarier samt pågående arbeten. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Förändringar i verkligt värde redovisas som både realiserade och orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen. Vasakronan tillämpar IFRS 13, "Värdering till verkligt värde" – Nivå 3, "Icke observerbara indata för tillgången eller skulden".

Fastigheterna redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader och därefter till verkligt värde vid varje bokslutstillfälle.

Tillkommande utgifter aktiveras då det är sannolikt att koncernen erhåller ekonomiska fördelar i framtiden förknippade med utgiften, med andra ord när utgiften är värdehöjande. Övriga underhållsutgifter samt reparationer resultatförs i den period de uppstår.

Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden i enlighet med IAS23 Lånekostnader, se not 6.2.

Värdering
Verkligt värde utgörs av marknadsvärdet som baserar sig på det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna fastighetsmarknaden.

Fastigheternas verkliga värde fastställs vid varje enskilt bokslutstillfälle genom en marknadsvärdering av varje enskild fastighet. Värderingsprocessen styrs av en värderingspolicy och i enlighet med denna värderas samtliga fastigheter externt vid hel- och halvårsskifte, och vid övriga kvartalsskiften värderas de internt. Om avtal har tecknats avseende köp och försäljning av fastighet utgör i stället avtalat fastighetsvärde grunden för marknadsvärdet vid kommande kvartalsbokslut.

Extern värdering utförs i enlighet med RICS Valuation – Global Standards [the Red Book]. Parallellt med den externa värderingen genomförs en intern rimlighetskontroll av värdena. Under 2022 genomfördes den externa värderingen av Cushman & Wakefield i Göteborg och Stockholm och av Forum Fastighetsekonomi i Malmö och Uppsala.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Värderingsantaganden

Marknadsvärdena bedöms huvudsakligen med en avkastningsbaserad värderingsmetod grundat på marknadsanpassade kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst 10 år, vilket främst är tillämpligt på förvaltningsfastigheter i normal drift och projektfastigheter med kontrakterade hyresgäster. För byggrätter och andra fastigheter där en kassaflödesvärdering inte är tillämplig bedöms marknadsvärdena i stället utifrån ortsprismetoden, alternativt en exploateringskalkyl, med hänsyn tagen till de osäkerheter som marknaden bedömer.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. I prognostiseringen av framtida kassaflöden tas det hänsyn till objektets användning, ålder samt underhållsstatus. Hyresinbetalningarna baseras på befintliga hyreskontrakt och när kontrakten löper ut antas en marknadsmässig hyresnivå. Kostnader för drift, underhåll och administration baseras på faktiska kostnader i kombination med prognoser, bedömningar och erfarenheter från jämförbara objekt. Framtida investeringar bedöms utifrån det behov som föreligger. Externa värderare besiktigar varje fastighet minst vart tredje år.

Direktavkastningskrav per fastighetstyp	**Intervall, %**	**Genomsnitt 2022, %**	**Genomsnitt 2021, %**
Kontor	3,20–5,70	3,92	3,84
Handel	3,50–5,75	4,28	4,15
Övrigt	4,90–5,75	5,24	5,02
Totalt	**3,20–5,75**	**3,95**	**3,88**

Värderingsantaganden	**Genomsnitt 2022**
Inflationsantagande	2,0 %
Kalkylränta – kassaflöde	6,00 %
Kalkylränta – restvärde	6,16%
Direktavkastningskrav restvärde	3,95%
Långsiktig vakansgrad	4,94%
Drift- och underhållskostnader år 1	480 kr/kvm
Investeringar år 1	1 155 kr/kvm
Marknadshyra vid noll vakans	3 904 kr/kvm

Direktavkastningskrav restvärde per delmarknad	**Intervall, %**	**Genomsnitt, %**
Stockholms innerstad	3,20–5,00	3,64
Stockholms närförorter	3,65–5,75	4,68
Göteborg	3,50–4,10	3,81
Malmö	3,90–5,75	4,61
Uppsala	4,15–5,65	4,78

	Koncernen	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	**2022**	**2021**
Projekt- och utvecklingsfastigheter	1 362	3 404
Transaktioner	17	18
Förvaltade fastigheter:		
Förändrade avkastningskrav	-1 604	6 735
Marknadshyresförändring	5 142	5 098
Summa värdeförändring	**4 917**	**15 255**

Sålda fastigheter under 2022 framgår av sidan 94. Totalt hyresvärde på sålda fastigheter uppgår till 22 mkr. Under året har försäljningar i bolagsform medfört ett försäljningsresultat på 0 mkr (0) i moderbolaget.

	Koncernen	
Förvaltningsfastigheter	**2022**	**2021**
Ingående balans	181 575	162 420
Investeringar	2 366	4 137
Förvärv, köpeskilling	0	214
Försäljning	-543	-449
Värdeförändring	4 917	15 255
Utgående balans	**188 317**	**181 575**
Skattemässiga värden	**50 979**	**51 963**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C44739260B7EE80F343D6

20230524141796

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Känslighetsanalys

Nedanstående tabell illustrerar effekterna på marknadsvärdet vid förändringar av varje enskild faktor.

Känslighetsanalys	Förändring av antagande	Värde-påverkan, mkr	Värde-påverkan, %
Direktavkastningskrav och kalkylränta	+1 procentenhet	-37 531	-20,2
Direktavkastningskrav och kalkylränta	-1 procentenhet	62 940	33,8
Långsiktig vakansgrad	+/-1 procentenhet	-/+2 046	-/+1,1
Drift- och underhållskostnader	+/-25 kr/kvm	-/+1 314	-/+0,7
Marknadshyra	+/-50 kr/kvm	+/-2 628	+/-1,4

Åtaganden	2022	2021
Investeringar förvaltningsfastigheter	2 292	1 939

4.3 Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder

§ Redovisningsprinciper – nyttjanderättstillgångar och leasingskulder
I enlighet med IFRS 16 redovisas nyttjanderättstillgångar och finansiella skulder för samtliga väsentliga leasingavtal med en löptid över 12 månader. För Vasakronan utgörs dessa av leasingavtal avseende markarrenden och tomträtter. Leasingbetalningar fördelas mellan amorteringar och ränta, och räntan redovisas i resultaträkningen över leasingperioden enligt effektivräntemetoden.

Tomträttsavtalen hanteras som eviga hyresavtal vilka marknadsvärderas och skrivs därmed inte av. Marknadsvärdet räknas fram genom att diskontera framtida avgälder med avgäldsränta motsvarande 3,00–3,75 procent. Arrendena nuvärdesberäknas över kontraktens löptid genom att diskontera framtida arrenden med marknadsräntan för motsvarande löptid som för kontraktet. Betalningar för kontrakt kortare än 12 månader avseende utrustning, fordon och samtliga leasingavtal av mindre värde kostnadsförs i resultaträkningen.

Nyttjanderättstillgångar	Tomträttsavtal	Arrenden	Total
Anskaffningsvärde:			
Per 1 januari 2022	5 092	85	5 177
Avgående/tillkommande	0	0	0
Per 31 december 2022	**5 092**	**85**	**5 177**
Avskrivningar:			
Per 1 januari 2022	0	-20	-20
Årets avskrivningar	0	-7	-7
Per 31 december 2022	**0**	**-27**	**-27**
Redovisad tillgång per 31 december 2022	**5 092**	**58**	**5 150**

Nyttjanderättstillgångar	Tomträttsavtal	Arrenden	Total
Leasingskulder			
Anskaffningsvärde:			
Per 1 januari 2022	5 092	85	5 177
Avgående/tillkommande	0	0	0
Per 31 december 2022	**5 092**	**85**	**5 177**
Amortering:			
Per 1 januari 2022	0	-19	-19
Årets amortering	0	-7	-7
Per 31 december 2022	**0**	**-26**	**-26**
Redovisad leasingskuld per 31 december 2022	**5 092**	**59**	**5 151**

Avtalade framtida tomträttsavgälder [1]	2022-12-31
Avtalade tomträttsavgälder år 1	147
Avtalade tomträttsavgälder mellan 2 och 5 år	298
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	201
Utående balans	**646**

1) Beräknat fram till kommande omförhandlingstidpunkt.

4.4 Inventarier

§ Redovisningsprinciper – inventarier
Inventarier består främst av kontorsinventarier, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt över fem år och restvärdet antas vara försumbart och beaktas inte. Avskrivningar beräknas från och med den tidpunkt då tillgången tas i bruk.

Tillgångar som är föremål för avskrivningar utsätts för nedskrivningstest vid indikation på att redovisat värde inte kan återvinnas. Nedskrivningen fastställs som skillnaden mellan redovisat värde och återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och tillgångens nyttjandevärde.

	Koncernen		Moderbolaget	
Inventarier	2022	2021	2022	2021
Anskaffningsvärde:				
Ingående anskaffningsvärde	216	140	128	53
Förvärv	89	88	77	77
Försäljningar och utrangeringar	0	-12	0	-2
Utgående balans – anskaffningsvärde	**305**	**216**	**205**	**128**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

	Koncernen		Moderbolaget	
Inventarier	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Avskrivningar:				
Ingående avskrivningar	-114	-93	-63	-49
Årets avskrivningar	-37	-22	-29	-16
Försäljningar och utrangeringar	-1	1	0	2
Utgående balans - avskrivningar	**-152**	**-114**	**-92**	**-63**
Utgående balans	**153**	**102**	**113**	**65**

NOT 5 OPERATIVA FORDRINGAR OCH SKULDER

Kundfordringar redovisas netto efter reservering för osäkra fordringar och beloppet speglar det som förväntas inkasseras baserat på omständigheter kända på balansdagen. Inbetalningar av kundfordringar ligger nära i tiden och verkligt värde motsvarar upplupna anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade nedskrivningar.

Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter redovisas till bokfört värde då betalningar ligger nära i tiden.

5.1 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Fordringar på hyresgäster	99	72	6	2
Avsättningar för osäkra fordringar	-32	-27	0	0
Utgående balans	**67**	**45**	**6**	**2**

Ålderfördelade kundfordringar koncernen	**2022**	**2021**
Ej förfallet	47	25
Förfallet 1-30 dagar	11	4
Förfallet 31-90 dagar	11	0
Förfallet mer än 90 dagar	30	43
Summa	**99**	**72**

Koncernen har redovisat förluster på 11 mkr (1) för nedskrivning av fordringar på hyresgäster.

5.2 Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Upplupna intäktsräntor	467	324	467	324
Periodiserade hyresrabatter	129	127	0	0
Depositionskonton	307	282	307	282
Jämkningsmoms	15	10	0	0
Förutbetalda driftkostnader	39	45	0	0
Fordran CSA	0	261	0	261
Moms i projekt	76	64	0	0
Övriga poster	195	195	49	42
Utgående balans	**1 228**	**1 308**	**823**	**908**

5.3 Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Förutbetalda hyresintäkter	1 652	1 385	1	0
Upplupna räntekostnader	755	546	755	546
Upplupna kostnader avseende pågående projekt	236	652	0	0
Deposition CSA-avtal	307	0	307	0
Moms	310	250	5	10
Depositioner	307	282	0	0
Fastighetsskatt	103	68	0	0
Semesterlöner, sociala avgifter samt personalens källskatt	54	58	54	58
Övriga poster	232	206	59	72
Utgående balans	**3 956**	**3 447**	**1 181**	**686**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241479?

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

NOT 6 FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR

6.1 Mål för finansieringsverksamheten
Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Räntekostnader är en av koncernens största kostnadsposter och det är strategiskt viktigt med tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Vasakronan finansierar sin verksamhet med kapital från ägarna eller genom extern upplåning, fördelningen baseras på en avvägning mellan kraven på avkastning och finansiell stabilitet.

Vasakronans finansiella målsättning är att inom givna ramar och restriktioner diversifiera finansieringsstrukturen både avseende löptider och finansieringskällor, och därigenom säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad.

Kreditrating
I april 2022 bekräftade Moody's betyget A3 med stabila utsikter. Ratingen bygger på den högkvalitativa fastighetsportföljen, goda finansiella nyckeltal samt kopplingen till bolagets ägare Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden.

§ Redovisningsprinciper – finansiella instrument
Finansiella instrument
Finansiella instrument är varje form av avtal eller kontrakt som ger upphov till en finansiell tillgång eller skuld. Finansiella tillgångar i balansräkningen är; kundfordringar, fordringar hos joint ventures, likvida medel och derivatinstrument. Finansiella skulder utgörs av leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Finansiella tillgångar i koncernen delas in i följande kategorier i enlighet med IFRS 9:
- Eget kapitalinstrument: värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat
- Derivatinstrument: värderas till verkligt värde via resultaträkningen
- Skuldinstrument: värderas till verkligt värde via resultaträkningen, eller via övrigt totalresultat alternativt enligt anskaffningsvärde då det är syftet med instrumentet som ligger till grund för klassificeringen

Beräkning av verkligt värde
Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på marknadsvärderingar utifrån aktuella marknadsdata. För finansiella tillgångar används aktuell köpkurs och för finansiella skulder används aktuell säljkurs.

Metod och underlag
- Derivatinstrument beräknas genom en diskontering av framtida kontrakterade kassaflöden till aktuell marknadsränta för respektive löptid
- Finansiella skulder beräknas genom en diskontering av framtida kontrakterade kassaflöden till aktuell marknadsränta
- Kundfordringar och leverantörsskulder baseras på nominellt värde, det vill säga hänsyn tas till eventuella bedömda krediteringar

Finansiella risker och rapportering
Finansiering och finansiella risker hanteras i enlighet med riktlinjer fastställda av Vasakronans styrelse. I sin finansieringsverksamhet exponeras koncernen för finansieringsrisk, ränterisk, kreditrisk och valutarisk.

Finanspolicy
Mål, styrprinciper och ansvarsfördelning inom finansverksamheten anges i Vasakronans finanspolicy samt i en instruktion för finansavdelningen. I de styrande dokumenten regleras riskmandat. Policyn reglerar riskmandat samt principer för beräkning, rapportering, uppföljning och kontroll av finansiella risker. I enlighet med de styrande dokumenten gäller dualitetsprincipen i samband med affärer, den individ som genomför och registrerar en affär har inte befogenhet att kontrollera och likviditetsmässigt hantera den. Befogenheter för affärsavslut regleras genom fullmakt mot respektive motpart. Finanspolicyn och instruktionen för finansavdelningen utvärderas löpande och fastställs årligen av styrelsen.

All finansieringsverksamhet bedrivs i en central finansfunktion vilket säkerställer en effektiv hantering och kontroll av företagets finansiella risker och skapar möjligheter att nyttja stordriftsfördelar.

Avstämning efterlevnad finanspolicy	Policy	2022-12-31
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	min 2 år	5,4 år
Kapitalbindning inklusive outnyttjade kreditlöften	–	5,7 år
Låneförfall 12 månader	max 40%	14%
Kreditlöften och likvida medel/lånefall 12 månader	minst 100%	192%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	4,8 ggr
Räntebindning	minst 2 år	4,0 år
Räntebindningsförfall 12 månader	max 55%	29%
Valutarisk		
Valutaexponering utan tillgångar i utländsk valuta	ingen exponering	uppfyllt
Valutaexponering vid tillgång i utländsk valuta	max 1% av bolagets balansomslutning	uppfyllt
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

6.2 Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen

	Låneram	Nominellt belopp basvaluta	*Varav utnyttjat*	Andel, %
Certifikatprogram	25 000	-	*4 886*	6
Obligationer, SEK	67 130[1]	-	*26 457*	34
Obligationer, NOK	-	12 631	*13 424*	17
Obligationer, EUR	-	487	*5 444*	7
Obligationer, JPY	-	18 400	*1 467*	2
Obligationer, AUD	-	230	*1 635*	2
Obligationer, USD	-	505	*5 266*	7
Obligationer, HKD	-	400	*534*	1
Obligationer, CHF	-	20	*226*	0
NSV, EUR	-	50	*559*	1
Banklån med säkerhet	11 131	-	*11 131*	14
Nordiska och Europeiska Investeringsbanken	6 396	-	*6 396*	9
Kreditfacilitet från ägarna	18 000	-	*0*	0
Totalt			*77 425*	**100**

1) Beloppet motsvarar 6 000 MEUR och är gemensamt för samtliga valutor.

Avstämning av skulder som härrör från finansierings-verksamheten – koncern	Ingående balans	Amorterade lån	Nyupptagna lån	Amortering över-/underkurs	Valutakurs-differenser	Utgående balans
Certifikatprogram	8 140	-26 439	23 163	22	0	4 886
Obligationer	52 379	-7 617	7 821	13	1 857	54 453
NSV	513	0	0	0	46	559
Banklån	12 806	-4 115	8 836	0	0	17 527
Summa	**73 838**	**-38 171**	**39 821**	**35**	**1 903**	**77 425**

Valutakursdifferenser och amortering över-/underkurs är en icke kassaflödespåverkande poster.

Lånevillkor

- Avtal för certifikat och bankupplåning innehåller en ägarklausul som ger långivaren möjlighet att säga upp lånet och kräva återbetalning om Vasakronan inte till minst 51 procent ägs av en eller flera av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Liknande ägarklausul återfinns i obligationsavtal där obligationsinnehavaren har rätt att kräva återbetalning om en ägarförändring enligt ovan sker, som i sin tur leder till en nedgradering av bolagets rating med minst ett steg
- Banklåneavtalen innehåller villkoret att räntetäckningsgraden inte får understiga 1,5 gånger
- Icke säkerställda låneavtal innehåller även villkoret att belåningsgraden inte får överstiga 65 procent
- Obligationslån innehåller villkoret att säkerställd finansiering inte får överstiga 40 procent av koncernens totala tillgångar

Redovisat värde

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket är redovisat i ovanstående tabeller.

6.3 Finansiella risker

Valutarisk

Med valutarisk avses ogynnsamma förändringar i valutakurser som påverkar koncernens finansiella situation. Finns tillgångar i utländsk valuta tillåts valutaexponering (nettot av tillgångar och skulder i utländsk valuta) motsvarande maximalt 1 procent av bolagets samlade balansomslutning. Finns inga tillgångar i utländsk valuta ska all valutarisk elimineras. Då Vasakronan inte innehar tillgångar i utländsk valuta säkras räntebetalningar och återbetalning av lån i utländsk valuta med hjälp av valutaräntederivat. Lån i utländsk valuta redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde och omräknas till balansdagens kurs. Det medför att det uppstår ett över- eller undervärde beroende på om den växelkurs som förelåg då lånet avtalades avviker från aktuell växelkurs. För valutaräntederivat är exponeringen mot räntor och växelkurser densamma som för underliggande lån. I enlighet med redovisningsreglerna i IFRS 9 ska derivat marknadsvärderas vilket innebär att det uppstår ett över- eller undervärde beroende på om den avtalade räntan och växelkursen avviker från balansdagens räntor eller växelkurser. Då Vasakronan inte tillämpar säkringsredovisning återspeglar balans- och resultaträkning inte säkringen fullt ut då det uppstår ett över- eller undervärde i valutaderivat på grund av ändrad räntenivå, vilket inte tas hänsyn till vid värderingen av lån i utländsk valuta. Per 2022-12-31 uppgick den negativa värdeförändringen på lån i utländsk valuta till -1 654 mkr. Motsvarande tillgång om 1 654 mkr återfinns på underliggande valutaräntederivat. Negativt marknadsvärde derivat kopplad till ränteförändringar i utländsk valuta uppgår till -3 269 mkr. Denna effekt återspeglas inte i balans- och i resultaträkningen för underliggande lån.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241479B

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansieringsrisk avses den långsiktiga risken att säkerställandet av koncernens kapitalbehov samt refinansieringen av utestående lån försvåras eller fördyras, exempelvis begränsning till flera olika typer av finansieringskällor. Denna risk begränsas då den genomsnittliga tiden till förfall för räntebärande skulder inte får understiga två år.

Vasakronan har ett kreditlöfte som löper tillsvidare med Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden under vilket ägarna förbinder sig att förse bolaget med likviditet. Avtalet har en volym på 18 mdkr och en uppsägningstid om 24 månader.

Likvida medel redovisas till nominellt belopp och utgörs av kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med en löptid på högst tre månader. Med likviditetsrisk avses Vasakronans risk att det saknas likvida medel eller krediter för att fullgöra betalningsförpliktelser. Risken balanseras då relationen mellan kreditlöften, likvida medel och låneförfall inom tolv månader skall vara minst 100 procent.

Löptidsanalysen baseras på belopp för framtida ej diskonterade kassaflöden relaterat till finansiella fordringar och skulder inklusive ränta, uppdelat efter tiden till avtalsenlig förfallotidpunkt. Balansdagens ränta för respektive lån och derivat är grunden till beräkningen av framtida kassaflöden för samtliga skulder. Balansdagens växelkurs används för valutaderivat.

Ränterisk

Med ränterisk avses exponeringen för förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. Vasakronans finansfunktion begränsar risken genom att hålla den genomsnittliga räntebindningstiden till minst två år. Ränterisken reflekteras av räntetäckningsgraden som enligt finanspolicy alltid ska överstiga 2,0 gånger senaste tolv månaderna.

Likviditetsrisk – löptidsanalys	2022				2021			
KONCERNEN	0–1 år	1–2 år	2–5 år	mer än 5 år	0–1 år	1–2 år	2–5 år	mer än 5 år
Tillgångar								
Kundfordringar	67	0	0	0	45	0	0	0
Övriga fordringar	1 428	0	0	0	1 308	0	0	0
Likvida medel	2 984	0	0	0	3 521	0	0	0
Summa	**4 479**	**0**	**0**	**0**	**4 874**	**0**	**0**	**0**
Skulder[1]								
Obligationslån	-6 706	-8 591	-22 122	-25 230	-7 116	-7 299	-19 041	-25 842
Banklån	-1 098	-2 497	-6 123	-10 703	-654	-4 208	-4 169	-4 200
Certifikatlån	-4 900	0	0	0	-8 140	0	0	0
NSV	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntederivat	-96	-63	-5	-21	-320	-310	-845	-802
Valutaderivat – inflöde	500	979	5 589	18 657	1 353	527	3 539	13 251
Valutaderivat – utflöde	-667	-1 135	-5 907	-18 808	-1 214	-355	-3 130	-12 858
Leverantörsskulder	-71	0	0	0	-57	0	0	0
Summa	**-13 038**	**-11 307**	**-28 568**	**-36 105**	**-16 148**	**-11 645**	**-23 646**	**-30 451**

1) Exklusive leasingskuld, tomträtt och arrende.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

	Koncernen		Moderbolaget	
Likvida medel	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Likvida medel	2 984	3 521	2 975	3 513
Utgående balans	**2 984**	**3 521**	**2 975**	**3 513**

	Koncern/Moderbolag			
	Räntebindning		Kapitalbindning	
Förfallostruktur lång- och kortfristiga räntebärande skulder i koncernen och moderbolaget, år	**Belopp**	**Andel, %**	**Belopp**	**Andel, %**
0-1	22 825	30	10 941	14
1-2	4 898	6	8 961	12
2-3	3 194	4	8 757	11
3-4	6 447	8	5 679	7
4 år och senare	40 061	52	43 087	56
Utgående balans	**77 425**	**100**	**77 425**	**100**
Varav				
Räntebärande skulder - rörlig ränta	*18 947*			
Räntebärande skulder - fast ränta	*58 478*			

1) Kreditfacilitet från ägarna på 18 000 mkr och likvida medel om 2 984 mkr motsvarar totalt 192 procent av låneförfall kommande 12 månader, se vidare sida 55.

6.4 Derivat

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen per kontraktsdagen och värderas löpande till verkligt värde i enlighet med nivå 2 i IFRS13. Samtliga derivat redovisas som tillgångar när verkligt värde är positivt och som skulder om negativt. Vinst eller förlust vid en värdeförändring redovisas i resultaträkningen. Derivat får endast användas för riskhantering inom ramen för finanspolicyn och elhandel, och det används primärt för att styra räntebindningstid och balansera följande riskområden:

Riskområde	**Derivatkontrakt**
Ränterisker	Ränteswappar, realränteswappar
Valutarisker	Valutaränteswappar
Prisrisk på el	Elterminer

Derivatkontrakt i koncernens och moderbolagets balansräkning

Derivatinstrument – finansiella tillgångar	**2022**	**2021**
Ränteswappar, valutaränteswappar	6 258	1 067
Elderivat	170	72
Utgående balans	**6 428**	**1 139**
Derivatinstrument – finansiella skulder	**2022**	**2021**
Ränteswappar, valutaränteswappar, realränteswappar	-3 891	-1 995
Utgående balans	**-3 891**	**-1 995**
Netto derivatinstrument	**2 537**	**-856**

För att spegla motpartsrisk görs en justering av derivat till verkligt värde i form av CVA (Credit Value Adjustment) och DVA (Debt Value Adjustment). CVA visar Vasakronans kreditrisk i händelse av motparternas fallissemang medan DVA återspeglar den egna risken för det samma. Beräkningen av värdejustering baseras på förväntad exponering, sannolikheten för fallissemang samt återhämtningsgrad av exponerade krediter. Nettovärdet per 2022-12-31 var 99 mkr (7) och är inkluderat i värdet för ränteswappar.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att Vasakronans motpart inte kan uppfylla sina åtaganden i samband med likviditetsförvaltning och nyttjandet av finansiella derivat. Denna risk begränsas genom att arbeta med flera olika motparter. Finanspolicyn anger även att:

- Derivatavtal tecknas med motparter med lägst kreditrating A- på Standard & Poor's ratingskala eller BBB+ med CSA-avtal
- Placering av likvida medel endast hos utvalda motparter med lägst kreditrating BBB på Standard & Poor's ratingskala alternativt Baa2 på Moody's ratingskala
- Löptiden för likvida placeringar får inte överstiga 6 månader
- Krav på ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran och skuld mot samma motpart

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241479

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Motpartsrisk derivatkontrakt
Som ett led i att hantera motpartsrisker i derivatkontrakt har koncernen ingått tilläggsavtal (Credit Support Annex) till ISDA-avtal. Avtalen är ömsesidiga och parterna förbinder sig att ställa säkerheter i form av likvida medel för undervärden och övervärden i utestående derivatkontrakt. Koncernen har per 31 december 2022 erhållit och lämnat sådan deposition.

	Koncernen		Moderbolaget	
Långfristiga fordringar	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Deposition CSA-avtal	1 371	171	1 371	171
Övriga långfristiga fordringar	65	57	55	54
Utgående balans	**1 436**	**228**	**1 426**	**225**

	Koncernen		Moderbolaget	
Övriga långfristiga skulder	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Deposition CSA-avtal	13	12	13	12
Skulder till dotterbolag	-	-	712	723
Övriga långfristiga skulder	65	57	54	55
Utgående balans	**78**	**69**	**779**	**790**

6.5 Finansiella instrument
För de finansiella instrumenten kundfordringar, leverantörsskulder, derivat och likvida medel överensstämmer verkligt värde med bokfört värde. Verkligt värde för övriga finansiella instrument fastställs utifrån aktuell räntekurva med tillägg för upplåningsmarginal, vilket i dagsläget ger en lägre ränta än den avtalade räntan på lånen. Redovisning till verkligt värde skulle minska koncernens skulder med 6 618 mkr och öka det egna kapitalet med 5 255 mkr. Samtliga placeringar i finansiella instrument är ämnade att hållas till förfall.

Klassificering av finansiella instrument i koncernen	Finansiell tillgång/skuld värderad till upplupet anskaffningsvärde		Finansiell tillgång/skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen		Redovisat värde		Verkligt värde	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Finansiella tillgångar								
Kundfordringar	67	45	0	0	67	45	67	45
Deposition CSA-avtal	1 371	158	0	0	1 371	155	1 371	155
Derivatinstrument	0	0	6 428	1 134	6 428	1 134	6 428	1 134
Likvida medel	2 984	3 521	0	0	2 984	3 521	2 984	3 521
Summa	**4 422**	**3 721**	**6 428**	**1 134**	**10 850**	**4 855**	**10 850**	**4 855**
Finansiella skulder								
Obligationslån	54 453	52 379	0	0	54 453	52 379	48 069	52 745
Banklån	17 527	12 806	0	0	17 527	12 806	17 304	12 998
Certifikatlån	4 886	8 140	0	0	4 886	8 140	4 883	8 140
NSV	559	513	0	0	559	513	551	512
Leasingskuld tomträtt och arrende	5 151	5 158	0	0	5 151	5 158	5 151	5 158
Leverantörsskulder	71	57	0	0	71	57	71	57
Deposition CSA-avtal	13	0	0	0	13	0	13	0
Derivatinstrument	0	0	3 891	1 995	3 891	1 995	3 891	1 995
Summa	**82 660**	**79 053**	**3 891**	**1 995**	**86 551**	**81 048**	**79 933**	**81 605**

	Koncernen/ Moderbolaget	
Värdeförändring finansiella instrument	**2022**	**2021**
Räntederivat	1 391	1 108
Förtidslösta derivat	-198	-241
Värdereglering lån i utländsk valuta	-1 903	-1 392
Värdereglering valutaderivat	1 903	1 392
Elderivat	98	71
Summa	**1 291**	**938**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

6.6 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Fastighetsinteckningar är ställda som säkerheter för koncernens räntebärande skulder.

Vasakronan är kommanditdelägare i Stora Ursvik KB och ansvarar för bolagets förbindelser med ett belopp motsvarande insatt kapital 46 mkr (46).

Vasakronan har för joint venture-bolaget Järvastaden AB utfärdat borgen för fullgörande av genomförandeavtal med Svenska Kraftnät om 241 mkr (241).

	Koncernen		Moderbolaget	
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Fastighetsinteckningar	11 180	7 894	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	287	287	Inga	Inga

6.7 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Beräknade förmånsbestämda pensionskostnader	6	-5	-	-
Försäljning av inventarier	0	0	0	0
Summa	**6**	**-5**	**0**	**0**

NOT 7 KONCERNSTRUKTUR

7.1 Aktier och andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
Aktier och andelar i dotterbolag	**2022**	**2021**
Ingående balans	37 829	37 636
Aktieägartillskott	0	13
Nedskrivning	-312	-213
Återförda nedskrivningar	69	393
Utgående balans	**37 586**	**37 829**

			Redovisat värde i moderbolaget	
Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen	**Aktier/ andelar[1]**	**Kapital-andel, %[2]**	**2022**	**2021**
Civitas Holding AB, 556459-9164, Stockholm	500	100	30 106	30 106
Vasakronan Fastigheter AB, 556474-0123, Stockholm	500	100	-	-
Vasakronan Holdingfastigheter AB, 556611-6850, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Inom Vallgraven 22:3 AB, 556879-7012, Malmö	500	100	-	-
Vasakronan Malmöfastigheter AB, 556376-7267, Stockholm	5 000	100	-	-
Handelsbolaget Gotic, 969622-2844, Trelleborg	100	100	-	-
Fastighets AB Luxor, 556059-7139, Stockholm	2 000	100	-	-
Vasakronan Vattenled AB, 556577-9088, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Priorinnan 5 AB, 559073-2151, Stockholm	500	100	-	-
Mabrabo AB, 556339-0227, Stockholm	10 000	100	-	-
Vasakronan Kista Science Tower AB, 556649-8043, Stockholm	1 000	100	-	-
Kymlinge Utvecklings A, 556647-7583, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Kista Science Tower KB, 969660-7820, Stockholm	100	100	-	-
Vasakronan Uppsalafastigheter AB, 556651-1092, Stockholm	1 000	100	-	-
Kungspinnen I AB, 556701-4278, Stockholm	1 000	100	-	-
Frösunda Hus I AB, 556704-9183, Stockholm	1 000	100	-	-
Frösunda Hus II AB, 556704-9175, Stockholm	1 000	100	-	-
Frösunda Hus III AB, 556704-6213, Stockholm	1 000	100	-	-

1) Avser koncernens samlade antal aktier och andelar.
2) Avser koncernens samlade kapitalandel.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202303241480O

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen	Aktier/ andelar[1]	Kapital- andel, %[2]	Redovisat värde i moderbolaget 2022	2021
Vasakronan Priorinnan 2 AB, 556675-2423, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Ängen AB, 556637-3550, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Hakberget AB, 556745-5695, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Trähus AB, 556715-4850, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Hammarby Gård 12 AB, 556766-4007, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Boländerna 7:4 AB, 556297-1696, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Fålhagen 1:39 AB, 556876-3204, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Sejen 3 AB,556837-6742, Stockholm	500	100	-	-
Vasakronan Fastighetsutveckling AB, 556532-9108, Stockholm	1 000	100	-	-
Järvatorget AB, 556548-5546, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Ullevifastigheter Holding AB, 556718-7884, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Ullevifastigheter AB, 556718-6704, Stockholm	1 000	100	-	-
Ullevi Park Holding 1 i Göteborg AB, 556718-6688, Stockholm	1 000	100	-	-
Ullevi Park 1 i Göteborg AB, 556718-6621, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Skånegatan AB, 556870-5791, Stockholm	500	100	-	-
Vasakronan Hekla AB, 559088-2196, Stockholm	500	100	-	-
Vasakronan Hekla Fastigheter AB, 559091-2340, Stockholm	500	100	-	-
Vasakronan Markholding AB, 556675-1771, Stockholm	1 000	100	-	-
Fastighets AB Gesimsen Grön, 556011-7698, Stockholm	50 000	100	1 916	1 916
Fastighets AB Svava, 556268-6658, Uppsala	500 000	100	-	-
Vasakronan Uppsala City AB, 556057-0896, Uppsala	75 000	100	-	-
Uppsala Science City AB, 556250-5346, Uppsala	300 000	100	-	-
Uppsala Science Park KB, 916512-8126, Uppsala	200	100	-	-
Vasakronan Blåmannen AB,556825-9302, Stockholm	500	100	1 110	1 110
Vasakronan Stockholmsstuten AB, 556820-7798, Stockholm	500	100	611	611
Vasakronan Kaninen 30 AB, 556740-3604, Stockholm	1 000	100	171	473
Vasakronan Bassängkajen AB, 556696-1362, Stockholm	1 000	100	367	367
Fastighets Aktiebolaget Telefonfabriken, 556577-4535, Stockholm	1 000	100	360	360
Vasakronan Inom Vallgraven 22:16 AB, 556865-4163, Stockholm	500	100	333	333
KB Positionen 2, 969666-7485, Stockholm	1 000	100	278	278
RTB Reval KB, 969635-4886, Stockholm	200	100	-	-
Gotic AB, 556339-0839, Stockholm	1 000	100	251	251
Agilia Förvaltnings AB, 556651-1852, Stockholm	1 000	100	-	-
KB Inom Vallgraven 22:15 Göteborg, 916445-7039, Stockholm	200	100	-	-
Arkaden Göteborg KB, 969646-3448, Stockholm	200	100	-	-
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 53 KB, 969646-3836, Stockholm	200	100	-	-
Fastighets AB Skjutsgossen nr 8 & Co KB, 916502-7971, Stockholm	105	100	-	-
Nisseshus Nr 1 HB, 916587-3424, Stockholm	-	100	-	-
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 63 KB, 969646-7522, Stockholm	200	100	-	-
Förvaltningsbolaget Alvikshus HB, 916501-8004, Stockholm	-	100	-	-
Fastighetsbolaget Brödtorget & Co KB, 989200-4418, Stockholm	100	100	-	-
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 12 KB, 969646-4016, Stockholm	200	100	-	-
Vasakronan Bredbandet 1 AB, 559016-1427, Stockholm	500	100	-	-
Vasakronan Hårddisken 1 AB, 559347-9974, Stockholm	500	100	-	-
Vasakronan Nordstaden 10:20 AB, 556865-4205, Stockholm	500	100	214	214
Fastighets Aktiebolaget Bodega, 556031-4246, Stockholm	3 000	100	213	213
Fastighets AB Gesimsen, 556482-7318, Stockholm	1 000	100	-	-
KB Radio Östra, 916625-7007, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Kaninen 32 AB, 556740-3612, Stockholm	1 000	100	173	173
AB Studentskrapan, 556611-6868, Stockholm	1 000	100	171	171
Position Stockholm AB, 556577-3818, Stockholm	1 000	100	158	158
Vasakronan Värtan Exploatering AB, 556984-3963, Stockholm	500	100	-	-

1) Avser koncernens samlade antal aktier och andelar.
2) Avser koncernens samlade kapitalandel.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflodesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen	Aktier/ andelar[1]	Kapital-andel, %[2]	Redovisat värde i moderbolaget 2022	2021
Vasakronan Stapelbädden 3 AB, 556740-2614, Stockholm	500	100	151	151
Vasakronan Magasinet 1 AB, 556692-9146, Stockholm	1 000	100	151	151
Vasakronan Inom Vallgraven 20.14 AB, 556865-4361, Stockholm	500	100	135	135
Vasakronan Heden 22:19 AB, 556859-5291, Stockholm	500	100	114	114
AP Fastigheter AB, 556417-5858, Stockholm	100 000	100	337	267
Vasakronan Magasin X AB, 559016-1450, Stockholm	500	100	-	-
Vasakronan Nordstaden 21:1 AB, 556875-2918, Stockholm	500	100	90	90
Vasakronan Jungmannen 1 AB, 556646-7089, Stockholm	1 000	100	82	88
Allmänna Pensionsfondens Fastighets AB, 556355-6835, Stockholm	500	100	60	60
Vasakronan Starkströmmarna AB, 556771-7920, Stockholm	1 000	100	39	39
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 59 KB, 969646-4032, Stockholm	200	100	-	-
Ankarspik 120 AB, 559347-9982, Stockholm	500	100	-	-
Nacka Strand Förvaltnings Aktiebolag, 556034-9150, Stockholm	500	100	0	0
Vasakronan Invest AB	500	100	-5	0
Beyond Us AB, 559016-1559, Stockholm	500	100	-	-
Idun Real Estate Solutions AB, 559016-1245, Stockholm	1 019	51	-	-
Tmpl Work AB, 556761-8961, Stockholm	1 212	60	-	-
Summa			**37 586**	**37 829**

1) Avser koncernens samlade antal aktier och andelar.
2) Avser koncernens samlade kapitalandel.

7.2 Andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
Aktier och andelar i joint ventures	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående balans	971	911	1	0
Erhållen utdelning	-125	-182	0	0
Årets resultatandel	-151	193	-1	1
Förvärv/försäljning	18	50	0	0
Övrigt	-2	0	0	0
Utgående balans	**711**	**971**	**0**	**1**

	Org. nr	Säte	Kapital-andel, %	Aktier/ Andelar	Redovisat värde 2022	Redovisat i resul-taträk-ningen	Erhållen utdelning	Redovisat värde 2021	Övrig ägare
Bolag som bedriver långsiktig utveckling av byggrätter på Järvafältet									
Järvastaden AB	556611-6884	Solna	50	500	302	-121	-125	549	Skanska
Ursvik Exploaterings AB	556611-6892	Stockholm	50	5 000	0	0	0	0	Bonava
Stora Ursvik KB	969679-3182	Stockholm	50	50	341	-30	0	371	Bonava
Bolag för fastighetsutveckling i Värtahamnen									
Värtan Fastigheter AB	556678-0267	Stockholm	50	1 000	0	0	0	0	Fabege
Värtan Fastigheter KB	969601-0793	Stockholm	50	1	0	0	0	1	Fabege
Bolag för utveckling inom prop tech									
Hydda Holding AB	559323-5921	Stockholm	32	45 968	68	0	0	50	Blq Invest
Summa					**711**	**-151**	**-125**	**971**	

Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures härrör i allt väsentligt från värdeförändringar på fastigheter i de bolag som utvecklar byggrätter på Järvafältet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241480l

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

7.3 Långfristiga fordringar joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
Långfristiga fordringar joint ventures	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående balans	20	0	20	0
Nyutlåning	20	0	20	0
Omklassificering	-40	20	-40	20
Utgående balans	**0**	**20**	**20**	**20**

Avser reversfordran på Järvastaden AB.

7.4 Närstående

Närstående	**Transaktioner**
Moderbolag (Vasakronan Holding AB)	Utdelning till moderbolaget har skett med 4 000 mkr enligt beslut på ordinarie årsstämma.
Moderbolagets ägare	Första och Tredje AP-fonden förhyr kommersiella lokaler till marknadsmässiga villkor. Vasakronan har ett teckningsåtagande med Första, Andra Tredje och Fjärde AP-fonden gällande företagscertifikat, se vidare information på sidan 119. Vid utgången av 2022 hade Tredje AP- fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan på 625 mkr.
Styrelse	För uppgift om ersättningar, se not 2.4. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Vasakronan. Presentation av styrelsen finns på sidorna 79–80.
Ledningsgrupp	För uppgift om ersättningar, se not 2.4. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Vasakronan. Presentation finns på sidorna 81–82.
Koncernbolag	Bolag framgår av not 7.1 och 8.4, transaktioner not 8.1. Transaktioner mellan koncernbolag avser främst fakturering från moderbolaget för de tjänster avseende fastighetsförvaltning som utförs samt ränta på koncernmellanhavanden.
Intresseföretag och joint ventures	Bolag och transaktioner framgår av not 7.2 och 7.3. Transaktionerna avser främst resultatandelar i bolagen samt värdeöverföringar mellan koncernen och bolagen.

NOT 8 MODERBOLAGET

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen i enlighet med RFR2 Redovisning för juridiska personer. Detta betyder att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges i moderbolagets redovisningsprinciper.

- Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor och rapporteringsvaluta för både moderbolaget och koncernen.
- Andelar i dotterbolag redovisas i enlighet med anskaffningsmetoden. Skulle bokfört värde överstiga dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. Vid beräkning av det koncernmässiga värdet värderas förvaltningsfastigheter till verkligt värde, se 4.2. Tidigare nedskrivning som inte längre är motiverad återförs. Det bokförda värdet testas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital.
- Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker.
- Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner förknippade med innehavet övergått till köparen.
- Koncernbidrag lämnade till ägaren Vasakronan Holding AB jämställs med utdelning och redovisas mot eget kapital.
- Erhållna och lämnade koncernbidrag till/från dotterbolag redovisas som resultat från andelar i dotterbolag i resultaträkningen.

8.1 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av moderbolagets inköp under räkenskapsåret avser 24 procent (5) inköp från koncernbolag. De koncerninterna kostnaderna består främst av hyreskostnader.

Av moderbolagets försäljning under räkenskapsåret avser 93 procent (99) försäljning till koncernbolag. De koncerninterna intäkterna består av de kostnader för fastighetsförvaltning som moderbolaget fakturerar de fastighetsägande koncernbolagen.

8.2 Resultat från andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
Resultat från andelar i dotterbolag	**2022**	**2021**
Erhållna och lämnade koncernbidrag	1 383	1 750
Utdelning från dotterbolag	13 324	607
Nedskrivning och återföring nedskrivning av andelar i dotterbolag	-243	181
Summa	**14 464**	**2 538**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C447392608 7EE80F343D6

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflodesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

8.3 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

	Moderbolaget	
Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver	**2022**	**2021**
Bokslutsdispositioner		
Avsättning till/återföring från periodiseringsfond	-200	-236
Summa	**-200**	**-236**
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond, beskattningsår 2017	142	142
Periodiseringsfond, beskattningsår 2019	300	300
Periodiseringsfond, beskattningsår 2020	200	200
Periodiseringsfond, beskattningsår 2021	280	280
Periodiseringsfond, beskattningsår 2022	200	-
Summa	**1 122**	**922**

8.4 Långfristiga fordringar och skulder hos dotterbolag

	Moderbolaget	
Långfristiga fordringar, dotterbolag	**2022**	**2021**
Ingående anskaffningsvärde	38 972	40 472
Nyutlåning	11 497	0
Amorteringar	0	-1 500
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	**50 469**	**38 972**

Långfristiga skulder, dotterbolag	**2022**	**2021**
Ingående anskaffningsvärde	723	723
Nyupplåning	0	0
Amorteringar	-11	0
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	**712**	**723**

Långfristiga fordringar och skulder hos dotterbolag avser reverser som löper med marknadsmässig ränta.

NOT 9 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	5 076 568 476 kr
Årets resultat	14 698 101 046 kr
Summa	**19 774 669 522 kr**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
I ny räkning överförs	19 774 669 522 kr
Summa	**19 774 669 522 kr**

NOT 10 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen som påverkar bedömningen av Vasakronans finansiella ställning. Den pågående konflikten i Ukraina och det osäkra geopolitiska läget i världen kommer dock fortsatt ha påverkan på både finansmarknader och penningpolitik, men hur allvarliga och långsiktiga dessa effekter kan bli går inte att svara på.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241480 2

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Kvartalsöversikt

	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022
RESULTATRÄKNINGAR, mkr				
Hyresintäkter	**2 143**	**2 132**	**1 990**	**1 902**
Driftkostnader och fastighetsadministration	-345	-293	-300	-305
Underhållskostnader	-34	-29	-25	-29
Fastighetsskatt	-207	-298	-166	-168
Driftöverskott	**1 557**	**1 512**	**1 499**	**1 400**
Central administration	-33	-26	-29	-28
Resultat från andelar i joint ventures	-122	2	-26	-5
Finansiella intäkter	20	8	1	1
Finansiella kostnader	-401	-327	-266	-244
Räntekostnader leasingskuld; tomträttsavgälder och arrenden	-40	-40	-40	-40
Resultat före värdeförändringar och skatt	**981**	**1 129**	**1 139**	**1 084**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-6 111	-2 140	10 246	2 922
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-2	-2	-1	-2
Värdeförändring finansiella instrument	-424	-48	862	901
Avyttrad/nedskriven goodwill	0	-2	0	0
Resultat före skatt	**-5 556**	**-1 063**	**12 246**	**4 905**
Skatt	1 235	231	-2 523	-1 010
Periodens resultat	**-4 321**	**-832**	**9 723**	**3 895**
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	*0*	*-1*	*-1*	*-1*
Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**-4 321**	**-831**	**9 724**	**3 896**

	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022
BALANSRÄKNINGAR, mkr				
Förvaltningsfastigheter	188 317	194 037	195 809	185 034
Eget kapital	89 767	94 064	94 896	89 172
Räntebärande skulder	77 425	78 676	79 629	73 751
Balansomslutning	208 585	215 993	216 777	202 252
NYCKELTAL				
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Area på balansdagen, tkvm	2 398	2 404	2 426	2 357
Antal fastigheter på balansdagen	166	167	168	168
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	188 317	194 037	195 809	185 034
Nettoinvesteringar, mkr	390	366	529	536
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	91,2	90,8	91,6	91,8
Överskottsgrad, %	73	71	75	74
Finansrelaterade uppgifter				
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,1	2,0	1,5	1,3
Genomsnittlig räntebindning, år	4,0	4,0	4,0	4,5
Räntetäckningsgrad för perioden, ggr	4,2	4,9	5,4	5,5
Soliditet på balansdagen, %	43	44	44	44
Övriga uppgifter				
Antal anställda på balansdagen	294	290	283	288

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4739260B7EE80F343D6

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Femårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018[1]
RESULTATRÄKNINGAR, mkr					
Hyresintäkter	**8 167**	**7 425**	**7 006**	**7 040**	**6 718**
Driftkostnader och fastighetsadministration	-1 243	-1 124	-1 049	-1 059	-1 068
Underhållskostnader	-117	-100	-116	-119	-108
Fastighetsskatt	-839	-668	-652	-655	-527
Tomträttsavgäld och arrenden	-	-	-	-	-146
Driftnetto	**5 968**	**5 533**	**5 189**	**5 207**	**4 869**
Central administration	-116	-124	-118	-113	-101
Resultat från andelar i joint ventures	-151	193	-219	1105	159
Räntenetto	-1 208	-1 051	-1 117	-1 131	-1 043
Räntekostnader leasingskuld	-160	-160	-158	-147	-
Resultat före värdeförändringar och skatt	**4 333**	**4 391**	**3 577**	**4 921**	**3 884**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	4 917	15 255	1 083	13 270	10 651
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-7	-7	-7	-7	-
Värdeförändring finansiella instrument	1 291	938	167	-881	13
Avyttrad/nedskriven goodwill	-2	-5	0	-74	-62
Resultat före skatt	**10 532**	**20 572**	**4 820**	**17 229**	**14 486**
Skatt	-2 067	-4 213	-1 106	-3 320	-1 584
Årets resultat	**8 465**	**16 359**	**3 714**	**13 909**	**12 902**
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	*-3*	*-6*	*-4*	*-2*	-
Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**8 468**	**16 365**	**3 718**	**13 911**	**12 902**
BALANSRÄKNINGAR, mkr					
Förvaltningsfastigheter	188 317	181 575	162 420	156 071	138 934
Eget kapital	89 767	85 290	70 869	70 156	60 271
Räntebärande skulder	77 425	73 838	69 317	66 638	61 087
Balansomslutning	208 585	196 194	176 226	170 179	145 201

	2022	2021	2020	2019	2018[1]
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Area på balansdagen, tkvm	2 398	2 348	2 339	2 322	2 372
Antal fastigheter på balansdagen	166	168	171	174	174
Antal bostadslägenheter på balansdagen	1 169	1 169	1 169	1 175	1 169
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	188 317	181 575	162 420	156 071	138 934
Marknadsvärde på balansdagen, kr/kvm	78 531	77 332	69 439	67 214	58 573
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	1 823	3 904	5 266	3 867	1 407
Fastighetsförvärv, mkr	0	214	181	977	594
Fastighetsförsäljningar, mkr	-543	-447	-228	-1 550	-2 521
Investeringar i befintliga projekt, mkr	2 366	4 137	4 920	4 440	3 335
Hyresvärde på balansdagen, mkr	9 612	8 592	8 187	7 785	7 403
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	91,2	91,4	91,9	94,1	93,1
Överskottsgrad på balansdagen, %	73	75	74	74	73
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärdet, %	93	94	92	92	92
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	75	83	83	92	103
Direktavkastning totalt bestånd, %	3,2	3,2	3,2	3,5	3,8
Värdeförändring totalt bestånd, %[2]	2,7	9,4	0,8	9,6	8,5
Totalavkastning totalt bestånd, %	6,0	12,8	4,0	13,4	12,5
Finansrelaterade uppgifter					
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,1	1,3	1,6	1,7	1,6
Genomsnittlig räntebindning, år	4,0	4,6	5,0	5,8	4,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	5,2	4,4	4,6	4,7
Soliditet på balansdagen, %	43	43	40	41	42
EPRA NRV på balansdagen, mkr	113 542	110 515	94 656	91 742	78 541
EPRA NTA på balansdagen, mkr	104 406	102 179	87 735	85 205	72 970
EPRA NDV på balansdagen, mkr	93 121	82 944	69 450	68 909	58 001
Avkastning på eget kapital, %	15,2	22,9	5,4	21,9	22,9

1) Jämförelsesiffrorna har ej räknats om enligt IFRS16.
2) Utfall enligt MSCI Svenskt Fastighetsindex.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524144803

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Femårsöversikt, fortsättning

	2022	2021	2020	2019	2018[1]
Kassaflödesrelaterade uppgifter					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, mkr	4 272	3 572	3 547	3 755	3 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	4 436	3 947	3 818	3 829	3 635
Kassaflöde från investeringsverksamheten, mkr	-1 792	-3 858	-5 269	-3 573	-1 297
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, mkr	-3 181	874	494	1 044	-1 546
Årets kassaflöde, mkr	-537	963	-957	1 300	792
Övriga uppgifter					
Medelantalet anställda	288	294	302	308	313
Antal anställda på balansdagen	294	290	293	305	309
Härledning nyckeltal					
1. EPRA NRV, mkr					
Eget kapital	89 767	85 290	70 869	70 156	60 271
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 903	-1 908	-1 908	-1 983
Återläggning derivat	-2 536	855	3 426	2 126	1 967
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	28 212	26 273	22 269	21 368	18 286
	113 542	**110 515**	**94 656**	**91 742**	**78 541**
2. EPRA NTA, mkr					
Eget kapital	89 767	85 290	70 869	70 156	60 271
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 903	-1 908	-1 908	-1 983
Återläggning övriga immateriella tillgångar	-117	-141	-136	-116	-106
Återläggning derivat	-2 536	855	3 426	2 126	1 967
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	28 212	26 273	22 269	21 368	18 286
Uppskjuten skatt till verkligt värde[2]	-9 019	-8 195	-6 785	-6 421	-5 465
	104 406	**102 179**	**87 735**	**85 205**	**72 970**
3. EPRA NDV, mkr					
Eget kapital	89 767	85 290	70 869	70 156	60 271
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 903	-1 908	-1 908	-1 983
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	5 255	-443	489	661	-287
	93 121	**82 944**	**69 450**	**68 909**	**58 001**

	2022	2021	2020	2019	2018[1]
4. EBITDA, mkr					
Driftöverskott	5 968	5 533	5 189	5 207	4 869
Central administration	-116	-124	-118	-113	-101
Kassaflöde från utdelning i joint ventures	107	183	34	309	162
Tomträttsavgälder och arrenden	-167	-167	-165	-154	-
	5 792	**5 425**	**4 940**	**5 249**	**4 930**
5. EBITDA marginal, %					
Hyresintäkter	8 167	7 425	7 006	7 040	6 718
EBITDA	5 792	5 425	4 940	5 249	4 930
	71	**73**	**71**	**75**	**73**
6. Räntetäckningsgrad, ggr					
EBITDA	5 792	5 425	4 940	5 249	4 930
Finansnetto	-1 208	-1 051	-1 117	-1 131	-1 043
	4,8	**5,2**	**4,4**	**4,6**	**4,7**
7. Räntebärande skulder netto, mkr					
Långfristiga räntebärande skulder	66 484	59 342	55 659	53 682	45 956
Kortfristiga räntebärande skulder	10 941	14 499	13 658	12 956	15 131
Likvida medel	-2 984	-3 521	-2 558	-3 515	-2 215
	74 441	**70 317**	**66 759**	**63 123**	**58 872**
8. Belåningsgrad, %					
Räntebärande skulder netto	74 441	70 317	66 759	63 123	58 872
Totala tillgångar exkl tomträtt och arrende	188 317	181 575	162 420	156 071	138 937
	40	**39**	**41**	**40**	**42**
9. Skuldsättningsgrad, ggr					
Långfristiga räntebärande skulder	66 484	59 342	55 659	53 682	45 956
Kortfristiga räntebärande skulder	10 941	14 496	13 658	12 956	15 131
Eget kapital	89 767	85 290	70 869	70 156	60 271
	0,9	**0,9**	**1,0**	**0,9**	**1,0**

1) Jämförelsesiffrorna har ej räknats om enligt IFRS16.
2) Beräknad med utgångspunkt i 30 procent av vid varje tidpunkt gällande aktuell skattesats.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens underteckrande
Revisionsberättelse

Styrelsens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR2 och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernen och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernens står inför.

I enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap 11§ har Vasakronan valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från förvaltningsberättelsen avskild rapport. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar också att Vasakronans hållbarhetsrapport 2022 har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen samt GRI Standards, utgivna av Global Reporting Initiative.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ulrika Francke
Styrelsens ordförande

Ann-Sofi Danielsson
Ledamot

Niklas Ekvall
Ledamot

Eva Halvarsson
Ledamot

Pablo Bernengo
Ledamot

Hannes Hasselrot
Ledamot

Kristin Magnusson Bernard
Ledamot

Magnus Meyer
Ledamot

Kia Orback Pettersson
Ledamot

Johanna Skogestig
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor, Huvudansvarig

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C44739260B7EE80F343D6

List of Signatures

Vasakronan AB (publ) ÅR 2022

Name	Method	Signed at
MAGNUS MEYER	BANKID	2023-03-23 08:09 GMT+01
Pablo Martin Bernengo	BANKID	2023-03-23 15:58 GMT+01
Sofia Johanna Skogestig	BANKID	2023-03-23 08:09 GMT+01
HANNES HASSELROT	BANKID	2023-03-23 08:04 GMT+01
Marianne Beatrice Förander	BANKID	2023-03-24 13:32 GMT+01
ULRIKA FRANCKE	BANKID	2023-03-23 07:55 GMT+01
KATRINE SÖDERBERG	BANKID	2023-03-24 11:49 GMT+01
Eva Maria Halvarsson	BANKID	2023-03-23 07:43 GMT+01
KRISTIN MAGNUSSON BERNARD	BANKID	2023-03-23 09:06 GMT+01
NIKLAS EKVALL	BANKID	2023-03-23 08:40 GMT+01
KARIN ORBACK PETTERSSON	BANKID	2023-03-23 08:20 GMT+01
Karin Ann-Sofi Danielsson	BANKID	2023-03-23 08:13 GMT+01

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma i bolaget den 20/4 2023. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 22/5 2023

Underskrift

Johanna Skogestig

Namnförtydligande

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524144804

Revisionsberättelse

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vasakronan AB (publ), org. nr 556061-4603

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vasakronan AB (publ) för år 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 70–78. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 84–131 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten sidorna 70–78. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultatet och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C41739
26087EE80F343D6

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det redovisade verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter, redovisade i Koncernens balansräkning, uppgick per den 31 december 2022 till 188 317 mkr. De orealiserade värdeförändringarna under året, redovisade i Koncernens resultaträkning, uppgick till 4 917 mkr.

Per balansdagen den 31 december 2022 har hela Fastighetsinnehavet värderats av externa värderare. Samtliga fastigheter värderas varje kvartal. Fastigheterna värderas av externa värderare vid varje hel- och halvårsskiften och vid övriga kvartalsskiften värderas fastigheterna internt.

Fastighetsvärderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär.

Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en till synes mindre förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, anser vi att värdering av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Beskrivning av värdering av förvaltningsfastigheterna, tillsammans med redovisningsprinciper, betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden, framgår av not 4.2 Förvaltningsfastigheter. Risker och riskhantering kopplat till fastighetsvärdering framgår på sida 114–115.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering.

Vi har utvärderat värderingsmetod, modell, och indata i de externt och internt upprättade värderingarna. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet.

Vi har med stöd av intern värderingsexpertis granskat använd modell för fastighetsvärdering och granskat rimligheten i gjorda antaganden såsom hyresintäkter, driftkostnader, direktavkastningskrav, fastighetsinvesteringar och vakansgrad och gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Specialistens arbete har främst omfattat rimlighetsbedömning av de mest väsentliga antagandena såsom direktavkastningskrav och framtida hyresnivåer samt bedömning av slutlig värdenivå.

Urval har gjorts utifrån kriterierna risk och storlek. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledningen.

Vi har för ett urval av fastigheterna testat indata i värderingsmodellen avseende bland annat hyresintäkter, kontraktlängd och fastighetsinvesteringar mot redovisningen och kontrollberäknat värderingarna.

Vi har under året inhämtat och granskat ett urval av upprättade interna värderingar för att utvärdera efterlevnad av bolagets värderingspolicy och värderingsmodell.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2–69, 79–83, 137–178, 180–187 och 189–197. Även ersättningsrapporten för år 2022 utgör annan information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241480S

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Vasakronan AB (publ) för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C447392687EE80F343D6

202303241480 6

Förvaltningsberättelse
Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 70–78 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

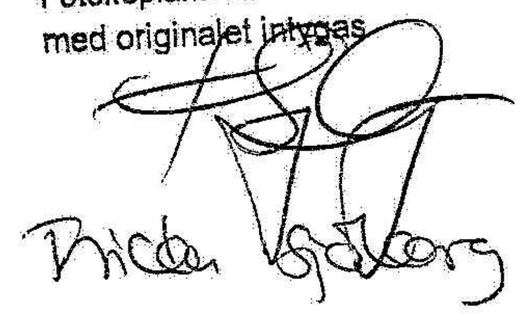
Ernst & Young AB utsågs till Vasakronan ABs revisor av bolagsstämman den 27 april 2022 och har varit bolagets revisor sedan 4 maj 2020.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering



Hållbarhets-redovisning

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524|4807

Om Vasakronans hållbarhetsredovisning 2022

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

Hållbarhetsredovisningen följer riktlinjerna från den internationella organisationen Global Reporting Initiative (GRI). Redovisningen är upprättad i enlighet med GRI universal Standards 2021. Vasakronan har valt att utöver GRI universal Standards fortsätta att redovisa de sektorspecifika, Construction and Real Estate (CRE), indikatorer som tidigare redovisades i enlighet med GRI G4. Delar av den obligatoriska GRI-informationen finns i årsredovisningen och delar finns i hållbarhetsnoterna. Var respektive information finns framgår av GRI-index på sidan 148–151.

Hållbarhetsredovisningen sammanställs årligen. 2022 är det fjortonde året Vasakronan lämnar en redovisning av hållbarhetsarbetet, och den senast publicerade redovisningen, avseende 2021, publicerades i mars 2022. Sedan redovisningen avseende 2021 har en korrigering av uppgifter lämnade i den rapporten gjorts. Uppgiften som ändrats är olycksfallsfrekvensen för 2021 som räknats om så att alla projekten använder en likvärdig nämnare (miljoner antal arbetade timmar i projektet), se vidare på sidan 173.

Redovisningen är översiktligt granskad av EY och deras uttalande återfinns på sidan 179. Hållbarhetsredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga helägda dotterbolag. Joint venture bolag som samägs av Vasakronan omfattas inte och bedöms inte utgöra en väsentlig del av verksamheten. Hållbarhetsredovisningen omfattar inte heller verksamheter som kontrolleras av enskilda hyresgäster eller leverantörer.

Lagstadgad hållbarhetsredovisning
Hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med bestämmelserna i ÅRL 6:11, beskrivet på sidorna 138–178 med två undantag. Beskrivningen av bolagets affärsmodell finns på sidan 18 och riskhantering som finns på sidorna 83–90.

EU:s taxonomi
EU:s taxonomi för gröna investeringar är en del av EU:s handlingsplan för hållbara finanser. Syftet är att definiera miljömässigt hållbara investeringar. För att en aktivitet ska anses hållbar enligt taxonomiförordningen måste den bidra väsentligt till minst ett av de sex fastställda miljömålen och undvika avsevärd skada på något av de övriga miljömålen. Dessutom ställs krav som avser sociala aspekter såsom mänskliga rättigheter och arbetsmiljö.

Vasakronan omfattas ännu inte av kravet på redovisning enligt taxonomiförordningen då bolaget har färre än 500 anställda. Men till följd av förväntningar från intressenter är ambitionen att så långt det är möjligt redovisa i enlighet med taxonomin. På sidorna 56–57 finns en beskrivning av den information som ska lämnas i årsredovisningen 2022 när det gäller hur stor del av verksamheten som omfattas av taxonomin.

Styrning
Planering, styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet följer bolagets organisationsstruktur med en tydlig delegering av ansvar och befogenheter via ett ledningssystem. Ledningssystemet består av policyer, riktlinjer, övergripande mätbara mål samt detaljerade handlingsplaner. Utöver detta styrs hållbarhetsarbetet av lagar, riktlinjer och regelverk och guidas av frivilliga åtaganden och ramverk som exempelvis FN:s globala hållbarhetsmål.

Den årliga affärsplaneringen skapar tydliga och förankrade planer för hur verksamheten ska drivas i alla delar av bolaget. I planerna formuleras både kort- och långsiktiga mål inom områdena ekonomi, miljö och socialt. Uppföljning av affärsplanen görs därefter löpande under året. För mer information om hur verksamheten styrs, se sidorna 69–77 och 152–178.

FN:s globala hållbarhetsmål
Hållbar utveckling definieras av FN som utveckling vilken tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov. I september 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030, en universell agenda som innehåller 17 mål för en ekonomisk, social och miljömässig hållbar utveckling. Målen ska hjälpa till att minska fattigdom, orättvisor och ojämlikheter samt lösa klimatkrisen och andra akuta miljöfrågor fram till 2030. Även om målen är satta på en global nivå är det viktigt att analysera hur Vasakronan kan bidra till målen samt om det eventuellt finns något i verksamheten som försvårar eller hindrar att målen uppnås. Verksamheten bedöms ha störst påverkan på mål 7 "Hållbar energi för alla", mål 9 "Hållbar industri, innovationer och infrastruktur", mål 11 "Hållbara städer och samhällen" och mål 12 "Hållbar konsumtion och produktion". Genom den positiva påverkan inom dessa mål bedöms även verksamheten bidra till att uppnå mål 13 "Bekämpa klimatförändringarna".

Identifierade utmaningar i verksamheten kopplade till Agenda 2030-målen finns bland annat för mål 8 "Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt". Det målet handlar främst om risken för arbetsmiljöolyckor och osunda arbetsvillkor på Vasakronans byggarbetsplatser. För mer detaljerad information samt vilka delmål som berörs av verksamheten, se sidorna 152–178.

Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen:
Anna Denell, *hållbarhetschef*.
Mejladress: anna.denell@vasakronan.se

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

Intressentdialog

Intressenternas förväntningar
Vasakronans intressenter är hyresgäster, leverantörer, långivare, medarbetare, offentliga och privata organisationer samt ägare. Att kartlägga och analysera intressenternas förväntningar på verksamheten är en förutsättning för att skapa hållbara värden. Vasakronan för löpande dialoger med intressenterna genom bland annat möten, intervjuer och enkäter. Utöver detta sker, med några års mellanrum, fördjupade intressentdialoger. Syftet är att identifiera viktiga hållbarhetsfrågor i dag såväl som framöver för att få förståelse kring vilka frågor som skapar värde för Vasakronans intressenter.

Senast en fördjupad intressentdialog genomfördes var år 2020. I djupintervjuer fick ett urval av representanter från intressentgrupperna ge sin bedömning av vilka hållbarhetsområden de tror kommer ha störst strategisk betydelse för Vasakronan inom de närmaste fem åren samt vilka de viktigaste frågorna är ur ett förtroendeperspektiv. Bedömningen gjordes utifrån Vasakronans befintliga väsentliga hållbarhetsområden, men respondenterna kunde även lyfta fram andra områden som de ansåg viktiga. I intervjuerna diskuterades även vilka trender som intressenterna bedömer har störst påverkan på Vasakronans verksamhet framöver.

Vasakronans intressenter

Hyresgäster
Vi ska vara förstahandsvalet för alla som söker kontors- eller butikslokaler

FÖRVÄNTNINGAR
- En långsiktig fastighetsförvaltning som erbjuder lokaler med god service och arbetsmiljö
- Samarbeten som syftar till att minimera negativ miljöpåverkan
- Låg energianvändning i byggnaderna
- Trygghet och säkerhet i och omkring fastigheterna
- Främja biologisk mångfald

DIALOGTILLFÄLLEN
- Kundmöten
- Kundnöjdhetsundersökningar
- Kundtjänst och löpande dialog kring förvaltning
- Temaföreläsningar

Leverantörer
Vi ska ställa krav på, och följa upp våra leverantörer för att gemensamt bidra till ett hållbart samarbete

FÖRVÄNTNINGAR
- Cirkulär materialanvändning och materialval
- Höga krav när det gäller arbetsvillkor och arbetsmiljö
- Enbart de som lever upp till kraven får vara leverantörer
- Samverkan för ökad hållbarhet

DIALOGTILLFÄLLEN
- Vid upphandling av ramavtal, beställningar och leverantörsmöten
- Regelbundna revisioner
- Kontraktsmöten
- Platsbesök

Långivare
Vi ska ha tillgång till finansiering med goda villkor och med låg risk

FÖRVÄNTNINGAR
- Långsiktig och stabil ekonomisk förvaltning
- Kundnöjdhet
- Åtgärder för att anpassa fastigheterna till följd av klimatförändringar
- Låg energianvändning i byggnaderna

DIALOGTILLFÄLLEN
- Enskilda möten med banker och kapitalmarknaden
- Finansiella rapporter
- Kapitalmarknads- och investerarpresentationer

Medarbetare
Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare som utvecklar medarbetare och nya talanger

FÖRVÄNTNINGAR
- Ansvarsfullt och etiskt företagande
- Stabil och långsiktig arbetsgivare med goda anställningsvillkor
- God arbetsmiljö
- Engagemang i lokalsamhället

DIALOGTILLFÄLLEN
- Medarbetarsamtal
- Medarbetarundersökningar
- Workshops
- Affärsplanering

Samhälle
Vi ska aktivt bidra till samhället genom samarbeten med organisationer från det offentliga och privata.

FÖRVÄNTNINGAR
- Verka för ökade ekosystemtjänster i planering och drift
- Cirkulär materialanvändning och materialval
- Minska transporter och utsläpp
- Trygghet och säkerhet i och omkring fastigheterna
- Mångfald i hela värdekedjan/bidra till integration
- Främja biologisk mångfald

DIALOGTILLFÄLLEN
- Närvaro och engagemang vid möten med intresse- och branschorganisationer samt vid andra forum
- Nätverksträffar

Ägare
Vi ska skapa avkastning till våra ägare, men aldrig på bekostnad av människor, miljö eller samhälle

FÖRVÄNTNINGAR
- Långsiktig stabil avkastning med hänsyn till människor, etik och miljö
- Transparent redovisning
- Mångfald i hela värdekedjan/bidra till integration i samhället
- Främja biologisk mångfald

DIALOGTILLFÄLLEN
- Styrelsemöten, varav ett om året är ett strategimöte
- Möten med ägarrepresentanter för särskild diskussion om ägarstyrning och hållbarhet

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241480S

Väsentlighetsanalys

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

Väsentliga hållbarhetsområden

Utifrån intressenternas förväntningar och omvärldsbevakningar har en intern prioritering gjorts av vilka hållbarhetsfrågor som bedöms vara mest väsentliga. Vid prioriteringen har Vasakronans faktiska påverkan på människa, miljö, ekonomi och samhälle beaktats. Hänsyn har även tagits till Vasakronans vision och affärsstrategi. Prioriterade hållbarhetsfrågor har därefter validerats av Vasakronans ledning. De områden som är mest väsentliga för Vasakronans verksamhet och intressenter framgår av matrisen till höger.

Två områden som ökar i betydelse hos Vasakronans intressenter och i vår omvärld är "Biologisk mångfald" och "Integration". För biologisk mångfald handlar förväntningarna om att intressenterna vill få mer information om hur Vasakronan påverkar den biologiska mångfalden på platser där fastigheterna finns. Intressenterna vill även veta hur andra platser påverkas som en följd av bolagets inköp av varor och tjänster. När det gäller integration vill intressenterna få en förståelse kring vilket samhällsansvar Vasakronan tar ur ett mångfaldsperspektiv och vilka krav som ställs i värdekedjan.

Områdena "Arbetsmiljö hos leverantörer" och "Antikorruption" bedömdes av intressenterna som viktiga förtroendefrågor, men mindre väsentliga utifrån faktisk påverkan. Det finns därför en förväntan om en löpande rapportering om hur arbetet går till, en kontinuerlig uppföljning av antal olyckor samt eventuella konstaterade fall av korruption. En annan fråga som intressenterna ser som en framtida förtroendefråga är hur Vasakronan arbetar med cirkularitet inom byggprojekten.

För 2022 års redovisning genomfördes en verifiering av väsentlighetsanalysen. Samtliga aspekter från 2020 bedöms fortfarande väsentliga. Däremot har rangordningen mellan aspekterna ändrats något mellan åren och under 2022 bedömdes klimatpåverkan vara den mest prioriterade aspekten.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

Klimatrapport enligt TCFD

Nedan följer en rapport över Vasakronans klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter. Rapporten är upprättad enligt TCFD:s riktlinjer och utgår ifrån styrning, strategi, riskhantering, mätvärden och mål.

Sedan 2017 beskriver Vasakronan klimatarbetet med utgångspunkt i TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures). Ambitionen är att följa rekommendationerna i största möjliga utsträckning. Syftet är framför allt att ge information om de risker och möjligheter som en övergång till ett samhälle med krav på lägre koldioxidutsläpp innebär. Syftet är även att ge intressenterna en beskrivning av hur verksamheten kommer att påverkas av klimatförändringarna. Beskrivningen utgår från de fyra områdena styrning, strategi, riskhantering samt nyckeltal och mål.

Bakgrund
Vasakronan insåg för mer än tio år sedan att verksamheten behövde ställas om för att ta större hänsyn till miljö och klimat. Genom att på olika sätt energieffektivisera och övergå till förnybara energislag har Vasakronan sedan 2006 minskat de direkta utsläppen samt energirelaterade utsläpp med närmare 90 procent. 2008 började Vasakronan årligen kompensera för de kvarvarande utsläppen. Det innebar att Vasakronan därmed blev klimatneutrala när det gäller direkta samt indirekta utsläpp som avser energianvändningen. 2019 höjdes ambitionsnivån när Vasakronan beslutade att bolaget ska vara klimatneutrala i hela värdekedjan senast 2030.

För Vasakronan är de affärsmässiga fördelarna att jobba med klimatfrågan uppenbara utan konflikt mellan lönsamhet och hållbarhet. Tvärtom ser Vasakronan att klimatarbetet historiskt har varit en framgångsfaktor som både drivit och svarat upp mot en efterfrågan från marknaden på klimatsmarta lösningar. Den minskade energianvändningen har också inneburit förbättringar av driftnettot, höjda fastighetsvärden och sammantaget bidragit positivt till lönsamheten. Vasakronan har inte enbart arbetat med att minska sin egen klimatpåverkan, utan även med att anpassa verksamheten för att kunna möta ett förändrat klimat.

Styrning
Vasakronans ägare, 1–4 AP-fonderna, ställer höga krav på att den avkastning som levereras är långsiktigt stabil och att den genereras med hänsyn till människa, miljö och samhälle där klimatrelaterade frågor ingår som en integrerad del i verksamheten. Återrapportering till ägarna om hur arbetet fortlöper sker genom ägarrepresentanter i styrelsen, men även genom löpande dialoger med hållbarhetsansvariga på respektive AP-fond.

Vasakronan tar årligen fram en strategisk plan som fastställs av styrelsen. I planen ingår bland annat en beskrivning av den hållbarhetsstrategi som förväntas ligga till grund för verksamheten, samt de lång- och kortsiktiga miljömålen. Minst en gång om året sker även en genomgång med styrelsen av bolagets arbete med att minska verksamhetens klimatpåverkan och med att anpassa den utifrån klimatförändringar. Två gånger per år får styrelsen en hållbarhetsrapport som bland annat beskriver hur arbetet med att minska vår klimatpåverkan och att klimatanpassa vår verksamhet fortlöper.

Ansvaret för det dagliga arbetet med klimatrelaterade frågor såsom planering, styrning och uppföljning följer organisationsstrukturen, med tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Frågor relaterade till klimatet ingår som en del av de affärsplaner som tas fram för såväl underliggande enheter som för bolaget som helhet. Planerna ingår i de mål som sätts på både kort och lång sikt. Målen följs upp kvartalsvis av ledning och styrelse.

Då klimatfrågor blir allt viktigare att ta i beaktande vid investeringsbeslut ingår hållbarhetschefen i Investerings- och finansrådet.

Task Force On Climate-related Financial Disclosure (TCFD) är ett ramverk som hjälper organisationer att kartlägga, förebygga och redovisa sina klimatrelaterade finansiella risker. Syftet är att skapa en förståelse för hur klimatförändringarna kommer påverka verksamheternas finansiella framtidsutsikter. Ramverket bygger således på klimatets effekt på bolaget, snarare än bolagets effekt på klimatet.

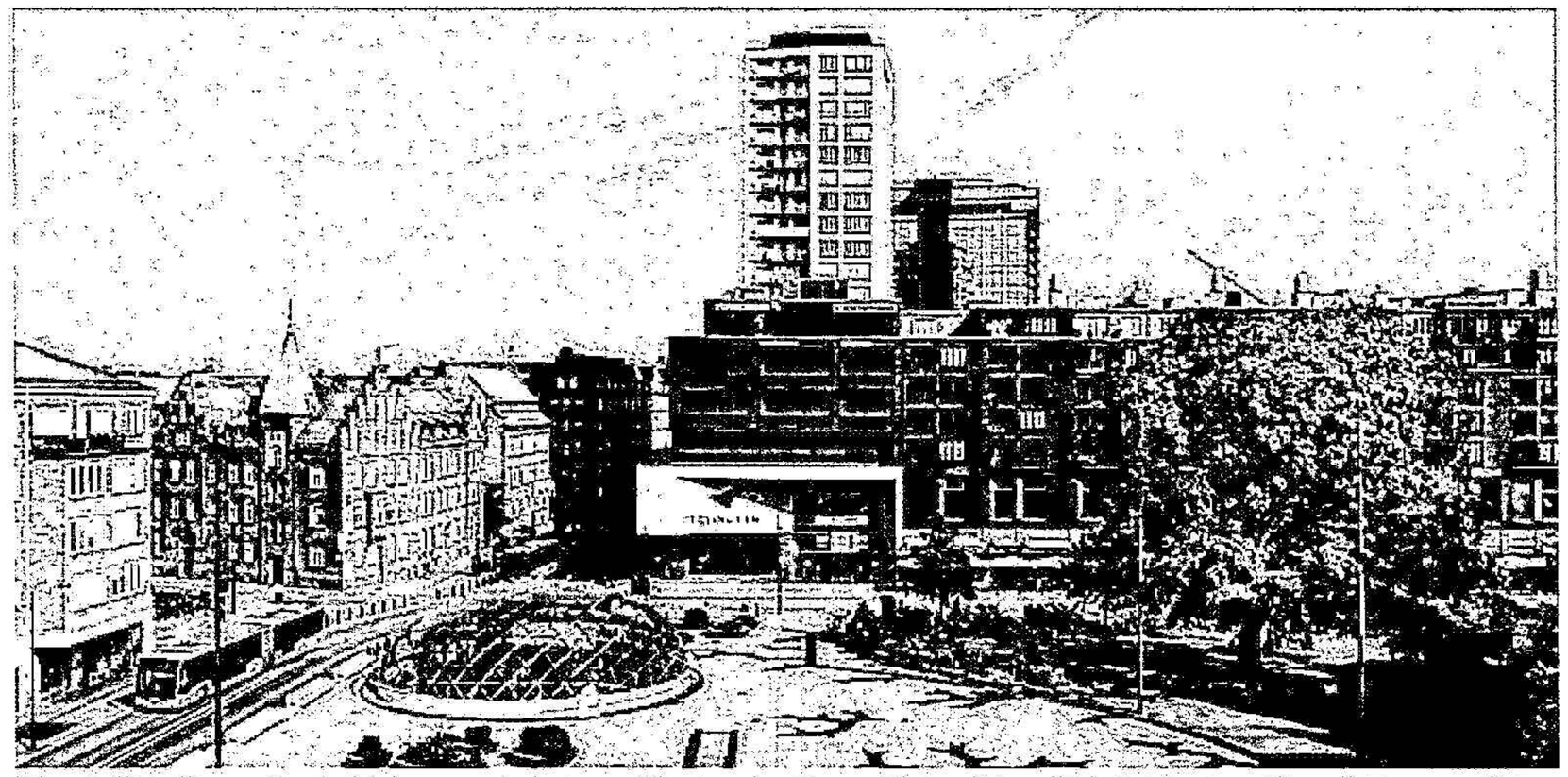
Strategi
Vasakronan är en långsiktig aktör. Därför är det av stor vikt att verksamhetens strategi beaktar de områden som bedöms ha stor påverkan även på lång sikt, däribland klimatfrågan. Vasakronans hållbarhetsstrategi är en del av bolagets strategiska plan. Det innebär bland annat att verksamheten ska drivas på ett hållbart sätt och att Vasakronans hållbarhetsambitioner ska påverka samtliga beslut inom bolaget. Hållbarhetsstrategin innebär också att fortsätta ha utmanande klimatmål som påverkar de beslut som tas i hela värdekedjan och att löpande anpassa det befintliga beståndet utifrån bedömningar om kommande klimatförändringar.

I Sverige regleras klimatarbetet i Klimatlagen från år 2018. Det övergripande målet är att utsläpp av Sveriges växthusgaser ska vara noll senast år 2045. Vasakronan anser att utvecklingen inom den egna verksamheten kan gå snabbare och har därför beslutat att bolaget ska vara klimatneutrala, i hela värdekedjan, senast år 2030. För att nå klimatneutralitet i hela värdekedjan

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241480 9

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering



Triangeln i Malmö är en av flera fastigheter som under året omcertifierats med en högre certifieringsnivå som följd, vilket bland annat är en effekt av genomförda energibesparingsåtgärder. Totalt har drygt 90 av Vasakronans fastigheter omcertifierats.

krävs det framför allt att utsläpp kopplat till byggverksamhet och hyresgästernas nyttjande av sina lokaler minskar drastiskt. För att få verksamheten i rätt riktning sätts årligen ambitiösa kort- och långsiktiga miljömål inom de områden som genererar utsläpp, till exempel energianvändning och användning av byggmaterial. För mer information om klimatrelaterade mål, se sidorna 65–66.

För att försäkra sig om att arbetet med att minska klimatpåverkan är tillräckligt, samt i linje med vad som krävs för att nå Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till två grader, har Vasakronan låtit Science Based Targets initiative (SBTi) utvärdera klimatmålen. SBTi är ett samarbete mellan Världsnaturfonden, FN:s Global Compact, Carbon Disclosure Project och World Resources Institute. Syftet är att säkra att företags klimatmål har en vetenskaplig grund. I december 2018 godkändes Vasakronans klimatmål av SBTi, med kommentaren att målsättningen ligger väl under Parisavtalets mål. De klimatmål som Vasakronan fått utvärderat av SBTi är äldre och något mindre ambitiösa än nuvarande mål om klimatneutralitet i hela värdekedjan.

Riskhantering
Arbetet med att identifiera, analysera, hantera och följa upp klimatrisker är ett prioriterat område inom Vasakronan. Arbetet följs upp som en del av bolagets årliga riskbedömning, involverar samtliga enheter inom bolaget och följer en strukturerad process. Processen börjar med en inventering av befintliga och nya risker. Inventeringen genomförs bland annat genom workshops och intervjuer med representanter från olika delar av organisationen. Ledningsgruppen gör därefter en bedömning av de inventerade riskerna utifrån sannolikhet och påverkan. Väsentliga risker presenteras därefter för revisionsutskottet och styrelsen.

Enligt TCFD:s rekommendationer kan klimatrelaterade finansiella risker delas in i två huvudkategorier: omställningsrisker och fysiska risker. Med omställningsrisker menas de politiska, regulatoriska, marknadsmässiga och tekniska risker som en övergång till ett samhälle med lägre koldioxidutsläpp kan innebära. Med fysiska risker menas de risker som uppstår som en konsekvens av att klimatet förändras, till exempel ökad nederbörd eller höjda havsnivåer. De kan vara akuta eller systematiska och innebära direkt skada på tillgångar eller indirekt skada inom verksamheten, till exempel avbrott i leverantörskedjan. För mer information om Vasakronans riskhantering och klimatrelaterade risker, se sidorna 83–90, och under rubriken "Omställningsrisker" och "Fysiska risker" på sidan 143 samt tabellen på sidorna 145–147.

Scenarioanalys
Klimatscenarier hjälper oss förstå hur vårt klimat kan se ut i framtiden och hur de påverkas av globala aspekter såsom politik, teknik, ekonomi och samhällsförändringar. Genom att analysera möjliga effekter på verksamheten vid olika klimat-

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentd alog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

scenarier kan såväl omställningsrisker som fysiska risker identifieras och den framtida strategin anpassas. Det innebär bland annat att förbereda verksamheten för en ekonomi, lagstiftning och samhällsutveckling med låga koldioxidutsläpp. Samt att förbereda för den fysiska påverkan som ett förändrat klimat kan innebära för fastigheterna samt på hyresgästers och leverantörers verksamhet.

Vasakronans ambition är att göra en uppdaterad scenarioanalys var femte år. Vid den senaste analysen år 2019 undersökte Vasakronan hur verksamheten skulle kunna påverkas fram till år 2100 vid klimatscenarier som baserades på en RCP[1] på 2,6; 4,5 samt 8,5. RCP:er (Representative Concentration Pathways) beskriver forskarnas prognoser för hur och hur mycket vårt klimat kan komma att förändras i framtiden, utifrån ett antal scenarier där mänsklig påverkan är olika stor. En RCP på 2,6 innebär en kraftfull klimatpolitik med kraftigt minskade utsläpp, negativa utsläpp år 2100 och en global temperaturhöjning på 0,5–1,5 grader. En RCP på 8,5 baseras i stället på en svag klimatpolitik med fortsatt höga utsläpp och en global temperaturhöjning på 3,5–5,0 grader. Resultat av analysen var att följande risker och möjligheter identifierades.

Omställningsrisker
Vasakronan identifierade klimatfrågan som en viktig omvärldsfaktor för mer än tio år sedan. Ett omfattande arbete med att minska många av omställningsriskerna har redan genomförts. Till exempel har bolaget väsentligt minskat energianvändningen och koldioxidutsläppen i förvaltningsverksamheten. Sedan ett par år tillbaka pågår även ett arbete med att minska utsläppen från byggprojektverksamheten. Det sker bland annat genom att i större utsträckning använda trä som byggmaterial samt att återanvända mer byggmaterial.

Trots ett omfattande arbete med att minska omställningsriskerna så kvarstår alltid en viss risk att verksamheten påverkas vilket framför allt rör regulatoriska och marknadsmässiga omställningsrisker. Bland annat skulle ökade skatter eller annan reglering för energi och utsläpp kunna innebära högre kostnader och en påverkan på bolagets lönsamhet.
För mer information om identifierade omställningsrisker, se sidan 145.

Fysiska risker
De fysiska riskerna som identifierats för Vasakronans bestånd är framför allt havsnivåhöjningar, översvämningar, ett fuktigare klimat med fler värmeböljor och mer nederbörd. När klimatet blir varmare och fuktigare måste fastigheterna fortfarande kunna leverera en god inomhusmiljö och inte riskera att översvämmas vid kraftig nederbörd. Vasakronan genomför därför löpande utvärderingar av fastigheternas tekniska prestanda och förbättringsarbeten planeras in i samband med ordinarie underhåll och ombyggnationer. Vid projektutveckling säkerställs att design och utformning av fastigheterna är anpassade inte bara efter dagens behov utan även kommande decenniers.

I de lägre temperaturscenarierna bedöms inte verksamheten påverkas av några omedelbara risker som inte går att hantera. Vasakronans långvariga fokus på att genomföra och planera in framtida anpassningsåtgärder kommer sannolikt innebär att verksamheten kan fortsätta att utvecklas positivt trots klimatförändringar.

I scenariot med de högre temperaturintervallen finns det påtagliga risker som kan få stor finansiell påverkan. Vasakronan har bland annat undersökt risken för permanenta översvämningar till följd av stigande havsnivåer i hela beståndet. I undersökningen har även översvämningsrisker på grund av kraftig nederbörd och närhet till vattendrag analyserats. Resultatet visade att inga fastigheter bedöms riskera permanent översvämning fram till år 2100.

Under år 2022 har ett arbete med att sammanfatta samtliga fysiska klimatrisker per fastighet pågått. Resultatet av de fördjupade analyserna arbetas sedan in, fastighet för fastighet, i olika processer för drift, underhåll och förvaltning, i projektverksamhet samt i bolagets planering av beståndet.

Även om det skulle gå att minska riskerna för kostsamma reparationer genom olika åtgärder finns det ändå en risk för minskad efterfrågan och betalningsvilja från hyresgästerna. Den kan uppstå om fastigheterna eller infrastruktur i anslutning till dem, såsom vägar till och från fastigheterna, blir obrukbara upprepade gånger till följd av extrema väderhändelser. Därför är det viktigt att det fysiska anpassningsarbetet inte enbart omfattar fastigheterna utan även omgivningarna. För att uppnå det kan det krävas att andra fastighetsägare och/eller kommunen samarbetar.

I de högre temperaturintervallerna ökar risken för ovanstående händelser markant. Det finns även risker för betydande indirekt påverkan på Vasakronans verksamhet. Det kan till exempel vara ett ökat antal globala konflikter, ökad migration samt mat- och råvarubrist som kan leda till stor ekonomisk turbulens. Det påverkar i sin tur Vasakronan samt våra kunder och leverantörer på ett negativt sätt. Dessa risker är nödvändiga att känna till, men Vasakronan kan inte minska dem

1) RCP=strålningsdrivning uttryckt i W/kvm.
Höga halter av växthusgaser ger hög strålningsdrivning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241481O

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering



Bilden ovan visar miljömålen för 2022. Läs mer om målen och måluppfyllelsen på sidorna 65–66.

på egen hand. Dessa risker belyses därför inte mer utförligt i denna rapport. Läs mer om identifierade fysiska risker i tabellen på sidan 146.

Möjligheter

Omställningen till ett lågkoldioxidsamhälle kan också innebära möjligheter för verksamheter. Genom att endast använda förnybar energi, öka den egenproducerade energin samt fortsätta arbetet med energieffektivisering minskar utsläppet av växthusgaser samtidigt som driftkostnaderna minskar. Vid projektutveckling innebär ett ökat fokus på materialanvändningen, och på ett ökat återbruk av byggmaterial, att kostnaderna för material minskar. Även ett ökat fokus på avfallshantering kommer att få positiva finansiella effekter.

Vi kan också konstatera att de åtgärder som hittills har genomförts för att minska klimatpåverkan har bidragit till lönsamheten på ett påtagligt sätt. Arbetet har lett till minskade energikostnader och högre intäkter på grund av högre efterfrågan på hyresmarknaden. Det har också inneburit högre fastighetsvärden på grund av lägre direktavkastningskrav på byggnader med låg klimatpåverkan samt lägre finansieringskostnader. På sikt är bedömningen att efterfrågan på motståndskraftiga och koldioxidsnåla fastigheter kommer fortsätta att öka och att Vasakronans bestånd kan tillmötesgå dessa förväntningar. Läs mer om identifierade möjligheter i tabellen på sidan 147.

Mål och mätetal

En sammanställning över Vasakronans utsläpp av växthusgaser för åren 2018 till 2022 finns i hållbarhetsnoterna 305-1 till 305-3 på sidan 164. En beskrivning av de miljömål som sattes för 2022 framgår av sidorna 65–66.

I tabellen på sidorna 145–147 finns en redovisning av vilken finansiell påverkan på resultat- och balansräkning de identifierade riskerna och möjligheter skulle kunna leda till. Vi har försökt att följa TCFD:s rekommendationer för tabell 5 så långt det är möjligt. För mer information om hur vi mäter, styr och följer upp miljödata, se sidorna 155–171.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

TCFD-tabell över klimatrisker, möjligheter och finansiell påverkan

Risk/möjlighet	Finansiell kategori	Mätning och enhet	Finansiell påverkan	Hänvisning
OMSTÄLLNINGSRISK				
Högre energipriser till följd av höjda skatter eller annan reglering. (Regulatorisk omställningsrisk)	Kostnader	Påverkan på energikostnaderna och driftöverskottet vid en ökning av priset på energi med 2 kr/kWh. Beräknad utifrån förbrukningen 2022. Uttryckt i GWh, mkr och i procent av driftöverskottet.	Total förbrukning av värme, kyla och fastighetsel i beståndet uppgick till 216 GWh (238) under året. Det motsvarade en kostnad om 356 mkr (295). En prisökning på energi med 2 kr/kWh skulle innebära en ökad energikostnad med 432 mkr (476). Det motsvarar 7 procent (9) av driftöverskottet 2022.	GRI 302-1, sid 155-156
	Tillgångar /skulder	Investeringar genomförda i syfte att minska energianvändningen. Uttryckt i mkr/år.	Under 2022 investerades cirka 83,7 mkr (65) i åtgärder för att minska energianvändningen i beståndet.	–
Högre kostnader till följd av höjda skatter eller annan reglering kopplade till utsläpp (Regulatorisk omställningsrisk)	Kostnader	Ökade kostnader vid ett pris på motsvarande 1 000 kr/ton på utsläpp i scope 1 och 2, market based och location based. Uppskattningen baseras på antagandet att köparen av energi påförs hela kostnaden. Uttryckt i mkr och i procent av driftöverskottet.	Vid ett pris på koldioxidutsläpp motsvarande 1 000 kr/ton på utsläpp i scope 1 och 2 beräknat med market based-metod skulle kostnaderna öka med 5 mkr (5). Det motsvarar 0,09 procent (0,09) av driftöverskottet 2022. Beräknat med location-based-metod skulle motsvarande kostnader öka med 14 mkr (15). Det motsvarar 0,24 procent (0,27) av driftöverskottet.	GRI 305, sid 161-166
	Kostnader	Ökade kostnader för byggmaterial vid ett pris på utsläpp från byggmaterial på 1 000 kr/ton. Uppskattningen baseras på antagandet att köparen av materialet påförs hela kostnaden för utsläppet. Uttryckt i mkr och i procent av årets totala projektutgift.	Ett pris på utsläpp från byggmaterial i scope 3 skulle öka kostnaderna för byggmaterial med 57 mkr (24), motsvarande 0,9 procent (0,6) av totala projektutgifter under 2022.	GRI 305, sid 161-166
	Kostnader	Betald klimatkompensation, uttryckt i tkr/år.	Från och med 2020 kompenserar Vasakronan för samtliga redovisade utsläpp från verksamheten. En tredjedel av de utsläpp som genererades under 2021 kompenserades genom att köpa andelar i kompensationsprojekt för motsvarande 960 tkr. Resterande del kommer att kompenseras genom trädplantering och bidrag till forsknings- och utvecklingsprojekt som leder till minskade utsläpp i fastighetssektorn.	GRI 305, sid 161-166

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524148111

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

Risk/möjlighet	Finansiell kategori	Mätning och enhet	Finansiell påverkan	Hänvisning
FYSISK RISK				
Fastigheter blir permanent obrukbara till följd av stigande havsnivåer. *(Systematisk fysisk risk)*	Tillgångar	Andelen fastigheter som ligger i områden med förhöjd risk för permanenta havsnivåhöjningar.	Under 2020 genomfördes en undersökning av beståndet, bland annat med avseende på havsnivåhöjningar. Resultatet visade att inga av fastigheterna bedöms översvämmas fram till år 2100. Därför är bedömningen att det inte finns risk för någon stor finansiell påverkan på grund av permanent höjda havsnivåer.	TCFD rapport, sid 143
Fastigheter blir tillfälligt obrukbara till följd av ökad nederbörd eller andra tillfälliga översvämningar. *(Akut fysisk risk)*	Intäkter	Bedömt intäktsbortfall i form av hyresreduktion till följd av att fastigheter blir tillfälligt obrukbara under till exempel pågående översvämning och därefter på grund av reparationsarbeten. Baserat på ett antagande om att en procent av beståndet skadas årligen och att det leder till i genomsnitt tre månaders intäktsbortfall för det påverkade beståndet. Uttryckt i mkr och i procent av driftöverskottet.	Vid ett antagande att en procent av beståndet blir tillfälligt obrukbart i tre månader bedöms intäktsbortfallet uppgå till 20 mkr (19) om året. Det motsvarar 0,3 procent (0,3) av driftöverskottet.	TCFD rapport, sid 143
	Kostnader	Bedömd ökning av underhållskostnaderna till följd av att fastigheter blir tillfälligt obrukbara årligen, och behöver repareras. Baserat på ett antagande om att en procent av beståndet skadas och att det kostar 3 000 kr/kvm att åtgärda. Uttryckt i mkr och i procent av driftöverskottet.	Vid ett antagande om att en procent av beståndet blir tillfälligt obrukbart och behöver repareras bedöms underhållskostnaderna öka med 72 mkr (70) om året. Det motsvarar 1,2 procent (1,3) av driftöverskottet.	TCFD rapport, sid 143
Ökat energibehov (främst kyla) till följd av ett varmare klimat. *(Systematisk fysisk risk)*	Kostnader	Bedömd kostnadsökning vid ett dubbelt så stort kylbehov. För 2021 baseras utfallet på kylbehovet för 2019 då utfallet för 2021 inte bedöms vara representativt på grund av covid-19 pandemin. Uttryckt i mkr och i procent av driftöverskottet.	Ett dubbelt så stort kylbehov inom beståndet bedöms innebära ökade kostnader om 25 mkr (29), motsvarande 0,4 procent (0,5) av driftöverskottet.	GRI 302-1, sid 157–158
Högre vattenkostnader på grund av stora investeringsbehov i vatten- och avloppsnätet. *(Systematisk fysisk risk)*	Kostnader	Bedömd kostnadsökning vid en prisökning på vatten med 100 procent. Uttryckt i m^3, mkr/år och i procent av driftöverskottet.	Total vattenförbrukning i beståndet uppgick till 968 502 m^3 (827 138). En dubblering av priset på vatten skulle innebära en ökning av vattenkostnaderna med cirka 22 mkr (19), motsvarande 0,4 procent (0,3) av driftöverskottet.	GRI 303-5, sid 159

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

Risk/möjlighet	Finansiell kategori	Mätning och enhet	Finansiell påverkan	Hänvisning
MÖJLIGHETER				
Ökad egenproduktion av förnybar energi	Intäkter	Intäkter från försäljning av egenproducerad förnybar energi. Uttryckt i mkr/år.	Intäkter från försäljning av egenproducerad förnybar energi från solceller uppgick till 2,0 mkr (1,7). Det motsvarar 0,0 procent (0,0) av driftöverskottet.	GRI 302-1, sid 157-158
	Kostnader	Lägre energikostnader till följd av egenproducerad förnybar energi. Uttryckt i MWh och i mkr/år.	Den egenproducerade energin inom beståndet bedöms ha minskat behovet av köpt energi med cirka 4 700 MWh (4 000), motsvarande en kostnadsbesparing på cirka 5 mkr (4). Det motsvarar 0,08 procent (0,07) av driftöverskottet.	GRI 302-1, sid 157-158
	Tillgångar/ skulder	Investeringar genomförda i syfte att öka egenproducerad förnybar energi. Uttryckt i mkr/år.	Under året investerades totalt 6,8 mkr (7,6) i solceller och solcellsparker.	–
Högre intäkter från hållbara certifierade fastigheter	Intäkter	Bedömd intäktsökning vid ett antagande om högre återköpsgrad, högre uthyrningsgrad samt högre hyresnivåer från miljöcertifierade fastigheter. Baseras på ett antagande om att hyresintäkterna ökar med 5–15 procent. Uttryckt i mkr och samt i procent av totala hyresintäkter respektive driftöverskott.	Hyresintäkter från miljöcertifierade fastigheter uppgick till 7 610 mkr (6 848), motsvarande cirka 93 procent (92) av totala hyresintäkter. En ökning av hyresintäkterna på 5–15 procent innebär en ökning med cirka 381–1 142 mkr (342–1 027). Det motsvarar 6–19 procent (6–19) av driftöverskottet.	GRI CRE 8, sid 170
	Kostnader	Kostnad för miljöcertifiering av ny- och ombyggnader i förhållande till total investering. Uttryckt i procent.	Under 2022 certifierades ny- och ombyggnaden Kronan. Kostnaden för certifieringen motsvarade 0,02 procent av den totala investeringen.	GRI CRE 8, sid 170
Högre värdering av miljöcertifierade fastigheter	Tillgångar	Marknadsvärde för miljöcertifierade fastigheter i förhållande till totalt marknadsvärde för hela fastighetsbeståndet. Uttryckt i mkr och i procent av totalt marknadsvärde, per balansdagen.	Vid utgången av 2022 var fastigheter med ett totalt marknadsvärde om 171 090 mkr (162 844) miljöcertifierade. Det motsvarar 91 procent (90) av marknadsvärdet på det totala beståndet.	GRI CRE 8, sid 170
Lägre materialkostnader i byggprojekt till följd av ökad andel återbrukat material	Kostnader	Bedömd kostnadsbesparing till följd av ökad andel återbrukat material i byggprojekt. Baseras på ett antagande om att materialkostnaden utgör 55 procent av projektutgiften, maximal återbrukspotential på 50 procent och att återbrukat material kostar 25–50 procent mindre än nytt material. Uttryckt i mkr.	Under 2022 bedöms kostnaderna för material med återbrukspotential i avslutade projekt ha uppgått till 1 707 mkr (1 216). Ett ökat återbruk i dessa byggprojekt skulle minska projektutgifterna med cirka 400–900 mkr (300–600) vilket motsvarar 7–14 procent (7–14) av projektutgifterna.	GRI 301-1, sid 157-158
Förmånlig finansiering för gröna tillgångar	Kostnader	Lägre räntekostnader till följd av finansiering genom ramverket för grön finansiering.	Det är i dagsläget svårt att göra en uppskattning av hur mycket lägre räntekostnaderna blir vid finansiering genom vårt gröna ramverk. Men vår bedömning är att det leder till bättre tillgång på finansiering samt väsentligt lägre räntekostnader.	Investerarrapport, sid180-187
	Tillgångar	Tillgångar som uppfyller kriterierna i det gröna ramverket. Uttryckt i mkr och i procent av totala tillgångar.	Vid utgången av 2022 uppgick totala tillgångar i den gröna poolen till 61 241 mkr (53 421), motsvarande 29 procent (27) av totala tillgångar.	Investerarrapport, sid 180-187
	Skulder	Totala utestående gröna obligationer och andra gröna låneinstrument. Uttryckt i mdkr.	Vid utgången av 2022 uppgick utestående volym av gröna obligationer och andra gröna låneinstrument till totalt 49,7 mdkr (48,1).	Investerarrapport, sid 180-187

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241481 2

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

GRI-index

Nivå på tillämpning: Vasakronan har rapporterat i enlighet med GRI-standards under perioden 1 januari 2022–31 december 2022.
GRI 1 som används: GRI 1: Foundation 2021
Tillämpliga GRI-sektorsstandarder: N/A

GRI standard	Upplysning	Beskrivning	Sida	*Avsteg från krav*	*Skäl till avsteg*	*Förklaring till avsteg*
GENERELLA UPPLYSNINGAR						
Organisationen och redovisningsprinciper						
GRI 2 2021	2-1	Detaljer om organisationen	*92*			
	2-2	Enheter inkluderade i organisationens hållbarhetsrapportering	*104, 123–125, 138*			
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	*138*			
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	*138*			
	2-5	Externt bestyrkande	*138, 179*			
Aktiviteter och anställda						
GRI 2 2021	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	*3, 24, 26, 28–37, 41–42, 49–50, 171*			
	2-7	Anställda	*174–176*			
	2-8	Arbetare som inte är anställda	*176*			
Styrning						
GRI 2 2021	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	*70–74, 79–80*			
	2-10	Nominering och val för högsta styrande organ	*71*			
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	*71*			
	2-12	Styrande organs roll i översyn och hantering av påverkan	*76*			
	2-13	Delegering av beslutsfattande för hantering av påverkan	*76*			
	2-14	Högsta styrande organets roll i hållbarhetsredovisning	*76*			
	2-15	Intressekonflikter	*73, 79–80*			
	2-16	Kommunikation av kritiska angelägenheter	*76*			
	2-17	Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	*72, 76, 79–80*			
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets prestation	*73*			
	2-19	Ersättningspolicy	*73–75*			
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	*74–75*			
	2-21	Årligt totalt kompensationsförhållande	*108–109, 176*			

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

GRI-index, fortsättning

GRI standard	Upplysning	Beskrivning	Sida	*Avsteg från krav*	*Skäl till avsteg*	*Förklaring till avsteg*
Strategi, policyer och praxis						
GRI 2 2021	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	*6, 9, 18-24*			
	2-23	Policyer och åtaganden kopplade till hållbarhet	*70, 76 vasakronan.se (ESG library)*			
	2-24	Integrering av policyer och åtaganden kopplade till hållbarhet	*76*			
	2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	*76, 152–178*			
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	*76, 77*			
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	*76*			
	2-28	Medlemskap i organisationer	*24*			
Intressentengagemang						
GRI 2 2021	2-29	Metod för intressentdialog	*139*			
	2-30	Kollektivavtal	*176*			
VÄSENTLIGA FRÅGOR						
GRI 3 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	*139, 140*			
	3-2	Lista på väsentliga frågor	*140*			
	3-3	Styrning av väsentliga frågor	*152–155, 157, 159–161, 167, 170–172, 174, 177, 178*			

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241481 3

GRI-index, fortsättning

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

GRI standard	Upplysning	Beskrivning	Sida	*Avsteg från krav*	*Skäl*	*Förklaring*
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR						
GRI 200: EKONOMI						
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016	201-1	Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	*152*			
	201-2	Finansiell påverkan av klimatrisker och möjligheter orsakade av klimatförändringar	*153*			
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-3	Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	*154*			
GRI 300: MILJÖ						
GRI 301: Material 2016	301-1	Använt material i vikt	*155-156*			
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energiförbrukning inom organisationen	*157-158*			
GRI G4: Energiintensitet byggnader	CRE1	Energiprestanda i byggnader	*157-158*			
GRI 303: Vatten och utsläpp 2018	303-1	Vatten som en knapp resurs	*159*			
	303-2	Ledningssystem för påverkan av utloppsvatten				
	303-3	Vattenuttag				
	303-5	Total vattenanvändning				
GRI G4: Vattenintensitet i byggnader	CRE2	Vattenintensitet byggnader	*159*			
GRI 304: Biologisk mångfald 2016	304-2	Påverkan på biologisk mångfald och skyddade områden	*160*			
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser	*161-166*			
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser				
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser				
GRI G4 Utsläppsintensitet i byggnader	CRE3	Utsläppsintensitet i byggnader	*164*			
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	*167-169*			
	306-2	Hantering av betydande avfallsrelaterade effekter				
	306-4	Avfall som återanvänds, per hanteringsmetod				
	306-5	Avfall som ej återanvänds, per hanteringsmetod				
GRI G4: Produktansvar	CRE8	Andel miljöcertifierade fastigheter	*170*			
GRI 308: Bedömning av leverantörer utifrån miljökriterier 2016	308-1	Andel nya leverantörer som granskats avseende miljö	*171*			

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

GRI-index, fortsättning

GRI standard	Upplysning	Beskrivning	Sida	*Avsteg från krav*	*Skäl*	*Förklaring*
GRI 400: SOCIALT						
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018	403-1	Ledningssystem för hälsa och säkerhet	*172-173*			
	403-2	Identifiering av faror, risker och händelseutredning				
	403-3	Hälsovård				
	403-4	Medarbetares deltagande, samråd och kommunikation i hälso- och säkerhetsfrågor				
	403-5	Utbildning för medarbetare i hälsa och säkerhet				
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa				
	403-7	Förhindrande och begränsning av påverkan på hälsa och säkerhet kopplad till affärsrelationer				
	403-9	Arbetsrelaterade skador				
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1	Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön	*174-175*			
	405-2	Löneskillnad mellan män och kvinnor				
GRI 414: Bedömning av leverantörer utifrån sociala kriterier 2016	414-1	Andel nya leverantörer som granskats avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter	*177*			
GRI 416: Kundens hälsa och säkerhet 2016	EI: 416-A	Åtgärder som vidtas i syfte att upprätthålla en hög trygghet och säkerhet i och omkring fastigheterna	*178*			

(EI: Egen indikator)

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241481 4

Ekonomiskt ansvar

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

201-1 SKAPAT OCH FÖRDELAT DIREKT EKONOMISKT VÄRDE

Uppdraget från Vasakronans ägare är att skapa en långsiktig och stabil avkastning. En avkastning som kommer Sveriges nuvarande och blivande pensionärer tillgodo. Därför är det viktigt att Vasakronan tar ett ekonomiskt ansvar för sin verksamhet och har stabila och sunda finanser. Det är också viktigt för att kunna fortsätta att erbjuda arbetstillfällen för medarbetare och leverantörer, klara av åtaganden gentemot finansiärer samt för att möta andra ekonomiska förväntningar från intressenterna.

Avgränsning
Redovisningen omfattar enbart ekonomiska värden skapade inom Vasakronan. Värdet påverkas delvis av faktorer som Vasakronan har kontroll över men påverkas även av yttre faktorer såsom konjunktur och ränteläge samt ägarnas beslut om utdelning.

Ansvar och uppföljning
Vasakronans vd och ledningsgrupp har det övergripande ansvaret för att verksamheten styrs mot de finansiella målen. Utfallet följs upp kvartalsvis i samband med delårsrapporter och genom uppföljning av interna styrparametrar som fastställts för verksamheten.

Styrning och mål
Det övergripande finansiella målet är en avkastning som, i förhållande till risken, är högre än den avkastning ägarna kan få från andra likvärdiga placeringsalternativ. Det övergripande ekonomiska målet är en totalavkastning på minst 6,5 procent per år. Totalavkastningen ska dessutom vara minst 0,5 procentenheter högre än utfallet för branschen i övrigt, beräknat som genomsnittet enligt MSCI Svenskt Fastighetsindex (exklusive Vasakronan). Utvärdering görs på det genomsnittliga utfallet över rullande tioårsperioder, tillsammans med en uppföljning och analys av utfallet för varje enskilt år. Dessutom sätts ett antal finansiella målindikatorer för det kommande året. Dessa följs upp kvartalsvis i samband med interna genomgångar och i den kvartalsvisa rapporteringen till styrelsen. För mer information, se sidorna 62–64.

För att klara uppdraget om en hög avkastning och långsiktiga intäkter är goda kundrelationer en förutsättning. Därför följs kundnöjdheten regelbundet upp genom möten och enkäter.

Utfall
I kundundersökningen i början av 2022 uppgick utfallet till 77 (77) för kontor och 71 (73) för butiker. Skalan i undersökningen är 1 till 100, där ett utfall på minst 80 motsvarar betyget mycket bra.

Det skapade ekonomiska värdet uppgick under året till 15,5 mdkr (26,8) och utgörs av hyresintäkter, investeringar och värdeförändringar på fastigheterna. Detaljerad information finns i bolagets finansiella redovisning på sidorna 97–102. Fördelat ekonomiskt värde framgår av tabellen till höger. Utdelningen till ägarna är också att betrakta som ett värde till det offentliga. Det kvarvarande värdet uppgick till 4,2 mdkr (16,8).

Skatter
Skatt är en lagstiftad kostnad i verksamheten som påverkar avkastningen. Samtidigt är den också en ansvarsfråga som kan påverka bolagets rykte och anseende. Styrelsen har det övergripande ansvaret för hantering av skatter. För att säkerställa en hantering av skattefrågor som är i linje med det höga avkastningskravet samt att bolaget uppfyller kraven om att agera ansvarsfullt har styrelsen fastställt en skattepolicy. För mer information om bolagets skattepolicy, se vasakronan.se.

Vasakronans verksamhet bedrivs enbart i Sverige. Land för land-redovisning av betald skatt är därför inte tillämpbart. Vasakronan är idag inte föremål för några skatteprocesser. För mer information om bokförda skatter, se sidorna 112–113.

Fördelat ekonomiskt värde

Mkr	2022	2021
Direkt tillskapat värde		
Intäkter	8 167	7 425
Värdeförändringar	4 917	15 255
Investeringar	2 366	4 137
Summa direkt tillskapat värde	**15 450**	**26 817**
Fördelat ekonomiskt värde		
Medarbetare	227	224
Långivare	1 291	1 178
Offentliga sektorn[1]	2 303	1 776
- varav fastighetsskatt	*839*	*668*
Leverantörer	3 430	4 870
Ägare	4 000	2 000
Bidrag till samhället[2]	1	1
Summa fördelat värde	**11 252**	**10 049**
Behållet ekonomiskt värde	**4 198**	**16 768**

1) I posten "Offentlig sektor" ingår bland annat fastighetsskatt, tomträttsavgäld, moms, betald skatt och sociala avgifter.
2) De två största bidragen under 2022 avser upplåtelse av bostäder och lokaler för flyktingändamål pga. Rysslands invasion av Ukraina samt bidrag till Löparakademin, totalt 934 tkr.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom samarbetet med olika frivilligorganisationer samt att stötta deras verksamhet genom donationer bidrar vi till att uppnå mål nummer 17 och dess delmål 17.17, "Uppmuntra effektiva partnerskap".

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

201-2 FINANSIELL PÅVERKAN AV KLIMATRISKER OCH MÖJLIGHETER ORSAKADE AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Klimatförändringar är vår tids största utmaning och innebär främst risker men även möjligheter för verksamheten. Det är tydligt att det krävs en omfattande omställning i samhället för att hejda klimatförändringar vilket kan påverka bolagets finansiella ställning. Även klimatförändringarna i sig kan få en mycket stor påverkan på bolagets finansiella ställning.

Avgränsning
Redovisningen omfattar den finansiella påverkan som klimatförändringar, samt bekämpning av dessa, kan få på Vasakronans finansiella resultat och ställning.

Ansvar och uppföljning
Arbetet med att identifiera, analysera, hantera och följa upp risker är ett prioriterat område inom Vasakronan. Riskarbetet involverar samtliga enheter inom bolaget och följer en strukturerad process. Den påbörjas med en inventering av befintliga och nya risker. Ledningsgruppen gör därefter en bedömning av de inventerade riskerna och väsentliga risker presenteras för revisionsutskottet och styrelsen. Risker bryts sedan ned på enhetsnivå och samordning sker med affärsplaner på samtliga nivåer. I samband med det årliga upprättandet av TCFD-rapporten (sidorna 141–147) görs också en bedömning av den finansiella påverkan från klimatrisker och möjligheter.

Styrning
Styrelsen fastställer årligen en strategisk plan för bolaget. I den ingår bland annat en beskrivning av den hållbarhetsstrategi som förväntas ligga till grund för verksamheten. Där ingår också de lång- och kortsiktiga miljömålen. Minst en gång om året sker även en genomgång med styrelsen av bolagets arbete med att minska verksamhetens klimatpåverkan och med att anpassa den utifrån klimatförändringar. Ambitionen är att klimatet och dess påverkan ska vara en integrerad del i samtliga beslut inom Vasakronan.

I samband med att denna redovisning upprättats har lärdomar dragits om hur det praktiska arbetet sker i förhållande till de styrande dokument som finns. Ett exempel är att förtydliga drift- och skötselinstruktioner till följd av extrema väderhändelser samt att noga överväga vilken typ av teknisk utrustning som är lämplig att placera under gatunivå.

Mål
Frågor relaterade till klimatet ingår som en del av de affärsplaner som tas fram. Det gäller både underliggande enheter och bolaget som helhet och ingår i de mål som sätts på både kort och lång sikt. För att försäkra sig om att arbetet med att minska klimatpåverkan är tillräckligt samt i linje med vad som krävs för att nå Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till två grader, har Vasakronan låtit Science Based Targets initiative (SBTi) utvärdera klimatmålen. Utvärderingens syfte är att säkra att de klimatmål som sätts av företag har en vetenskaplig grund. I december 2018 godkändes Vasakronans dåvarande klimatmål av SBTi, med kommentaren att målsättningen ligger väl under Parisavtalets mål. De mål Vasakronan fått utvärderat av SBTi är äldre, något mindre ambitiösa mål, som gällde innan Vasakronans nya mål om klimatneutralitet i hela värdekedjan. För mer information om klimatrelaterade mål, se sidorna 22–23.

Redovisningsprincip
De redovisningsprinciper som tillämpats vid bedömningen av den finansiella påverkan från klimatrelaterade risker och möjligheter framgår av tabellen på sidorna 141–147 i TCFD-rapporten.

Utfall
För mer än tio år sedan identifierade Vasakronan klimatfrågan som en viktig omvärldsfaktor. Ett omfattande arbete med att minska många av omställningsriskerna har redan genomförts. Till exempel har bolaget väsentligt minskat koldioxidutsläppen från förvaltningsverksamheten.

För ett par år sedan påbörjades även ett arbete med att minska utsläppen från byggprojektverksamheten bland annat genom att i större utsträckning använda trä som byggmaterial. De fysiska riskerna som identifierats för Vasakronans bestånd är framför allt översvämningar på grund av havsnivåhöjningar, närhet till vattendrag, skyfall samt ett fuktigare klimat med fler värmeböljor. Därför genomförs löpande utvärderingar av fastigheternas tekniska prestanda och förbättringsarbeten planeras in i samband med ordinarie underhåll och ombyggnationer. Vid projektutveckling säkerställs att design och utformning av fastigheterna är anpassade inte bara efter dagens behov utan även kommande decenniers. Under 2020/2021 genomfördes en analys i hela beståndet av risken för permanenta översvämningar till följd av havsnivåhöjningar. Under år 2022 har ett arbete med att sammanfatta samtliga fysiska klimatrisker per fastighet pågått. Resultatet av de fördjupade analyserna arbetas sedan in, fastighet för fastighet, i olika processer för drift, underhåll och förvaltning, i projektverksamhet samt i bolagets planering av beståndet. Omställningen till ett lågkoldioxidsamhälle kan innebära möjligheter för verksamheten. Genom att endast använda förnybar energi, öka den egenproducerade elen, samt minska energianvändningen minskas utsläpp av växthusgaser och även driftkostnaderna. En bedömning av vilken finansiell påverkan de klimatrelaterade riskerna och möjligheterna har finns sammanställd i tabellerna på sidorna 141–147 i TCFD-rapporten.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom arbetet för att minska den negativa påverkan klimatförändringarna kan få på vår verksamhet bidrar vi till att uppnå mål nummer 13 och dess delmål 13.1, "Stärka motståndskraften mot och förmågan till anpassning till klimatrelaterade faror och naturkatastrofer i alla länder" samt delmål 13.3 "Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar".

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524148l5

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

205-3 ANTAL BEKRÄFTADE FALL AV KORRUPTION OCH VIDTAGNA ÅTGÄRDER

Korruptionen i den svenska bygg- och fastighetsbranschen anses vara utbredd och omfattande. Vasakronan behöver därför ha ett arbetssätt som i alla situationer eliminerar risken för korruption och andra oegentligheter.

Avgränsning
Antikorruptionsarbetet avser i första hand Vasakronans eget arbete med att förhindra korruption inom bolaget. Men avser även de krav Vasakronan ställer på att leverantörer ska ha ett systematiskt arbetssätt för att motverka korruption i sina verksamheter.

Ansvar och uppföljning
Arbetet med att motverka korruption och mutor leds av bolagets chefsjurist i egenskap av compliance officer. Överträdelser godtas inte och kan resultera i disciplinåtgärder, uppsägning eller åtal. Eventuella misstankar om korruption eller andra oegentligheter rapporteras årligen till styrelsen. Bolagets anställda, leverantörer och kunder har även möjligheten att anonymt vända sig till en extern funktion för visselblåsning. Interaktiv Säkerhet är Vasakronans externa visselblåsarfunktion. Företaget agerar ombud för Vasakronan och garanterar på så sätt anmälarens anonymitet. Information om hur man kan ta kontakt med visselblåsarfunktionen finns på vår hemsida.

Styrning
Inom bolaget styrs antikorruptionsarbetet av policyer och riktlinjer för bland annat antikorruption och inköp. Tillsammans med uppförandekoden för medarbetare respektive leverantörer samverkar Vasakronans policyer, rutiner och utbildningar för att motverka alla former av korruption och oegentligheter. Samtliga av Vasakronans anställda och leverantörer förväntas följa interna regler såväl som gällande lagar. Samtliga policyer som gäller medarbetarna finns på intranätet och uppföljning sker löpande för att säkerställa att de följs i organisationen. I samband med att denna redovisning upprättats har lärdomar dragits om hur det praktiska arbetet sker i förhållande till de styrande dokument som finns. Under året har inga ytterligare förbättringsåtgärder identifierats.

Mål
Målet är nolitolerans mot alla former av korruption.

Redovisningsprincip
Compliance officer-funktionen inom bolaget sammanställer de anmälningar som eventuellt kommit in till ledande befattningshavare, compliance officer-funktionen eller den externa visselblåsarfunktionen.

Utfall
Under 2022 har inga misstankar om korruption inkommit till någon av bolagets kanaler.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom arbetet för att alla Vasakronans affärsrelationer ska vara fria från korruption, bidrar vi till att uppnå mål nummer 16 och dess delmål 16.5, "Bekämpa korruption och mutor".

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Miljöansvar

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

301-1 ANVÄNT MATERIAL I VIKT

Stora mängder material används vid nyproduktion, ombyggnad och lokalanpassningar av Vasakronans fastigheter. Material som används i projektverksamheten ger upphov till en stor miljöpåverkan när de utvinns, produceras och transporteras. Att minska mängden material som används och att i större utsträckning använda återbrukat byggmaterial samt material som är tillverkat av förnybar eller återvunnen råvara är därför viktigt. För att kunna ge en rättvisande bild av både Vasakronans och det enskilda projektets faktiska klimatpåverkan behöver uppgift om mängd och typ av material som använts redovisas. Vasakronan behöver dessutom säkerställa att de material som används inte innehåller farliga ämnen som riskerar att spridas inomhus i byggnaderna eller till naturen utanför dem.

Avgränsning
Redovisningen omfattar det byggmaterial som används vid ny- och ombyggnadsprojekt samt lokalanpassningar. Material i underhålls- och driftarbeten i fastigheterna följs för närvarande inte upp på grund av att mängden material i dessa projekt oftast är relativt liten.

Det material som Vasakronan köper in och förbrukar i övrigt, exempelvis kontors- och förbrukningsmaterial, har bedömts som icke väsentligt i förhållande till byggmaterialens påverkan.

Ansvaret för att samla in uppgifter om använt material ligger i första hand hos våra leverantörer som köper in och använder materialet vid bygg- och installationsarbeten. Vasakronan har möjlighet att påverka genom vilka projekt som genomförs, hur de designas samt vilken typ av material som föreskrivs.

Ansvar och uppföljning
Det är chefen för investeringar och projekt som ansvarar för det material som används vid projektutveckling. Ansvaret omfattar vilka projekt som genomförs, mängd och typ av material samt att Byggvarubedömningen används i samtliga projekt.

Uppföljning av typ och mängd material sker i samband med att ett projekt avslutas. Använt material sammanställs då i vikt, totalt och per kvadratmeter, andelen förnybara råvaror samt andelen återvunnet eller återbrukat material samt om det är miljöcertifierat. Uppföljning av de mål som satts för året görs kvartalsvis, i rapporteringen till styrelse och ledning.

Styrning
Projektens materialanvändning styrs främst genom det interna styrdokumentet "Miljöprogram för projekt". Miljöprogrammet ska följas av samtliga arkitekter, projektörer och entreprenörer. I programmet framgår att Vasakronan ska hushålla med material och använda material som i första hand är återbrukat eller tillverkat av förnybar eller återvunnen råvara. För projekt som uppgår till 75 mkr eller mer finns krav på att en workshop om återbruk ska hållas vid start av projektet. Syftet är att identifiera potential för återbruk samt sätta projektspecifika mål.

För att minska framtida materialanvändning föreskriver även miljöprogrammet att det ska vara möjligt att återbruka eller återvinna materialet när det inte längre behövs i byggnaden. I förebyggande syfte ska dessutom byggnader och lokaler planeras så flexibelt som möjligt så att behovet av framtida ombyggnationer minskas. En miljöcertifiering enligt LEED styr också mot minskad materialanvändning och större andel återbrukat och återvunnet material, samt att en större andel kommer från vårt närområde.

I miljöprogrammet föreskrivs även att Byggvarubedömningen ska användas för urval och dokumentation av de byggvaror som används inom projektet. Efterlevnad kontrolleras både vid interna revisioner och leverantörsrevisioner. Krav på att Byggvarubedömningen ska användas finns även i merparten av hyresavtalen, vilket är av vikt eftersom hyresgäster ibland bygger om i egen regi.

I samband med att denna redovisning upprättats har lärdomar dragits om hur det praktiska arbetet sker i förhållande till de styrande dokument som finns. Ett exempel är att ett miljöprogram för lokalanpassningsprojekt tagits fram på grund av att det generella miljöprogrammet för projekt uppfattats för omfattande vilket resulterat i låg efterlevnad inom lokalanpassningsprojekten. I och med denna förändring antas redovisningen av använt material och typ förbättras.

Mål och måluppfyllelse
Inför 2022 sattes ett mål om att öka andelen återbrukat, förnybart och återvunnet material i projekt. I nybyggnadsprojekt uppgick andelen förnybart material till 3,3 procent, jämförelsesiffror för 2021 saknas då inga nybyggnadsprojekt avslutades under föregående år (1 procent i nybyggnadsprojektet Celsius som avslutades under 2020). Återbrukat och återvunnet material uppgick till 4,0 (13 procent i nybyggnadsprojektet Celsius som avslutades under 2020).

Under året ökade andelen förnybart material i avslutade ombyggnadsprojekt till 14,6 procent (11). Andelen återbrukat och återvunnet material ökade till 4,6 procent (2).

Redovisningsprincip
I samtliga större ny- och ombyggnadsprojekt finns krav på att allt material ska redovisas i vikt. Det ska också finnas uppgift om materialet är tillverkat av återvunnen eller förnybar råvara samt om det är miljöcertifierat. Uppgifterna lämnas in till en central uppföljningsenhet i samband med att projektet avslutas.

För övriga projekt finns i dagsläget inget krav på faktisk materialredovisning under projektets gång. För att få en uppfattning om mängden material görs därför en uppskattning baserat på faktiska mängder i några olika referensprojekt. Målsättningen är att även mindre projekt ska redovisa sin materialåtgång. Det sker i takt med att administrationen för mindre projekt i högre utsträckning digitaliseras.

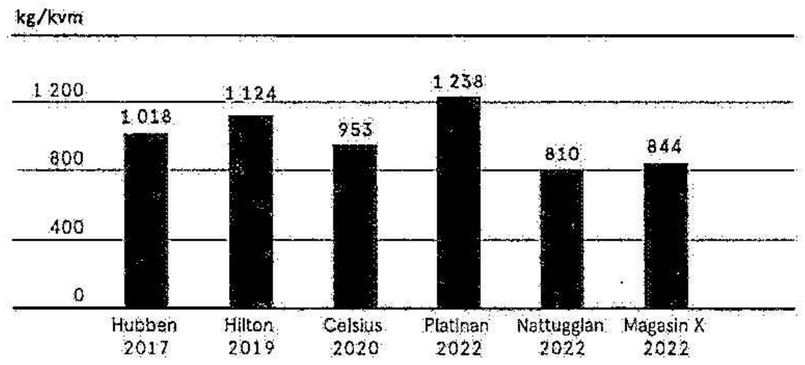
I det fall uppgift om mängd material per kvadratmeter redovisas har projektets bruttoarea (BTA) använts.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241481 6

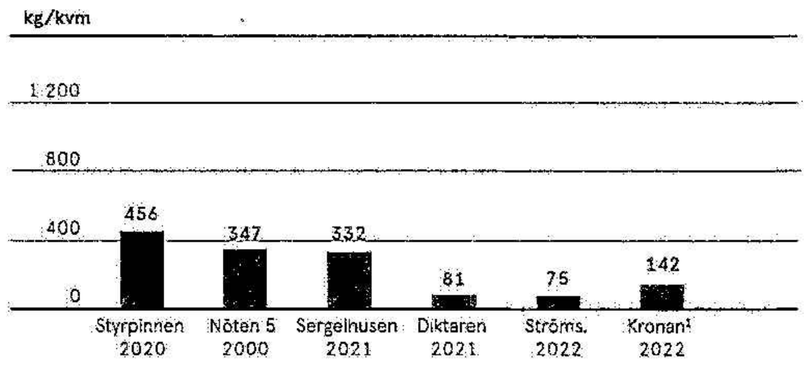
Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

Använt material i nybyggnadsprojekt



Avslutade nybyggnadsprojekt år 2017–2022.

Använt material i ombyggnadsprojekt



Avslutade ombyggnadsprojekt år 2020–2022.
1) Avser ombyggnadsdelen av projektet.

Andel förnybart, återbrukat och återvunnet material

%	2022	2021	2020
Nybyggnadsprojekt[1]	7	–	14
Ombyggnadsprojekt	19	13	8

1) Inga nybyggnadsprojekt avslutades under 2021.

Utfall

Under 2022 avslutades totalt fem styrelsebeslutade projekt (två) där ett av projekten, Nya Kronan, innefattar både nybyggnad (hus 1 & 3) och ombyggnad (hus 2). Nybyggnadsprojekten som avslutades under året var Platinan, Nattugglan, Magasin X och Nya Kronan, hus 1 & 3. Ombyggnadsprojekten som avslutades under året var Strömshuset och Nya Kronan hus 2. Nybyggnationen av Nya Kronan, hus 1 & 3, påbörjades innan Vasakronan började ställa krav på materialredovisning i projekt, därför saknas en fullständig redovisning av använt material. Dock finns en sammanställning på de fem största materialkategorierna som har använts, ca 35 000 ton, vilket är inkluderat i total mängd använt material men inte i redovisningen av materialintensiteten, kg/kvm. Utöver ny- och ombyggnadsprojekt avslutades lokalanpassningsprojekt med en total area om cirka 68 000 kvadratmeter (98 000).

Total mängd använt material i samtliga projekt uppgick till ca 164 000 ton (30 000). Den höga mängden använt material under året jämfört med 2021, förklaras av att betydligt fler projekt avslutades under 2022. Dessutom har flertalet nybyggnadsprojekt avslutats under året, jämfört med 2021 då inget inget nybyggnadsprojekt avslutades. Anledningen till att materialåtgången i nybyggnadsprojekt är betydligt högre i jämförelse med ombyggnadsprojekt är att en stor andel av materialet är hänförlig till byggnadens grund och stomme. Något som lämnas orört i de flesta ombyggnadsprojekt.

Nybyggnadsprojektet Platinan som avslutades under året sticker ut i jämförelse med andra avslutade nybyggnadsprojekt, se tabell ovan. Den högre materialåtgången förklaras av de geotekniska förhållandena. Platinan ligger intill Göta älv, vilket krävde större mängd material för att säkerställa en stabil grund. Platinan innehåller även ett hotell vilket bidrar till fler innerväggar och badrum jämfört med ett kontorshus, vilket drar upp mängden byggmaterial som behövs per producerad kvadratmeter.

Mängden använt material i nybyggnadsprojekt uppgick till totalt ca 159 000 ton. Det motsvarar i genomsnitt 1 096 kg/kvm, att jämföra med 953kg/kvm (Celsius som avslutades 2020). Jämförelsetal för 2021 saknas då inga nybyggnadsprojekt avslutades föregående år. Den sammanlagda mängden använt material i ombyggnadsprojekt uppgick till totalt ca 3 600 ton. Det motsvarar i genomsnitt 113 kg/kvm, att jämföra med 362 kg/kvm i de ombyggnadsprojekt som avslutades föregående år.

Materialanvändningen i lokalanpassningar uppgick under året till totalt ca 1 700 ton (2 300), vilket motsvarar 24 kg/kvm (23). Uppskattning av mängden material i lokalanpassningar görs utifrån ca 20 referensprojekt med faktiska mätningar.

Av de revisioner som genomförts under året framgår att Byggvarubedömningen användes i alla större projekt.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom att minska risken för att vårt byggmaterial innehåller farliga ämnen som kan skada människors hälsa eller ekosystemen, bidrar vi till att uppnå mål nummer 3 och dess delmål 3.9, "Minska antalet sjukdoms- och dödsfall till följd av skadliga kemikalier och föroreningar".

Genom att minska mängden material, och i större utsträckning använder förnybara, återvunna eller återanvända material, bidrar vi till att uppnå mål nummer 8 och dess delmål 8.4, "Förbättra resurseffektiviteten i konsumtion och produktion".

Genom att öka mängden återvunnen och återbrukad materialråvara bidrar vi även till att uppnå mål nummer 12 och delmålen 12.1, 12.2 och 12.4, "Implementera det tioåriga ramverket för hållbara konsumtions- och produktionsmönster", "Hållbar förvaltning och användning av naturresurser" och "Ansvarsfull hantering av kemikalier och avfall".

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

302-1 ENERGIFÖRBRUKNING INOM ORGANISATIONEN CRE 1 ENERGIPRESTANDA I BYGGNADER

Fastighetssektorn står för drygt 30 procent av den totala energianvändningen i Sverige. Vasakronans arbete med att minska energianvändningen och att enbart använda förnybar energi är därför en viktig hållbarhetsfråga. Att Vasakronans byggnader har en låg energianvändning är något som hyresgäster efterfrågar samt en förutsättning för att kunna miljöcertifiera en byggnad och erhålla ett högt betyg. Det är bland annat viktigt för Vasakronans gröna finansiering. En minskad energianvändning innebär dessutom en lägre driftskostnad och minskad risk för ökad kostnad om energiskatten höjs som en del av en mer kraftfull klimatpolitik. I och med EU:s gröna taxonomi har byggnadernas energiprestanda, uttryckt som primärenergital, kommit att få en ännu större betydelse för verksamheten. För att räknas som grön enligt taxonomin behöver en nybyggd byggnad ligga 10 % under BBR-kravet (Boverkets nybyggnadsregler) och en befintlig byggnad måste tillhöra de 15 procent bästa ur energisynpunkt för sin typ.

Avgränsning
Som fastighetsägare har Vasakronan möjlighet att påverka energianvändningen i fastigheterna. Till exempel genom investeringar som bolaget gör i de tekniska systemen och i fastigheternas klimatskal. Hyresgästerna påverkar också energiförbrukningen. Den beror bland annat på vilken typ av verksamhet de bedriver samt hyresgästens preferenser, exempelvis när det gäller inomhusklimat.

Redovisningen omfattar energianvändningen i samtliga fastigheter i Vasakronans bestånd samt bränsle förbrukat i fordon som ägs av bolaget. Vasakronans redovisning skiljer på fastighetens energianvändning, det vill säga energi som går åt till uppvärmning, komfortkyla samt fastighetsel och hyresgästernas egen elanvändning. Hyresgästernas elanvändning följs upp och redovisas separat och används bland annat för beräkningen av koldioxidutsläpp i scope 3. Utöver det följs även fastigheternas primärenergital upp. Primärenergitalet används för att avgöra om en befintliga byggnad är taxonomiförenlig. Som tillägg i redovisningen rapporterar Vasakronan även mängd egenproducerad el från solceller som bolaget äger.

Ansvar och uppföljning
Chef för teknik och fastighet ansvarar för de befintliga fastigheternas energianvändning, val av energislag samt ansvarar för att öka Vasakronans mängd av egenproducerad energi. Chefen för investeringar och projekt ansvarar för framtida energianvändningen i våra projektfastigheter.

Energianvändningen samt mängden producerad el följs upp månadsvis på fastighets-, teknikområdes- och bolagsnivå. Det sker via ett energiuppföljningssystem där alla avlästa mätarvärden läses in och analyseras. Energianvändning för nybyggnad- och ombyggnadsprojekt följs upp gentemot projekterade värden i samband med att projekten avslutas och byggnadernas driftsätts.

Styrning
Energiarbetet styrs av Vasakronans energistrategi samt miljöpolicy. Energistrategins syfte är att minska energibehov i byggnader, om möjligt flytta energibehovet i tid (det vill säga använda energi när behovet inte är lika stort från övriga abonnenter), öka den egenproducerade energin samt lagra mer energi i bolagets byggnader.

För befintliga byggnader styrs Vasakronans arbete av Lagen om energikartläggningar. I lagen finns bland annat krav på att identifiera kostnadseffektiva åtgärdsförslag för att minska energianvändningen.

För stora nybyggnadsprojekt är det interna kravet att ligga minst 25 procent under energikraven i BBR (Boverkets nybyggnadsregler). Det motsvarar energiklass B enligt det svenska systemet för energideklarationer. För ombyggnationer, som inte omfattas av energikraven i BBR, är målet att halvera energianvändningen jämfört med användningen innan ombyggnationen.

För att minska energianvändningen i befintliga byggnader behövs ett tätt samarbete med våra hyresgäster. Sedan 2017 finns en klausul i Vasakronans nya hyresavtal om samverkan för en minskad energianvändning samt ömsesidig rapportering av energidata. Här ställer vi även krav på att hyresgästen ska välja förnybar energi om hyresgästen har ett eget elavtal.

Vasakronan köper enbart el från förnybara energikällor. I Vasakronans leverantörsavtal som gäller fjärrvärme och fjärrkyla finns krav på leverans av förnybar och/eller klimatneutral energi om det tillhandahålls av leverantören.

I samband med att denna redovisning upprättats har lärdomar dragits om hur det praktiska arbetet sker i förhållande till de styrande dokument som finns. Ett exempel inom området är det ökande intresset från omgivningen avseende byggnadernas primärenergital vilket lett till en mer omfattande energirapportering inom bolaget.

Mål och måluppfyllelse
För 2022 var målen att minska mängden köpt energi med 5 procent, utöka antalet solcellsanläggningar till 85 stycken samt att antalet laddplatser skulle öka till 1 300 st. Energiprestandan för 2022 uppgick till i genomsnitt 75 kWh/kvm (83) vilket är en minskning med 10 procent jämfört med föregående år. I slutet av året var 86 solcellsanläggningar (77) och 1 467 laddplatser (1 177) i drift.

Redovisningsprincip
Energiprestanda beräknas genom årlig total normalårskorrigerad energianvändning för uppvärmning, komfortkyla och fastighetsel, dividerat med tempererad area (invändig area för en byggnads samtliga våningsplan som värms till mer än 10 °C). I redovisad energiprestanda ingår även viss hyresgästel och processkyla som av tekniska skäl inte går att räkna bort från fastighetselen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524148817

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

Redovisad mängd energi bygger på faktiskt avlästa värden, alternativt värden erhållna från nätägarna (för en del av den så kallade hyresgästelen). I vissa fastigheter är det Vasakronan som levererar hyresgästelen. Då bygger redovisningen på faktiska mätningar där hyresgästen debiteras för faktiskt förbrukad el. I resterande del av beståndet där hyresgästerna har egna elavtal får Vasakronan mätdata, på fastighetsnivå, från nätägarna.

Redovisade mängder energi är inte normalårskorrigerade, förutom i energiprestandauppgiften samt primärenergitalet, som bygger på normalårskorrigerade värden. Primärenergitalet på bolagsnivå samt de som redovisas på fastighetsnivå i fastighetsförteckningarna (på sidorna 191–196 i årsredovisningen för 2022) räknas fram enligt metoden för energideklarationer med hjälp av de senast faktiskt uppmätta värdena.

Utfall

Under 2022 gick bolagets totala energiförbrukning ned, tack vare ett gediget arbete med att prioritera resurser och investeringar för energieffektiviseringsprojekt i de fastigheter som har den högsta energiförbrukningen. Den högre medeltemperaturen under året bidrar också positivt eftersom uppgiften om bolagets totala energianvändning avser faktisk och inte normalårskorrigerad förbrukning. Ny- och ombyggnadsprojekten som driftsatts under året är en förklaring till att elförbrukningen gått upp på grund av att majoriteten av dem har olika typer av borrhålslager som uppvärmningslösning, vilka är beroende av el. Samtliga projektfastigheter som driftsatts under året har en väsentligt lägre energiprestanda än snittet för resterande bestånd och bidrar därför till att förbättra bolagets energiprestanda. Tack vare energieffektiviseringsarbetet samt driftsättningen av mycket energieffektiva ny- och ombyggnadsprojekt sjönk bolagets energiprestandan för 2022 till 75 kWh/kvm (83), en minskning med 10 procent. Genomsnittligt primärenergital i beståndet uppgick vid utgången av året till 82 kWh/kvm. Hyresgästernas egen elanvändning ingår inte i beräkningen av energiprestanda eller primärenergital, men däremot i klimatredovisningen (scope 3). För definition av energiprestanda och tempererad area, se sidan 197.

Fordonsbränsle som använts under året uppgick till 0 GWh (0) då samtliga av Vasakronans servicefordon är elbilar.

Under 2022 driftsattes ytterligare 9 solcellsanläggningar (6) i beståndet. Totalt producerades 9 263 MWh (8 029) elenergi från solcellsanläggningarna vilket innebär att 12 procent (11) av elenergibehovet täcks av egen produktion. Vid utgången av året fanns totalt 86 solcellsanläggningar i drift (77). Anläggningarna finns inom hela beståndet. Stockholm har flest med 33 anläggningar, följt av Uppsala med 26, Göteborg med 14 och Malmö med 13.

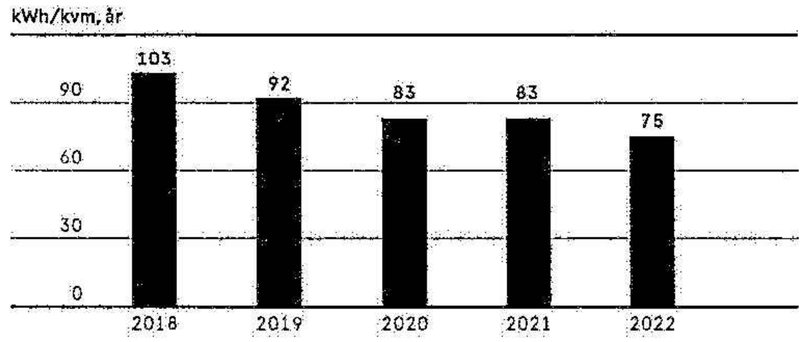
Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom att minska energianvändningen samt övergång till förnybara energikällor bidrar vi till att uppnå mål nummer 7 med dess delmål 7.2 "Till 2030 väsentligen öka andelen förnybar energi i den globala energimixen" samt 7.3 "Till 2030 fördubbla den globala förbättringstakten vad gäller energieffektivitet".

Energiförbrukning

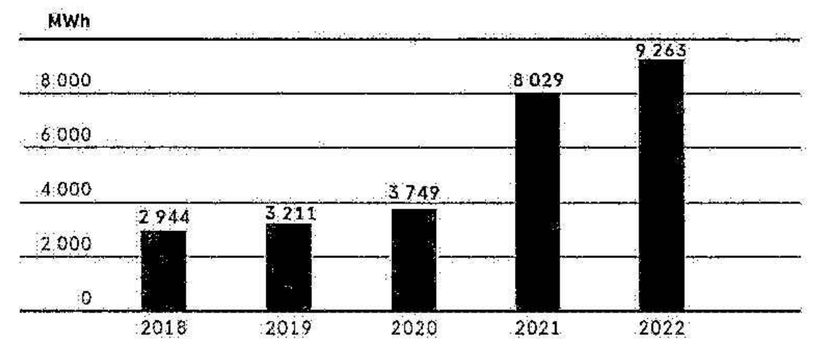
GWh	2022	2021
Kyla	24,3	26,2
Fastighetsel	78,9	75,3
Värme	113	136,2
Bränsleförbrukning i fordon	–	–
Totalt	**216,2**	**237,7**

Energiprestanda



Energiprestandan uppgick till i genomsnitt 75 kWh/kvm vid utgången av 2022.

Egenproducerad elenergi



Under året producerades totalt 9 263 MWh elenergi från solcellsanläggningarna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

303 VATTEN 303-5 TOTAL VATTENANVÄNDNING CRE 2 VATTENINTENSITET, BYGGNADER

I många delar av världen är färskvatten en bristvara och vattenförbrukning är därför en viktig hållbarhetsfråga ur ett globalt perspektiv. Under de senaste åren har tillgången på dricksvatten blivit begränsad även i vissa delar av Sverige, bland annat i Uppsala där Vasakronan äger fastigheter. Även om bristsituation än så länge bara råder på en av våra orter, arbetar vi kontinuerligt med uppföljning och kostnadseffektiva åtgärder för att minska vattenförbrukningen. Att ha en låg vattenanvändning är en förutsättning för att kunna miljöcertifiera byggnader med ett högt betyg och bidrar även till att minska driftkostnader. EU:s taxonomi har dessutom krav som gäller byggnaders vattenförbrukning.

Avgränsning
Som fastighetsägare har Vasakronan stor möjlighet att påverka mängden vatten som används i byggnaderna eftersom vi beslutar om och utför investeringar i de tekniska systemen. Även hyresgästerna påverkar vattenförbrukningen i hög grad beroende på vilken typ av verksamhet de bedriver samt hur de väljer att använda lokalerna.

Redovisningen omfattar vattenanvändning i samtliga fastigheter men inte eventuell vattenanvändning där hyresgästen står som abonnent eller vattenanvändning på Vasakronans byggarbetsplatser.

Ansvar och uppföljning
Chefen för teknik och fastighet har huvudansvaret för befintliga byggnaders vattenanvändning. Chefen för investeringar och projekt ansvarar för att ny- och ombyggnader utformas så att de får en låg vattenanvändning. I projektverksamheten väljs vattenbesparande utrustning, till exempel snålspolande toaletter och blandare. Eventuella planteringar i anslutning till byggnaderna planeras så att de inte ska behöva bevattnas. Om möjligt installeras även insamlingssystem av regnvatten som antingen kan användas för att spola toaletter eller för att vattna planteringar.

Vattenanvändningen följs upp månadsvis på fastighets-, orts- och bolagsnivå. Det sker via Vasakronans driftuppföljningssystem där alla avlästa mätvärden läses in och analyseras.

Styrning
Minskad vattenanvändning styrs av bolagets miljöpolicy och ingår som ett krav vid miljöcertifiering. Krav på snålspolande vattenutrustning finns även i bolagets miljöprogram för projekt.

Vasakronan använder vatten från de kommunala vattenverken i respektive kommun. En redovisning över vilken vattenleverantör samt typ av vattentäkt respektive ort får sitt dricksvatten ifrån finns sammanställd i tabellen till höger.

I samband med att denna redovisning upprättats har lärdomar dragits om hur det praktiska arbetet sker i förhållande till de styrande dokument som finns. Under året har inga ytterligare förbättringsåtgärder identifierats.

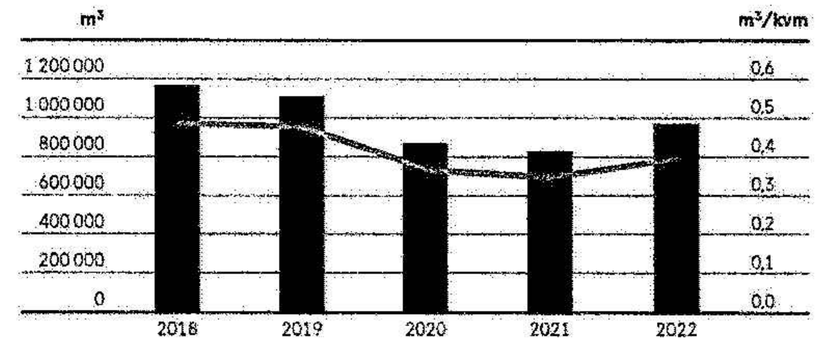
Redovisningsprincip
Redovisade vattenmängder bygger på faktiskt avlästa värden. Värdena normaliseras inte på något sätt. Vattenintensiteten beräknas genom att dividera vattenförbrukningen med fastigheternas lokalarea.

Utfall
Den totala mängden vatten som förbrukades under 2022 uppgick till 968 502 kubikmeter (827 138). Det motsvarar en vattenintensitet om 0,40 kubikmeter/kvm och år (0,35). Ökningen förklaras främst av att nyttjande av lokalerna börjar återgå till det normala efter pandemin.

Vattenleverantör och vattentäkt

Ort	Vattenleverantör	Vattentäkt
Stockholm	Stockholm vatten och avfall/ Norrvatten/Sundbyberg vatten & avfall	Ytvatten
Göteborg	Göteborg vatten och avlopp	Ytvatten
Malmö	VA Syd	Ytvatten och grundvatten
Uppsala	Uppsala vatten och avfall	Grundvatten

Vattenanvändning inom beståndet



Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom att minska vattenförbrukningen bidrar vi till att uppnå mål nummer 6 med dess delmål 6.4 ”Till 2030 väsentligt effektivisera vattenanvändningen inom alla sektorer”.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241481 8

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

304-2 PÅVERKAN PÅ BIOLOGISK MÅNGFALD

När nya byggnader byggs kan den biologiska mångfalden påverkas negativt genom att naturmark tas i anspråk. På Vasakronan byggs i snitt något enstaka hus varje år men i princip aldrig på naturmark. Nybyggnationer sker på mark som redan är bebyggd eller används för något annat ändamål, till exempel parkering. Även om risken för att försämra den biologiska mångfalden därmed inte är så stor finns det ofta möjligheter att öka den i samband med projektverksamheten. Det finns även stora möjligheter att öka den biologiska mångfalden i det befintliga beståndet.

Genom användning av olika typer av bekämpningsmedel finns också en risk att den biologiska mångfalden påverkas. Det som kan förekomma i vår verksamhet är till exempel ogräsbekämpningsmedel och bekämpningsmedel mot olika typer av skadedjur.

Vasakronan påverkar även den biologiska mångfalden indirekt, på andra platser, genom inköp av varor och tjänster, till exempelvis byggmaterial och energi. Genom att minska mängden nytt byggmaterial samt ställa krav på olika typer av miljömärkning på varor och energi kan vår indirekta påverkan på den biologiska mångfalden minskas avsevärt.

Avgränsning
Som fastighetsägare har Vasakronan med sin verksamhet möjlighet att öka den biologiska mångfalden. Eftersom utrymme på marken kan vara begränsat kan tak och väggar användas för ökad växtlighet. Vasakronan har även möjlighet att plantera och sköta nya växter på angränsande mark som ägs av kommuner.

Redovisningen omfattar enbart Vasakronans egen påverkan på den biologiska mångfalden kring och i direkt anslutning till bolagets fastigheter. Redovisningen omfattar ännu inte vår indirekta påverkan på biologisk mångfald genom inköpta varor och tjänster, men en ambition finns om att även kunna inkludera en redovisning av det.

Ansvar och uppföljning
Chefen för teknik och fastighet har huvudansvaret för den biologiska mångfalden kring de befintliga fastigheterna, men i praktiken sker mycket av det dagliga arbetet genom Vasakronans markskötselentreprenörer.

Chefen för investeringar och projekt ansvarar för att ny- och ombyggnader utformas så att den biologiska mångfalden ökar efter att byggprojektet genomförts.

Styrning
Arbetet med att öka den biologiska mångfalden styrs i första hand genom bolagets miljöpolicy. I miljöprogrammet för projekt finns krav på att en ekologiutredning utförs och det är även något som utvärderas vid miljöcertifiering av ny- och ombyggnadsprojekt. I leverantörsavtalen med markskötselentreprenörer finns bindande krav om att den biologiska mångfalden ska prioriteras.

I samband med att denna redovisning upprättats har bland annat lärdomar dragits att styrningen avseende de befintliga byggnaderna inte är tillräckligt omfattande. Vasakronan behöver även ta fram relevanta nyckeltal inom området.

Redovisningsprinciper
Vasakronan har under året påbörjat ett arbete med att inventera åtgärder som genomförts inom förvaltningen och projektportföljen. Syftet är att främja biologisk mångfald.

Utfall
Vid samtlig avslutade ny- och ombyggnadsprojekt har åtgärder för den biologiska mångfalden varit en viktig aspekt. Gröna tak har anlagts på samtliga ny- och ombyggnadsprojekt. Tak/terrasser med växtlighet gynnar inte enbart den biologiska mångfalden utan skyddar även mot buller, minskar risken för översvämningar vid skyfall, binder luftföroreningar, isolerar byggnaden samt uppfattas ofta som estetiskt tilltalande. Utöver gröna tak har en hel del annan växtlighet planterats på tak och terrasser i form av träd, buskar, klätterväxter, perenner och lökar där fokus har varit att välja arter som gynnar pollinerare. På ny- och ombyggnadsprojekten återfinns även fågelholkar, bikupor och faunadepåer.

Inom det befintliga beståndet har bland annat nya sedumtak (tak med växtlighet) anlagts och fågelholkar, mulmholkar/insektsholkar satts upp och buskar har bytts ut mot blommor som är bättre för pollinerande insekter.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom att främja biologisk mångfald bidrar vi till att uppnå mål nummer 15 med dess delmål 15.5 "Vidta omedelbara och betydande åtgärder för att minska förstörelsen av naturliga livsmiljöer, hejda förlusten av biologisk mångfald och senast 2020 skydda och förebygga utrotning av hotade arter".

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

305-1 – 305-3 DIREKTA, INDIREKTA OCH ÖVRIGA INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER CRE 3 UTSLÄPPSINTENSITET BYGGNADER

Byggnader står för drygt 20 procent av de totala utsläppen av växthusgaser i Sverige. Både i form av utsläpp kopplat till byggprocessen och av utsläpp kopplat till energianvändningen i driftskedet. Att minska Vasakronans utsläpp är viktigt av många skäl. Bland annat för att hyresgäster efterfrågar lokaler med låga koldioxidutsläpp. Men även för att minska risken för höjda bygg- och energikostnader på grund av höjda avgifter/skatter på koldioxidutsläpp. Sedan 1 januari 2022 finns dessutom en lag om klimatdeklarationer för nyuppförda byggnader.

Avgränsning
Klimatpåverkan inom den egna organisationen, scope 1, är marginell då Vasakronan inte har några egna värmepannor i fastigheterna och samtliga servicefordon är elfordon. Indirekta utsläpp på grund av energianvändningen, scope 2-utsläpp kan Vasakronan, trots att de sker utanför organisationen, påverka, genom hur hög energianvändningen är i fastigheterna och med vilken typ av energi Vasakronan väljer att försörja dem. Den största mängden utsläpp är relaterad till verksamhet som sker utanför organisationen, i scope 3. Dessa utsläpp går att påverka genom antalet och typ av byggprojekt samt val av byggmaterial, och strikta avfallsmål. Vi kan också ställa krav på vilken typ av bränsle som används i fordon och maskiner kopplade till byggprojekten. Utsläpp kopplade till hyresgästernas användning av lokalerna går att påverka genom att ställa krav på vilken typ av el de köper, hur de sorterar sitt avfall samt genom att underlätta för klimatsmarta pendlingsresor.

Redovisningen omfattar samtliga betydande utsläpp inom organisationen samt de utsläpp utanför organisationen som är mest väsentliga utifrån storlek och möjlighet att påverka.

Ansvar och uppföljning
Vasakronans utsläpp följer samma ansvarsfördelning som för de underliggande orsakerna till att utsläppen sker. Det vill säga ansvaret för materialanvändning, energianvändning och avfall. Vem som ansvarar för vad framgår av informationen under respektive indikator i denna hållbarhetsredovisning. Därutöver ansvarar chefen för HR för att det skapas förutsättningar och riktlinjer för att minska utsläpp från medarbetarnas tjänste- och pendlingsresor.

Varje år genomförs en uppföljning av utsläpp av växthusgaser enligt GHG (Green House Gas) protokollet. 2022 är redovisningen utförd av konsultföretaget 2050 AB.

Styrning
Arbetet med att minska bolagets utsläpp styrs i första hand av det systematiska arbetet med att minska material- och energianvändning, avfall som uppkommer hos hyresgästerna samt byggavfall. För mer information om den styrningen, se respektive indikator i denna hållbarhetsredovisning.

För ännu bättre styrning av utsläpp från byggverksamheten finns krav på att alla byggprojekt överstigande 75 mkr, ska innehålla en klimatkalkyl som redovisar utsläpp per producerad kvadratmeter och vad projektet planerar genomföra för att åstadkomma minskningar. Nybyggnadsprojekt får inte överstiga 250 kg CO_2-ekvivalenter och ombyggnadsprojekt inte 125 kg CO_2-ekvivalenter (beräknat enligt LFM30:s metod).

I samband med att denna redovisning upprättats har flera lärdomar dragits om hur redovisningen ytterligare skulle kunna förbättras och ge en tydligare bild av det faktiska arbetet med att minska utsläppen som sker inom bolaget. Ett exempel är utsläpp från projektverksamheten (scope 3) där 2022 års utsläpp är en konsekvens av projekt som startades för ca fem år sedan, vilket inte speglar bolagets nuvarande mål och ambitioner.

Mål
Under 2019 formulerade Vasakronan ett nytt långsiktigt klimatmål. Det finns sammanfattat i Färdplan 2030. Målet är att bolaget till år 2030 ska vara klimatneutralt i hela värdekedjan. Klimatpåverkan beror främst på hur väl bolaget lyckas minska användning av energi, material samt mängden avfall. Därför tar Vasakronan fram årsvisa effektiviseringsmål inom dessa områden. För information om de mål som satts, se respektive indikator.

Under 2018 fick Vasakronan sitt dåvarande klimatmål utvärderat av Science Based Targets initiative med feedbacken att det väl uppfyllde kraven för att nå Parisavtalet. Under 2022 utvärderades bolagets nya, skärpta mål, med samma resultat, det vill säga att det ligger i linje med att nå 1,5 graders-målet.

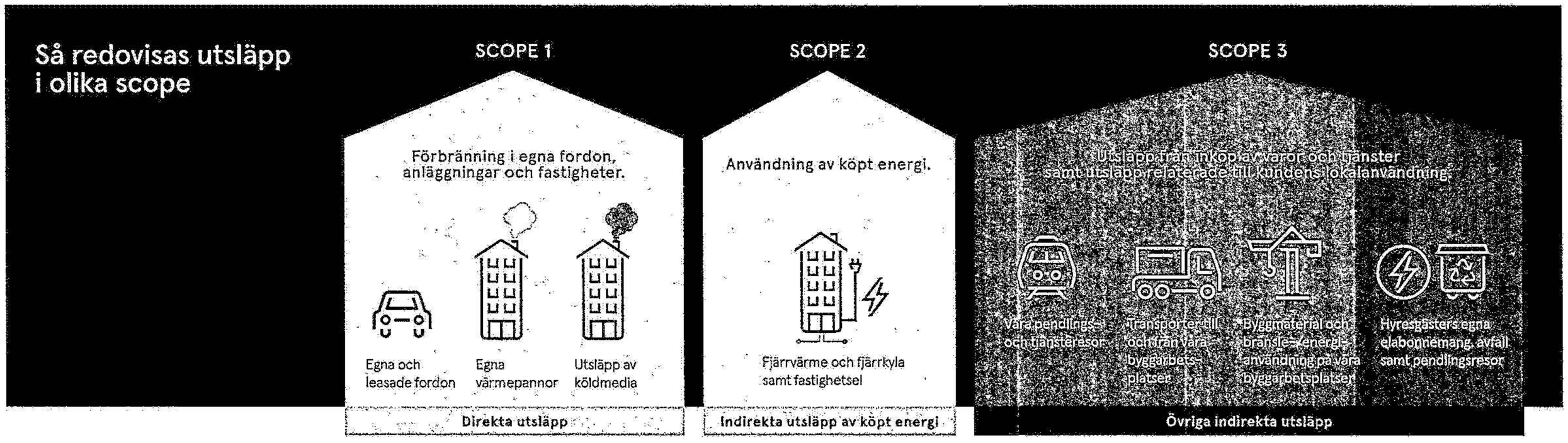
Redovisningsprincip
Ett företags klimatpåverkan delas in i tre scope. I scope 1 redovisas det utsläpp som Vasakronan ger direkt upphov till i den egna verksamheten.

I scope 2 redovisas indirekta utsläpp på grund av Vasakronans inköpta energi och i scope 3 alla andra indirekta utsläpp. Vasakronan har inte längre så stora utsläpp i scope 1 till följd av att förbränningen av fossila bränslen i Vasakronans anläggningar och fordon inte längre förekommer. Bland annat fasades alla fossilberoende oljepannor ut för mer än tio år sedan och samtliga servicefordon är sedan ett par år tillbaka elfordon. Däremot sker det ibland läckage av köldmedier från kylmaskiner, vilket är ett direkt utsläpp relaterat till den egna verksamheten.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241481 9

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering



Scope 2-utsläppen är hänförliga till all energi som köps in till byggnaderna i form av fjärrvärme, fjärrkyla och el. I scope 3 redovisas alla andra indirekta utsläpp i vår verksamhet som sker i värdekedjan. Uppströms i leverantörsledet är det främst utsläpp på grund av materialanvändning, avfall och transporter i byggprojekt. Nedströms hos kunder är det främst utsläpp som sker när hyresgästerna använder lokalerna samt deras pendlingsresor. En annan källa till indirekta utsläpp utanför organisationen är olika typer av tjänsteresor med bil, tåg och flyg samt anställdas pendlingsresor.

Vasakronan har beräknat sina klimatutsläpp sedan 2006, vilket även är basåret för beräkningarna. De uppgifterna som redovisas avseende 2006 avser endast scope 1 och 2 samt flygresor i scope 3, och endast utsläpp av koldioxid och inte andra växthusgaser.

Under de år som gått har en successiv förbättring av data samt ändrade redovisningsprinciper lett till att omfattningen av vilka utsläpp som tas med i klimatredovisningen ökat. Sedan 2012 avser redovisningen inte enbart utsläpp av koldioxid utan samtliga klimatpåverkande gaser. Sedan 2014 inkluderas utsläpp från avfall, material och transporter i byggprojekt och sedan 2015 inkluderas även hyresgästernas elanvändning i redovisningen.

Inom scope 3 är en del av redovisningen baserad på faktisk data och en del på schabloner. För mer information se tabellen på sidorna 165–166. De utsläpp som kommer från avfall, transporter och materialanvändning från byggprojekt omfattar de projekt som har avslutats under innevarande år. Många av de större projekten löper oftast över flera år. Men eftersom en kontinuerlig rapportering av utsläppen i dagsläget har bedömts som svår att åstadkomma, redovisas alla utsläpp året projektet avslutas. Det gör att dessa scope 3-utsläpp kan få en mycket stor variation mellan åren, beroende på hur många projekt som avslutas. I de fall det är tillämpbart redovisas utsläpp med både så kallad market based och location based-metod.

Utfall

Totala utsläpp av växthusgaser 2006 och 2018–2022 framgår av tabellen på sidan 164.

Under året har utsläppen i scope 1 minskat med 29 procent till 351 ton (494) till följd av minskat läckage av köldmedia. I scope 2 ökade utsläppen (market based) med 8 procent till 4 783 ton (4 449) trots att bolagets energiförbrukning minskade med 9 procent. Ökningen förklaras dels av höjda emissionsfaktorer för fjärrvärmen, dels av höjd emissionsfaktor för fastighetsel som inte köps in via Vasakronan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

Under 2022 ökade utsläppen i scope 3 till totalt 79 868 ton (43 807). Den största delen utgörs av utsläpp från materialanvändning i de ny- och ombyggnadsprojekt som avslutades under året. Ökningen förklaras av att fler projekt avslutades under året jämfört med föregående år.

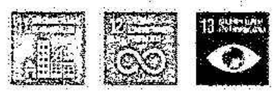
Utsläpp från avfall i byggprojekt under året minskade till 2 153 ton (3 010) trots mer avfall sett till vikt jämfört med 2021. Utsläppsminskningen förklaras av att större mängd avfall gått till materialåtervinning och en mindre andel till förbränning, jämfört med föregående år.

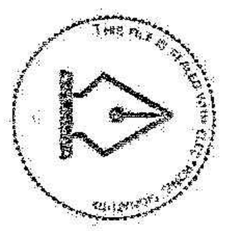
Utsläpp från tjänste- och pendlingsresor ökade under året till följd av återgång till tidigare resmönster innan Covid-19 pandemin, dock på en lägre nivå än före pandemin.

Sedan 2008 har Vasakronan årligen i efterskott kompenserat för utsläpp i scope 1 och 2 samt delar av scope 3 genom inköp av Gold Standard-certifierade VER-andelar (Verified Emission Reductions). Sedan 2020 tillämpas en ny princip för klimatkompensation. Samtliga utsläpp redovisade enligt tabellen på sidan 164, med undantag av de utsläpp som i förekommande fall redan kompenserats för av våra energileverantörer, åsätts ett ekonomiskt värde baserat på vad konventionell klimatkompensation kostar. Detta värde fonderas under nästkommande år och används för att antingen köpa andelar i kompensationsprojekt, plantera träd och annan växtlighet i anslutning till bolagets egna fastigheter eller till att stötta forskning som leder till minskade utsläpp från bygg- och fastighetssektorn. Vasakronan är medvetna om att det enbart är den förstnämnda kategorin som är en vedertagen metod för klimatkompensation, men tillåter sig denna princip eftersom merparten av utsläppen som kompenseras för är scope 3-utsläpp samt att all kompensation dessutom sker på frivillig basis. För att målet om klimatneutralitet 2030 ska anses vara uppfyllt ska alla kvarvarande utsläpp som redovisas innevarande år kompenseras fullt ut med någon typ av "carbon removal certificate-kompensation".

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom att minska klimatpåverkan i hela värdekedjan bidrar vi till att uppnå mål nummer 11 och dess delmål 11.6 "Minska städers miljöpåverkan". Vi bidrar även till att mål 12 och dess delmål 12.2 och 12.4 kan uppnås. "Hållbar förvaltning och användning av naturresurser" och "Ansvarsfull hantering av kemikalier och avfall". Dessutom bidrar vi till att uppnå mål 13, "Minskad klimatpåverkan", med dess delmål 13.3 "Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar".





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524144820

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

Alla belopp i tabellen avser ton växthusgaser

	Basår 2006	2018	2019	2020	2021	2022	Kommentar
SCOPE 1							
Olja	3 335	0	0	0	0	0	
Egna driftbilar	–	22	11	–	–	–	*Under 2019 fasades samtliga fossilberoende fordon ut. Från och med 2020 äger Vasakronan enbart elfordon.*
Köldmedier	–	215	170	317	494	351	*Minskat läckage av köldmedia från kylmaskiner under 2022.*
Summa scope 1	**3 335**	**237**	**181**	**317**	**494**	**351**	
SCOPE 2							
Fjärrvärme (Market based)	25 740	4 868	4 272	3 838	4 327	4525	*Värmeanvändningen minskade med 17 procent. Utsläppen ökar trots det pga. högre emissionsfaktorer.*
Fjärrvärme (Location based)	–	*10 270*	*8 867*	*7 254*	*8 614*	*7 846*	*Värmeanvändningen minskade med 17 procent.*
Fjärrkyla (Market based)	606	6	7	10	0	0	*Kylanvändningen minskade med 7 procent samt fossilfri leverans i samtliga avtal.*
Fjärrkyla (Location based)	–	*194*	*191*	*213*	*137*	*115*	*Kylanvändningen minskade med 7 procent.*
El (Market based)	30	164	127	103	121	258	*Höjd emissionsfaktor för fastighetsel som inte köps in via Vasakronan.*
El (Location based)	–	*5 181*	*4 838*	*4 392*	*5 864*	*6 080*	*Elanvändning ökade med 5 procent*
Summa scope 2 (Market based)	**26 376**	**5 038**	**4 406**	**3 951**	**4 448**	**4 783**	
SCOPE 3, Uppströms							
Material i byggprojekt	–	28 055	26 312	19 254	23 967	57 333	*Ökningen förklaras av att fler ny- och ombyggnadsprojekt avslutades under året.*
Produktion och distribution av bränsle (i scope 1 och 2)	–	927	877	973	651	683	*Trots total minskad energianvändning ökar utsläppen till följd av högre emissionsfaktorer.*
Transporter i byggprojekt	–	393	547	1 235	1 280	2 826	*Ökningen förklaras av att fler ny- och ombyggnadsprojekt avslutades under året.*
Avfall från byggprojekt	–	1 329	1 104	6 342	3 010	2 153	*Minskningen förklaras bland annat av en större mängd avfall som gått till materialåtervinning och mindre mängd till förbränning.*
Tjänsteresor (tåg, taxi, flyg, hotell, tjänstebilar och privata bilar i tjänst)	606	224	132	36	30	57	*Fortsatt få tjänsteresor på grund av pandemin.*
– varav flygresor	*303*	*206*	*121*	*23*	*15*	*44*	*Fortsatt få tjänsteresor på grund av pandemin.*
Pendlingsresor	–	118	90	25	77	82	*Ökat bilresande på grund av pandemirekommendationen att undvika kollektivtrafik.*
SCOPE 3, Nedströms							
Hyresgästernas elanvändning	–	19 472	12 155	12 906	13 365	14 635	*Ökningen förklaras av att emissionsfaktorn för el gick upp mellan 2020 och 2021. Hyresgasternas elanvändning gick ned under 2021.*
Avfall från hyresgäster	–	1 649	1 288	1 186	1 427	2 100	*Ökningen förklaras främst av högre emissionsfaktorer för avfall som går till förbränning.*
Summa scope 3	**606**	**52 167**	**42 505**	**41 957**	**43 807**	**79 868**	
Summa totala utsläpp (scope 1, 2 och 3)	**30 318**	**57 442**	**47 092**	**46 225**	**48 749**	**85 001**	
Energileverantörernas klimatkompensation	–	– 4799	-4 279	-3 848	-4 327	-4 525	
Utsläpp efter energileverantörernas klimatkompensation	**30 318**	**52 643**	**42 813**	**42 377**	**44 422**	**80 477**	
Utsläppsintensitet, scope 1 och 2 *(kg per uthyrbar kvm)*	8,14	2,22	1,97	1,82	2,11	2,14	*Scope 2 Market based*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

Förklaringar utsläppsnoterna

Scope	Aktivitet/Kategori	Datakällor	Emissionsfaktor	Källa
SCOPE 1	Förbrukning av olja i fastigheter	Statistik avseende förbrukning av olja. Avser endast en fastighet där information om förbrukad olja kommer från hyresgästen i fastigheten.	Bioolja: 1 g CO_2e/kWh	Energiföretagen 2021
	Driftbilar	Uppgift om inköpt fordonsbränsle. Utsläppen upphörde under 2019. Enbart elbilar sedan dess.	Endast elfordon som laddas i våra fastigheter. Elförbrukningen ingår alltså i elförbrukningen i scope 2. Elfordon: 0 g CO_2e/km	–
	Köldmedia	Utsläpp av köldmedia hämtas från respektive fastighets köldmediarapport, där uppgift om påfylld mängd finns samt typ av köldmedia redovisas.	R134A: 1,530 ton CO_2e/ton köldmedia R407C: 1,525 ton CO_2e/ton köldmedia	Statistik från Svenska Kyl & Värmepumpsföreningen
SCOPE 2	Elanvändning avseende samtliga fastigheters drift oavsett operationell eller finansiell kontroll	Icke graddagskorrigerad förbrukningsdata från energiuppföljningssystem.	El (LB) 75 g CO_2e/kWh Vattenkraft och vindkraft: (MB) 0,2g CO_2e/kWh Elkraft utan avtal (MB): 372 g CO_2e/kWh	IVL Vattenfall EPD Energimarknadsinspektionen
	Användning av fjärrvärme i samtliga fastigheter anslutna till fjärrvärme oavsett operationell eller finansiell kontroll	Icke graddagskorrigerad förbrukningsdata från energiuppföljningssystem.	Fjärrvärme MB/LB: 2,0 / 2,0 g CO_2e/kWh 54,0 / 54,0 g CO_2e/kWh 59,0 /59,0 g CO_2e/kWh 0 / 166,0 g CO_2e/kWh 0 / 92,0 g CO_2e/kWh	 Stockholm Norrenergi Stockholm Exergi Göteborg Energi Vattenfall E.ON
	Användning av fjärrkyla i samtliga fastigheter anslutna till fjärrkyla oavsett operationell eller finansiell kontroll	Icke graddagskorrigerad förbrukningsdata från energiuppföljningssystem.	Fjärrkyla MB/LB: 0,0 / 0,0 g CO_2e/kWh 0,0 / 0,0 g CO_2e/kWh 0,0 /0,0 g CO_2e/kWh 0 / 156 g CO_2e/kWh 0 / 0 g CO_2e/kWh	 Stockholm Norrenergi Stockholm Exergi Göteborg Energi Vattenfall E.ON
SCOPE 3, Uppströms	Material i byggprojekt (Kategori 2: Kapitalvaror)	Data om byggmaterial samlas in i alla styrelsebeslutade projekt. Mängden material i lokalanpassningsprojekt har uppskattats med hjälp av nyckeltal på material per anpassad kvadratmeter samt totalt antal anpassade kvadratmeter under året.	Övervägande faktiska emissionsfaktorer. Till viss del generiska data.	Boverkets klimatdatabas, respektive byggvaras EPD, IVL.
	Produktion och distribution av fordons- och energibränslen i scope 1 och 2 (Kategori 3: Bränsle- och energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i scope 1 eller 2)	Elanvändning, fjärrvärme och fjärrkyla i scope 2. Tjänstebilar	El (vattenkraft och vindkraft): 8,34 g CO_2e/kWh Bioolja: 4 g CO_2e/kWh	Vattenfall EPD Energimyndigheten, Trafikverket
	Transporter i byggprojekt (Kategori 4: Uppströms transport och distribution)	Data samlas in från alla styrelsebeslutade projekt som avslutats under året. I de fall transportdata saknas används en schablon. För lokalanpassningsprojekt uppskattas transporternas påverkan utifrån ett antal faktiska transportrapporter och antal ombyggda kvadratmeter.	–	–

MB = Market based och LB = Location based

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F6F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241482l

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

Scope	Aktivitet/Kategori	Datakällor	Emissionsfaktor	Källa
SCOPE 3, Uppströms, forts.	Avfall från byggprojekt (Kategori 5: Avfall som genererats av verksamheter)	Data samlas in från alla styrelsebeslutade projekt som avslutats under året. För lokalanpassningsprojekt används faktisk data från ett antal lokalanpassningar och för resterande uppskattas mängden avfall utifrån de faktiska avfallsrapporter som finns.	Blandat avfall till förbränning: 0,45 Materialåtervinning: 0,02 Deponi: 0,47 Fossilt till förbränning: 3,94 *Ovan avser ton CO_2e/ton avfall*	Avfall Sverige DEFRA DEFRA Energimyndigheten
	Tjänsteresor, taxi (Kategori 6: Affärsresor)	Uppgift från lönesystem om ersättning utbetald för taxiresor.	11,27 g CO_2e/km	Taxibranschen 2021
	Tjänsteresor, flyg (Kategori 6: Affärsresor)	Data inhämtat från resebyrå/portal.	312,43 CO_2e/km	NTM 2022
	Tjänsteresor, tåg (Kategori 6: Affärsresor)	Uppgifter från SJ samt resebyrå/portal.	0,86 g CO_2e/km	SJ 2022
	Tjänsteresor, hotell (Kategori 6: Affärsresor)	Uppgift från resebyrå/portal.	Sverige: 8,5 kg CO_2e/natt Europa: 17 kg CO_2e/natt	Larsson & Kamb (2019), Travel and climate Methodology Report. Version 2.0, Chalmers University of Technology
	Tjänsteresor med privata fordon eller tjänstebil (Kategori 6: Affärsresor)	Utbetald milersättning för resor i medarbetarens egen bil eller med tjänstebil. Utsläppen baseras på medelförbrukning blandad körning för genomsnittet från svensk fordonsflotta/Vasakronans tjänstebilspark (enbart laddhybrider/elbilar/biogasbilar).	Tjänstebilar: Diesel: 140 g CO_2e WTW/km Bensin/El: 48,8 g CO_2e WTW/km El: 18,6 g CO_2e WTW/km Bensin: 200 g CO_2e WTW/km Privata fordon: 170 g CO_2e WTW/km	GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assessment Report Trafikverket, genomsnittsbil i Sverige
	Pendlingsresor (Kategori 7: Anställdas pendling)	Enkät till samtliga anställda angående pendlingsavstånd och transportslag, samt uppdelat på tiden som Folkhälsomyndighetens rekommendationer om hemarbete gällde samt perioden efter att rekommendationerna togs bort.	Buss: 42 g CO_2e/km Spårbundet: 1,3 g CO_2e/km Pendelbåt: 750g CO_2e/km	Naturvårdsverkets klimatverktyg transporter – 2021 NTM elförbrukning, El: Vattenfall Bra Miljöval Naturvårdsverkets klimatverktyg transporter – 2021
SCOPE 3, Nedströms	Hyresgästers pendlingsresor (Kategori 9: Nedströms transport och distribution)	Redovisas inte 2021 på grund av pandemin. Data om resvanor per byggnad inhämtas från miljöcertifieringsunderlag.	–	–
	Hyresgästernas elanvändning (Kategori 13: Nedströms leasade tillgångar)	Data inhämtas från eget system och nätägare samt en del uppskattas. Andel avtal med respektive utan klausul om grön el inhämtas ur affärssystem.	Vattenkraft och vindkraft: 8,57 g CO_2e/kWh Nordisk residualmix: 403 g CO_2e/kWh	Vattenfall EPD AIB, Energimarknadsinsp.
	Avfall från hyresgäster (Kategori 13: Nedströms leasade tillgångar)	Data inhämtas från kommunernas avfallsentreprenörer samt vår egen avfallsentreprenör som hämtar utsorterat avfall.	Blandat avfall till förbränning: 0,45 Kompostering/biogas: 0,02 Materialåtervinning: 0,02 Deponi: 0,47 Flytande fossilt till förbränning: 3,94 Ovan avser ton CO_2e/ton avfall	Avfall Sverige DEFRA DEFRA DEFRA Energimyndigheten

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

306 AVFALL 306-4 OCH 306-5 AVFALL SOM ÅTERANVÄNDS OCH SOM EJ ÅTERANVÄNDS

Stora mängder avfall uppstår i ny- och ombyggnadsprojekt och totalt sett utgör det cirka 35 procent av allt avfall som uppkommer i samhället. En stor del av byggavfallet går i dagsläget till förbränning eller deponi. Endast en liten del materialåtervinns eller återbrukas.

Utöver byggavfallet som uppstår i verksamheten tar Vasakronan hand om stora mängder avfall från hyresgästers verksamhet. Även om Vasakronan inte i särskilt hög grad kan påverka mängden avfall som uppstår kan vi påverka typen av avfall och hur väl det sorteras. Detta eftersom vi ansvarar för utrymmen och utrustning för källsortering i fastigheten. I EU:s nya gröna taxonomi finns krav på att minst 70 procent av bygg- och rivningsavfall vid nybyggnadsprojekt ska återvinnas.

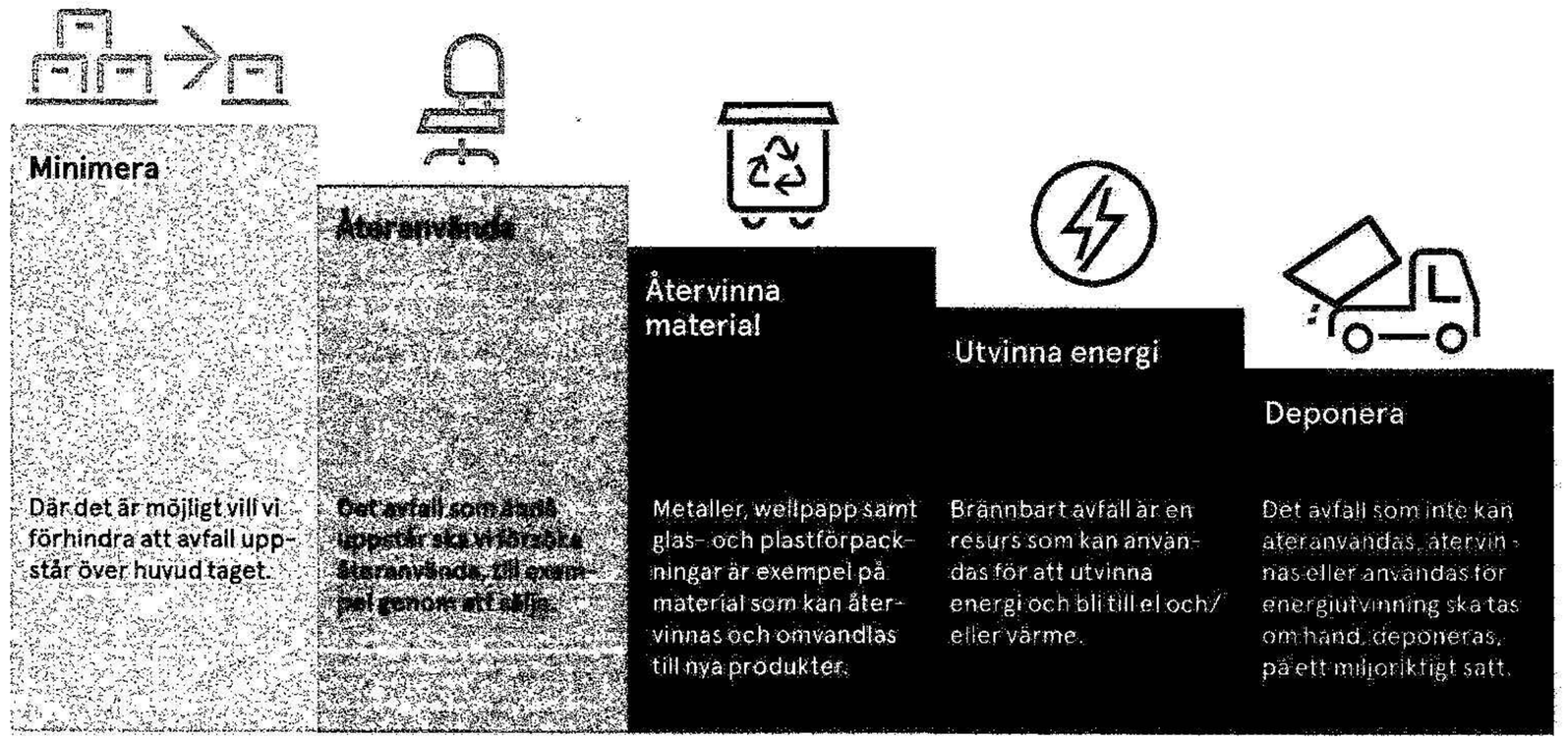
Avgränsning

Vasakronans påverkan sker framför allt utanför organisationen. Dels hos byggentreprenörer i byggprojekt, dels hos hyresgäster som bedriver verksamhet i våra fastigheter. Det avfall som uppstår inom Vasakronans egen organisation på grund av vår egen förvaltningsverksamhet bedöms inte vara väsentligt i förhållande till avfallet från byggprojekt samt hyresgästavfallet. Då Vasakronan är hyresgäster i bolagets egna fastigheter ingår bolagets eget verksamhetsavfall i det som redovisas som hyresgästavfall under denna indikator, utan möjlighet att bryta ut det separat.

Redovisningen omfattar endast det avfall som Vasakronan hjälper hyresgästerna att ta hand om, inte eventuellt avfall som hyresgästerna själva tar hand om. Det kan exempelvis gälla farligt avfall från vårdverksamheter eller sekretess-returpapper.

Byggavfallet omfattar det avfall som uppkommer i direkt samband med rivning och byggproduktion på Vasakronans byggarbetsplatser.

Avfallshierarki



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241 4822

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

Ansvar och uppföljning
Chefen för teknik och fastighet ansvarar för att det finns bra källsorteringsmöjligheter i Vasakronans fastigheter. Chefen för kund och marknad ansvarar för att det finns tydliga bestämmelser i hyresavtalen när det gäller hantering av avfall. Chefen för investeringar och projekt ansvarar för att projektfastigheterna planeras så källsortering är möjlig för blivande hyresgäster samt för att avfallsfrågorna bevakas i byggprojekten.

Hyresgästavfall och byggavfall följs upp årligen i samband med att hållbarhetsredovisningen upprättas.

Styrning
EU:s avfallshierarki styr arbetssättet. Vasakronan arbetar för att minska uppkomsten av avfall, öka andelen som återvinns eller återbrukas samt minimera andelen som går till förbränning eller deponi. Det långsiktiga målet är att varken den egna eller hyresgästers verksamhet ska generera något avfall som inte kan återvinnas eller återbrukas.

I samtliga större ny- och ombyggnadsprojekt genomförs en avfallsworkshop med syftet att minska mängden avfall samt sätta ett konkret effektiviseringsmål för projektet.

I samband med att denna redovisning upprättats har lärdomar dragits om hur den kan förbättras ytterligare. Ett utmanande område har under årens lopp varit att få kommunerna att redovisa avfallsdata för restavfall och matavfall. Under arbetet med 2022 års redovisning konstaterades att endast en kommun saknas från redovisningen varför en dialog har påbörjats med dem.

Mål och måluppfyllelse
Inför 2022 satte Vasakronan målet att avfall från byggprojekten ska minska. Under 2022 uppgick det genomsnittliga byggavfallet i avslutade nybyggnadsprojekt till 427,2 kg/kvm, att jämföra med 25,6 kg/kvm (Celsius, som avslutades 2020), jämförelsetal för 2021 saknas då inga nybyggnadsprojekt avslutades under föregående år. Ökningen förklaras av ett mer omfattande rivningsarbete vid nybyggnadsprojekten som avslutades under året.

I de avslutade ombyggnadsprojekten uppgick det genomsnittliga byggavfallet till 71,2kg/kvm, att jämföra med 387 kg/kvm föregående år. Minskningen förklaras av att ombyggnadsprojekten under året inte var lika omfattande på grund av att större del av byggnaderna kunde bevaras till skillnad mot föregående år.

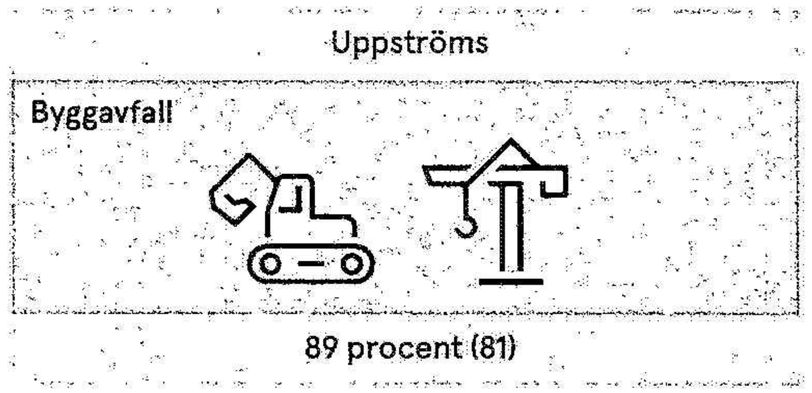
För hyresgästavfallet sattes målet att andelen utsorterat matavfall skulle öka. Andelen utsorterat matavfall i förhållande till totalt hushållsavfall uppgick till cirka 28 procent (15) under 2022 vilket är baserat på faktiska mängder hushållsavfall från fastigheter i Göteborg, Malmö samt majoriteten av fastigheterna i Stockholm.

Redovisningsprincip
Redovisningen av hyresgästavfall bygger på vägda avfallsmängder. Uppgift om mängd avfall i vikt, levereras via datafil från respektive avfallsentreprenör till Vasakronans uppföljningssystem.

En del av avfallet inom kategorin hyresgästavfall, så kallat "hushållsavfall eller därmed jämförligt", får bara hämtas i fastigheterna av den entreprenör som är utsedd av respektive kommun. Det har under en lång tid varit svårt att få information från kommunerna om hur mycket avfall som hämtats av deras avfallsentreprenörer i respektive fastighet. Från och med 2022 får Vasakronan in faktiska värden från Stockholm vatten och avfall, Göteborgs kretslopp och vatten samt Malmö VA syd. För ett fåtal adresser i Stockholm samt för hela beståndet i Uppsala saknas dock fortfarande data på faktiska mängder. Därför har den "kommunala delen" av avfallet fått uppskattas utifrån nyckeltal per kvadratmeter ifrån de fastigheter där faktisk statistik finns.

Det byggavfall som följs upp avser avfall som uppkommit i de ny- och ombyggnadsprojekt samt lokalanpassningar som har avslutats under innevarande år. Avfall från ny-och ombyggnadsprojekt baseras på faktiska mätningar som sammanställs i avfallsrapporter i samband med färdigställandet. Avfall från mindre lokalanpassningar innehåller dels faktiska avfallsmängder där avfallsrapporter sammanställts i samband med att projekten avslutades, samt beräknade mängder för de projekt som saknar avfallsrapport. Den senare kategorin beräknas genom en uppskattning baserad på de projekt som har avfallsrapporter.

Avfallets uppkomst och fördelning i värdekedjan



Bygg- och rivningsavfall från nyproduktion, ombyggnader och lokalanpassningar.

Avfall från hyresgästerna som lämnas i gemensamma källsorteringsrum.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

Utfall
Under 2022 uppgick hyresgästavfallet till totalt 8 338 ton (8 275), varav verksamhetsavfallet utgör 66 procent och resterande del är så kallat hushållsavfall eller därmed jämförligt. Detta avfall får enbart tas omhand av kommunernas upphandlade avfallsentreprenör.

Allt avfall som klassas som verksamhetsavfall hämtas av en och samma avfallsentreprenör som väger allt avfall vid hämtning vilket gör avfallsdata tillförlitligt och jämförbart över åren.

Den totala mängden verksamhetsavfall minskade marginellt till 5 476 ton (5 747). Mängden redovisat hushållsavfall eller därmed jämförligt ökade marginellt till 2 863 ton (2 528). Det är svårt att dra några klara slutsatser kring variationer mellan åren på grund av historiskt ofullständig data och ambitionen är att ytterligare förbättra statistiken inför kommande år.

Projektavfall uppgick till totalt 70 189 ton (36 238) och omfattar det avfall som uppstått i de styrelsebeslutade ny- och ombyggnadsprojekten samt i de lokalanpassningar som avslutats under året. Ökningen i ton mellan åren förklaras främst av att fler projekt avslutades under 2022.

Sett till avfall per kvadratmeter BTA (bruttoarea), så sticker Nattugglan ut (se tabell till höger). Nattugglan och Platinan har liknande mängder rivningsavfall i ton (Platinan 25 700 ton och Nattugglan 22 200 ton) men rivningsavfall satt i relation till antalet nybyggda kvadratmeter i de nya husen (Platinan ca 74 000 kvm BTA, Nattugglan ca 22 000 kvm BTA) gör att rivningsavfallet i kg/kvm blir högre för Nattugglan. Magasin X har inget rivningsavfall då ingen större byggnad stod på platsen där fastigheten uppfördes. Ombyggnadsprojekt genererar generellt en mindre mängd avfall på grund av att de inte kräver rivning i lika stor omfattning.

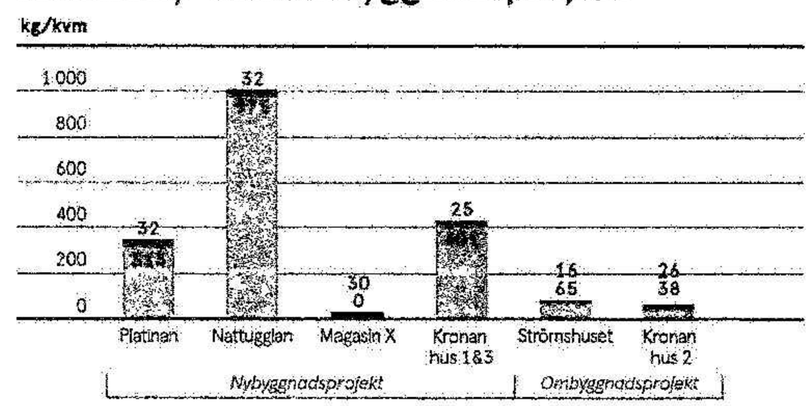
Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom att minska mängden avfall bidrar vi till att uppnå mål nummer 11 med dess delmål 11.6 ”Minska städers miljöpåverkan” samt mål 12 och främst delmålet 12.5 ”Minska mängden avfall markant”.

Avfall per behandlingsmetod

Ton	Projekt-avfall 2022	Hyresgäst-avfall 2022	Avfall, totalt 2022	Avfall, totalt 2021
Avfall exkl. farligt avfall				
Materialåtervinning[1]	55 114	3 724	58 838	32 524
Energiåtervinning/ förbränning	4 160	4 432	8 592	10 389
Destruktion utan värmeproduktion	-	50	50	0
Deponi	9 802	0	9 802	633
Summa	**69 076**	**8 206**	**77 282**	**43 546**
Farligt avfall[2],				
Materialåtervinning	125	130	255	204
Energiåtervinning/ förbränning	49	1	50	80
Deponi	939	1	940	683
Summa	**1 113**	**132**	**1 245**	**967**
Totalt avfall	**70 189**	**8 338**	**78 527**	**44 513**

1) Inkluderar matavfall som gått till biogasproduktion.
2) Inkluderar el- special och övrigt avfall.

Avfall i ny- och ombyggnadsprojekt



Avser de styrelsebeslutade projekten som avslutats under 2022.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524148235

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

CRE 8 ANDEL MILJÖCERTIFIERADE FASTIGHETER

Miljöcertifieringar av befintliga och nybyggda fastigheter är viktiga ur flera perspektiv. De är ett bevis från tredje part på att Vasakronan fastigheter har en låg miljöpåverkan. Det gör att Vasakronan kan tillmötesgå hyresgästernas växande miljökrav. Att byggnaderna är miljöcertifierade är också en förutsättning för den gröna finansieringen.

Avgränsning
Miljöcertifieringar av byggnader bedömer många olika aspekter och en del av dem kan Vasakronan inte fullt ut råda över. Vasakronan beslutar vilka byggnader som ska certifieras, vilken certifiering som ska väljas och vilket betyg som ska vara målsättning. Redovisningen omfattar samtliga fastigheter.

Ansvar och uppföljning
Ansvaret för att miljöcertifiera ny- och ombyggnadsprojekt ligger hos projektutveckling Stockholm samt regioncheferna. Chefen för teknik och fastighet ansvarar för att certifiera och omcertifiera de befintliga byggnaderna. Antalet certifierade byggnader följs upp kvartalsvis och redovisas i Vasakronans kvartalsrapporter.

Styrning
Projektens miljöprestanda styrs av det interna styrdokumentet, "Miljöprogram för projekt". I dokument framgår det att alla projekt ska certifieras enligt LEED med mål att nå betyg Platina. Vid avvikelse från detta generella mål ska uppgift om val av certifiering och målsatt betygsnivå anges i det besluts-PM som tas fram för respektive projekt.

Av Vasakronans befintliga fastigheter är så gott som alla certifierade. I några fall har det beslutats att avvakta med en certifiering på grund av att byggnaden står inför en större ombyggnad eller annan omfattande åtgärd. Alla befintliga byggnader behöver omcertifieras vart tredje år.

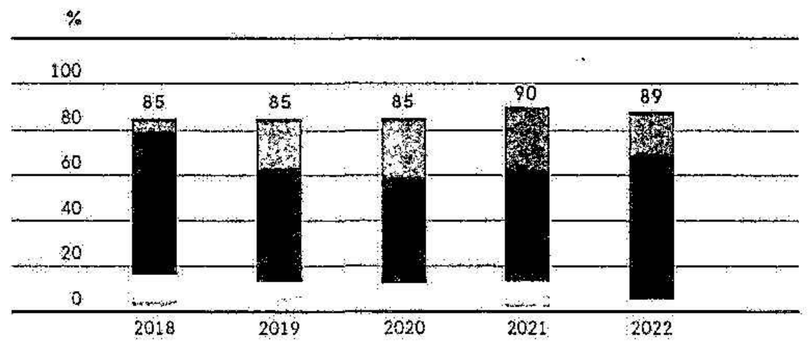
I samband med att denna redovisning upprättats har lärdomar dragits om hur det praktiska arbetet sker i förhållande till de styrande dokument som finns. Ett exempel är att tydliggöra rutiner och instruktioner för att underlätta de befintliga byggnadernas omcertifieringsprocess.

Mål
Målet är att Vasakronans samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade.

Redovisningsprincip
Antalet certifierade byggnader redovisas som certifierad area i förhållande till bolagets totala area. Vasakronan räknar endast BREEAM, LEED och Miljöbyggnad som fullgoda certifieringar, och inte GreenBuilding som enbart omfattar miljöaspekten energi.

Utfall
Under året certifierades ett nybyggnadsprojekt och 92 befintliga fastigheter omcertifierades. Vid utgången av 2022 var 89 (90) procent av det totala beståndet miljöcertifierat, varav andelen miljöcertifieringar med betyget LEED Guld eller högre uppgick till 84 procent (78). Anledningen till att andelen certifierad area går ned, trots att antalet certifieringar ökade är att tre projektfastigheter (Platinan, Nattugglan och Magasin X) har lagts till den totala arean under 2022, men utan att ha en certifiering klar. Alla tre fastigheter har en pågående projektcertifiering som beräknas bli klar under 2023.

Miljöcertifieringar



Andel av area i hela beståndet.
Vid utgången av året var 89 procent av det totala beståndet miljöcertifierat.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

308-1 ANDEL NYA LEVERANTÖRER SOM GRANSKATS AVSEENDE MILJÖ

Vasakronan behöver anlita leverantörer för att kunna bedriva verksamheten på ett framgångsrikt sätt. Varje inköp ska kännetecknas av affärsmässig korrekthet, objektivitet och ärlighet med iakttagande av god affärssed. Inköp ska dessutom ske genom upphandlingar i konkurrens. Leverantörer och anbud bedöms och prioriteras utifrån hur väl de uppfyller de ställda kraven, kompetens, kvalitets- och hållbarhetsarbete samt risk, funktion, utförande, design och pris. Eftersom en stor del av bolagets miljöpåverkan uppstår i leverantörsled är det av stor vikt att leverantörerna bedöms utifrån hur de bedriver sitt miljöarbete.

Avgränsning
Det är Vasakronan som avgör vilka krav som ska ställas på leverantörer samt vilka som slutligen ska anlitas. De leverantörer som anlitas har i sin tur ofta underleverantörer. Exakt antal underleverantörer är svårt att uppskatta då antalet kan variera mellan olika leverantörer. Redovisningen omfattar de leverantörsavtal som tecknats av inköpsavdelningen.

Ansvar och uppföljning
Ansvaret för inköpsarbetet ligger hos chefen för utveckling och är organiserat i en central inköpsenhet som ansvarar för att inköpen uppfyller höga kvalitets- och hållbarhetskrav samt att de sker till lägsta möjliga kostnad. Inför varje inköp genomförs en utvärdering av potentiella leverantörer utifrån ett flertal kriterier, till exempel ISO-certifiering, utsläpp och energiprestanda. Utöver produkt- eller tjänstespecifika krav måste alla nya leverantörer underteckna bolagets uppförandekod för leverantörer. Kontroll av att leverantörerna lever upp till sina åtaganden i koden och eventuella ytterligare specifikationer i kontraktet sker genom revisioner samt enkäter. Vid urval för revision tar vi hänsyn till hur mycket vi köper av leverantören, svar i enkäter som skickats ut samt särskilda risker och fokusområden.

Inom Vasakronan pågår ett arbete för att få större kontroll på leverantörsledet genom att minska det totala antalet anlitade leverantörer samt att samtliga inköp ska hanteras direkt av inköpsavdelningen.

Styrning
Miljökrav på leverantörerna ställs i specifika bilagor i avtal, till exempel miljöprogram för projekt. Generella miljökrav sammanfattas i en miljöpolicy och i en uppförandekod för leverantörer. I avtalen med nya leverantörer ingår alltid uppförandekoden för Vasakronans leverantörer. Från och med 2017 utvärderas samtliga nya ramavtals- och serviceavtalsleverantörer avseende miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter.

I samband med att denna redovisning upprättats har lärdomar dragits om att det behövs mer resurser till inköpsavdelningen för att möjliggöra det uppföljningsarbetet som behövs av leverantörerna.

Redovisningsprincip
Alla leverantörer registreras i ett leverantörsregister. Där loggas även uppgift om vilka krav och bilagor som har accepterats, samt händelser som till exempel leverantörsrevisioner. Uppgifter om antal och andel leverantörer som utvärderats när det gäller miljökrav hämtas i leverantörsregistret.

Utfall
Det totala antalet leverantörer som anlitas direkt av Vasakronan uppgick vid slutet av året till 2 566 (2 341). De leverantörer som främst anlitas är byggentreprenörer, konsulter (till exempel teknikkonsulter och arkitekter), energileverantörer (el, fjärrvärme och fjärrkyla) samt serviceleverantörer (till exempel städ- och markskötselbolag). Eftersom Vasakronan uteslutande bedriver verksamhet i Sverige har även leverantörerna oftast sin hemvist i Sverige.

Under 2022 tecknades totalt 72 (243) nya leverantörsavtal av inköpsavdelningen. Samtliga av dessa leverantörer, det vill säga 100 procent, har undertecknat uppförandekoden för leverantörer. Under 2022 har inga (0) större leverantörsrevisioner genomförts. 4 (19) revisioner har genomförts i samband med kontraktsmöten med leverantören.

Det låga antalet större revisioner och kontraktsmöten förklaras delvis av resursbrist inom inköpsorganisationen under året samt att planerade kontraktsmöten med leverantörer har flyttats från slutet av 2022 till 2023.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom uppförandekoden för leverantörer ställs bland annat krav på att de har kunskap om och kontroll över sin miljöpåverkan inom ett flertal områden. Bland annat vilket material som används, hur avfall hanteras, att de arbetar med energieffektivisering och att de arbetar aktivt för att minska sina utsläpp. Genom att ställa dessa krav bidrar vi till att de mål som framgår av indikatorerna för material, avfall, energi och utsläpp uppnås.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524144824

Socialt ansvar

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

403 HÄLSA OCH SÄKERHET 403-9 ARBETSRELATERADE SKADOR

Sjukfrånvaro leder både till onödigt mänskligt lidande och direkta samt indirekta kostnader i form av sjuklön och produktionsbortfall. Byggarbetsplatser är bland de mest olycksdrabbade i Sverige där Vasakronan är en stor inköpare av bygg- och installationsarbeten. Men vår verksamhet får aldrig ske på bekostnad av människors hälsa eller välmående.

Avgränsning
Arbetsgivaren ansvarar för att säkerställa en god fysisk, organisatorisk och psykosocial arbetsmiljö. Störst risk för allvarliga olycksfall finns utanför organisationen, bland de personer som utför arbete för Vasakronan i förvaltningen av fastigheter och på byggarbetsplatser i projektverksamheten. Det finns en möjlighet att påverka arbetsmiljön i leverantörsled. I rollen som beställare följer vi därför upp även denna typ av olycksfall och inte enbart de som sker inom vår egen organisation.

Redovisningen omfattar sjukfrånvaro och olyckor avseende personer med anställning i Vasakronan, anställda hos Coor som utför arbete i fastigheterna, samt olyckor på byggarbetsplatserna.

Ett arbete har påbörjats med att hitta ett system för att även rapportera olycksfall som drabbar övriga leverantörer i samband med att de utför förvaltning och service i Vasakronans fastigheter.

Ansvar och uppföljning
Chefen för HR ansvarar för det övergripande arbetsmiljö- och hälsofrämjande arbetet för Vasakronans medarbetare. I det ansvaret ingår att medarbetare har tillgång till hälsofrämjande åtgärder och möjlighet till rehabilitering vid sjukdom. Respektive chef ansvarar för att se över medarbetarens arbetssituation.

Chefen för investeringar och projekt ansvarar för att följa upp arbetsmiljöarbetet på Vasakronans byggarbetsplatser. För underhålls- och driftentreprenader ligger motsvarande ansvar på chefen för teknik och fastighet.

Antalet olycksfall hos leverantörer i större projekt följs upp löpande och sammanställs i samband med att projektet färdigställs. Olycksfall som drabbat egna medarbetare, eller anställda hos Coor som utför arbete i fastigheterna, följs upp löpande och sammanställs årligen i samband med hållbarhetsredovisningen. Uppföljning av sjukfrånvaro och långtidssjukfrånvaro för Vasakronans medarbetare görs månadsvis och över rullande tolv månader.

Styrning
Vasakronans arbetsmiljöarbete utgår ifrån Arbetsmiljölagen och finns beskrivet i ett antal styrande dokument, såsom Arbetsmiljöpolicy, Policy för likabehandling, Policy för krishantering samt Uppförandekod för medarbetare. Dessa policyer anger hur det systematiska arbetsmiljöarbetet bedrivs och hur ansvarsfördelningen ser ut. Ambitionen är ett aktivt arbetsmiljöarbete där samverkan mellan medarbetare, skyddsombud, chefer och företagsledning präglas av ett öppet klimat, ett effektivt informationsutbyte samt rak kommunikation. Medarbetare kommer till tals genom medarbetarundersökningar, medarbetardialoger, personalföreningar, arbetsmiljömöten och skyddsombud. Alla medarbetare på Vasakronan omfattas av det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Samtliga chefer med ett personalansvar utbildas i arbetsmiljöfrågor, så att de kan ta ett aktivt ansvar för att identifiera risker och kontinuerligt förbättra arbetsmiljön.

Arbetsmiljöarbetet följs upp vid arbetsmiljögenomgångar som genomförs en till två gånger per år i samtliga ledningsgrupper. Det är chefens ansvar att kalla till genomgångarna och HR stöttar vid behov. I samband med dessa genomgångar genomförs och uppdateras riskbedömningar utifrån ett standardiserat formulär.

På Vasakronans intranät finns samtliga styrande dokument och övriga arbetsmiljöbeskrivningar som stöd för chefer och medarbetare. Vasakronan informerar alla medarbetare om arbetsmiljöfrågor för att skapa en medvetenhet om arbetsmiljöns betydelse samt för att skapa förståelse kring risker och det egna ansvaret i arbetsmiljöarbetet. Utöver detta lyfts arbetsmiljöfrågor på olika sätt, bland annat i samband med företagsgemensamma möten, genom temaföreläsningar samt i en Må bra grupp på Vasakronans interna kommunikationskanal Yammer. Behovsstyrda aktiviteter som initieras av respektive chef, exempelvis utbildning i stresshantering och livscoachning är även något som genomförs.

Alla medarbetare erbjuds privat vårdsförsäkring, sjukförsäkring och hälsoförsäkring samt olycksfall- och skadeförsäkring. Därutöver erbjuds alla anställda en hälsoundersökning med viss periodicitet beroende på ålder. I samband med hälsoundersökningen erbjuds medarbetare stöd i form av behovsanpassade hälsoinsatser. Utöver detta har Vasakronan ett avtal med företaget Ljung & Sjöberg som stöttar i frågor kopplade till alkohol och droger. Ibland utförs även behovsanpassade hälsoinsatser baserat på behov som framkommit genom medarbetarundersökningarna.

En konsekvens av pandemin var att medarbetare i stor utsträckning arbetat hemifrån. Vasakronan har vidtagit ett flertal åtgärder för att säkerställa en bra arbetsmiljö vid arbete hemifrån. Bland annat har särskilda arbetsmiljösamtal införts mellan chef och medarbetare och Vasakronan har informerat chefer om vikten av tät dialog kring frågor som fysisk, organisatorisk och social arbetsmiljö.

I samband med att denna redovisning upprättats har lärdomar dragits om att det finns ett behov av tydligare definitioner och rapporteringsinstruktioner.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

Mål och måluppfyllelse
Inför 2022 satte Vasakronan målet att samtliga medarbetare ska uppleva att bolaget har en god organisatorisk och social arbetsmiljö. Målet följs upp genom att mäta resultatet på två olika frågor i bolagets medarbetarundersökning. I årets undersökning svarade 69 (73) procent att de har en rimlig stressnivå och 75 procent (77) att de har möjlighet till återhämtning mellan arbetspassen.

Vasakronan satte också ett mål om att minska antalet arbetsplatsolyckor i projekt, information om måluppfyllelse återfinns under utfall.

Redovisningsprincip
Rapportering av incidenter och olycksfall görs i rapporteringsverktyget "Kris och incidenter". Det finns tillgängligt för alla medarbetare på Vasakronans intranät, men rapporteringen omfattar i dagsläget enbart Vasakronans medarbetare. Rapportering av olycksfall som gäller anställda hos Coor, som utför arbete i fastigheterna, erhålls i slutet av året.

Rapportering av olycksfall i större projekt sammanställs löpande av ansvarig entreprenör under projektets gång. Den lämnas till Vasakronan i samband med att projektet är färdigställt.

Utfall
Total sjukfrånvaro uppgick under 2022 till 2,3 procent (1,5) och fördelningen per ort och kön framgår av diagrammet på denna sida.

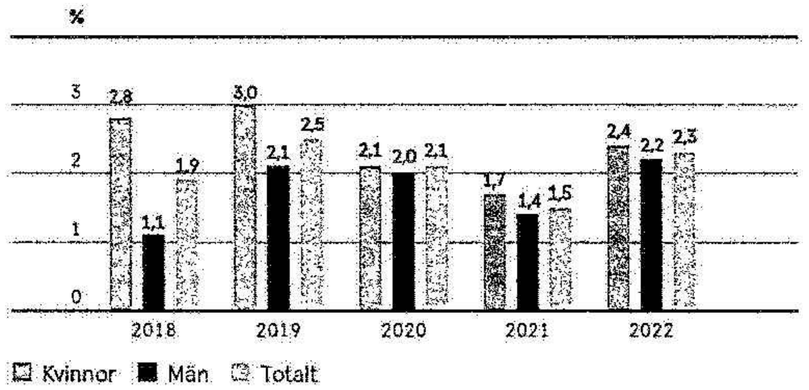
Under 2022 anmäldes 1 olycksfall (1) bland Vasakronans anställda. Antalet olyckor som drabbat Coor-anställda i sambband med att de utfört arbete i Vasakronans fastigheter uppgick under året till 12 (11).

I de fem ny- och ombyggnadsprojekt som avslutades under året redovisades sammanlagt två allvarliga olyckor, fall från höjd och olycka vid lossning. Utöver dessa inträffade ytterligare 138 olyckor (50) och 159 tillbud (123). Information om huruvida olyckorna lett till frånvaro eller inte saknas för några av projekten. Olycksfallsfrekvensen i de avslutade projekten ökade till i 26,7 (14,2[1]) och redovisas per en miljon arbetade timmar.

Både antalet olyckor och olycksfallsfrekvens ökade under året. Det är svårt att dra några konkreta slutsatser kring vad som ligger bakom denna ökning vilket gör det tydligt att rapporteringen av olyckor i projektverksamheten behöver förbättras. Ett arbete har därför påbörjats med att tydliggöra instruktioner och rutiner samt införa en mer kontinuerlig uppföljning av det proaktiva säkerhetsarbetet, olyckor och incidenter inom projektverksamheten.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom arbetet med hälsa och säkerhet bidrar vi till att uppnå mål nummer 3 och dess delmål 3.4 "Minska antalet dödsfall till följd av icke smittsamma sjukdomar och främja mental hälsa", samt mål 8 och delmål 8.8 "Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla".

Sjukfrånvaro



1) För att möjliggöra jämförbarhet mellan åren har en ny beräkningsmetod (Håli Nollans schablon modell) för antal arbetade timmar använts. Detta innebär att olycksfallsfrekvensen för 2021 har korrigerats från 12,4 till 14,2. Den nya beräkningsmetoden har samma antal olyckor som bas, dvs. 50 stycken.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524144825

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

405-1 SAMMANSÄTTNING AV STYRELSE, LEDNING OCH ÖVRIGA MEDARBETARE UTIFRÅN ÅLDER OCH KÖN

405-2 LÖNESKILLNAD MELLAN MÄN OCH KVINNOR

Vasakronan vill spegla det samhälle där bolaget verkar. Vi är övertygade om att framgång kan nås genom att undvika alltför homogena grupper. Forskning visar att grupper med heterogen sammansättning ofta är mer innovativa och löser problem på ett mer effektivt sätt.

Avgränsning
Påverkan sker inom Vasakronans organisation vid rekrytering av nya medarbetare samt när medarbetare avslutar sin anställning. Redovisningen omfattar enbart personer med anställning i Vasakronan och inte de personer som utför arbete under anställningsliknande villkor.

Ansvar och uppföljning
Arbetet med mångfald och likabehandling leds av chefen för HR. Respektive chef inom Vasakronan ansvarar för att skapa grupper som präglas av mångfald, samt för att inga medarbetare diskrimineras. Eventuella fall av diskriminering fångas upp via följande kanaler: medarbetarenkäter, närmaste chef, HR-avdelningen, fackliga parter, bolagets compliance officer eller den externa visselblåsarfunktionen.

För att säkerställa att inga osakliga löneskillnader förekommer på Vasakronan genomförs varje år en lönekartläggning. För att nå största möjliga objektivitet görs dessa i samarbete med extern part.

Styrning
Arbetet styrs främst av Vasakronans likabehandlingspolicy. Den slår fast att verksamheten ska vara fri från diskriminering och trakasserier, samt att alla medarbetare och arbetssökande ska behandlas på ett likvärdigt sätt. Alla medarbetare, oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsvariation, sexuell läggning och ålder, ska ges lika möjlighet till utveckling och befordran samt lika lön för likvärdigt arbete. Dessutom finns en intern uppförandekod för medarbetare och styrelsemedlemmar som trycker på vikten av alla människors rätt till en arbetsmiljö fri från trakasserier och diskriminering.

I samband med att denna redovisning upprättats har lärdomar dragits om hur det praktiska arbetet sker i förhållande till de styrande dokument som finns. Under året har inga ytterligare förbättringsåtgärder identifierats.

Mål och måluppfyllelse
Det övergripande målet för Vasakronans likabehandlingsarbete är att alla medarbetare ska ges lika möjlighet till utveckling och befordran samt lika lön för likvärdigt arbete.

Inför 2022 sattes ett mål för hela verksamheten om att våra medarbetare ska veta hur man agerar vid diskriminering. I årets medarbetarundersökning svarade 94 procent (91) att de vet hur man ska agera vid diskriminering.

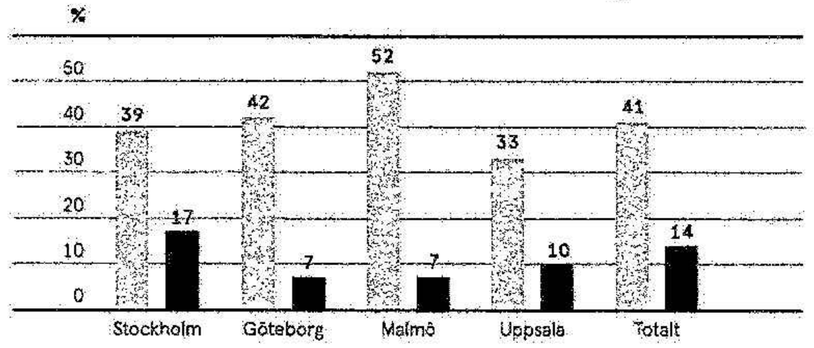
Vasakronan satte även ett mål att medarbetare ska uppleva att bolaget har en inkluderande kultur. I årets medarbetarundersökning svarade 93 (96) procent att de anser att alla medarbetare har lika möjligheter och skyldigheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

Redovisningsprincip
Uppgifterna om antal medarbetare samt ålder och kön hämtas från Vasakronans HR-system. Uppgift om antal anlitade konsulter hämtas från Vasakronans interna system för konsultadministration. Uppgift om löneskillnader mellan män och kvinnor inhämtas från Vasakronans årliga lönekartläggning. Uppgift om andel medarbetare med utländsk bakgrund levereras av Nyckeltalsinstitutet/SCB. Andel medarbetare som upplever att Vasakronans arbetsplatser är fria från diskriminering och andel medarbetare som upplever att vi har en inkluderande kultur hämtas från den medarbetarenkät som genomfördes under året.

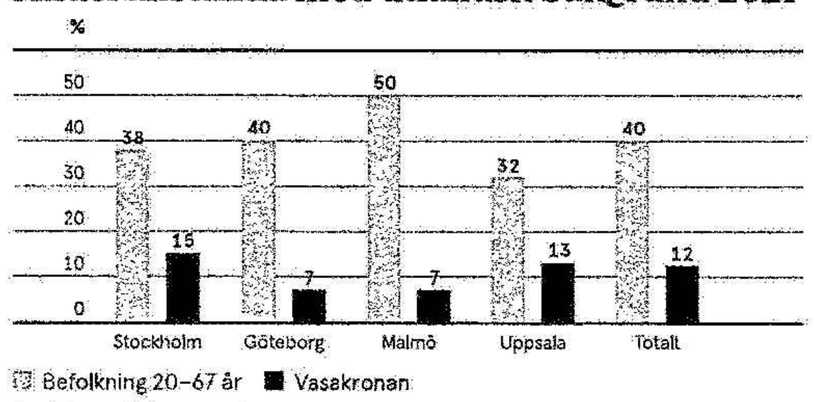
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

Andel anställda med utländsk bakgrund 2022



Andel anställda med utländsk bakgrund 2021

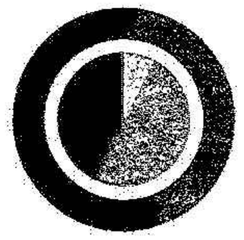
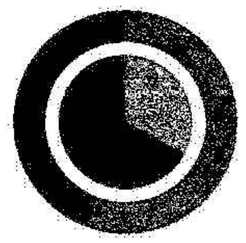
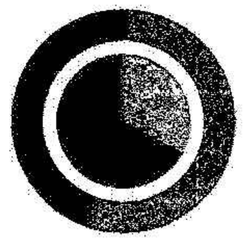


Befolkning 20–67 år ■ Vasakronan

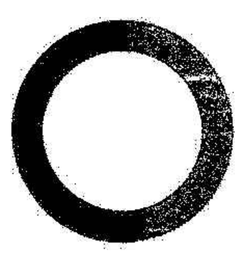
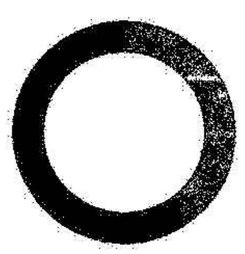
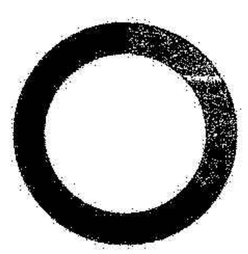
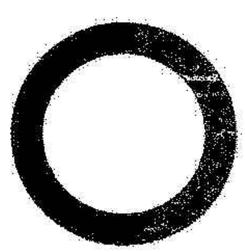
Andel anställda med utländsk bakgrund i Vasakronan jämfört med utländsk bakgrund i befolkningen (20–67 år) på samma orter.

Källa: SCB

Fördelning kvinnor, män och ålder, per balansdagen

Samtliga medarbetare	Ledningsgrupp	Styrelse
		
Kvinnor, 45% (45)	Kvinnor, 56% (45)	Kvinnor, 56% (78)
Män, 55% (55)	Män, 44% (55)	Män, 44% (22)
–29 år, 8% (9)	–29 år, 0% (0)	29 år, 0% (0)
30–49 år, 49% (51)	30–49 år, 33% (18)	30–49 år, 33% (11)
50– år, 43% (40)	50– år, 67% (82)	50– år, 67% (89)

Fördelning kvinnor och män, per region, per balansdagen

Stockholm	Göteborg	Malmö	Uppsala
			
Kvinnor, 47% (48)	Kvinnor, 41% (36)	Kvinnor, 35% (40)	Kvinnor, 48% (50)
Män, 53% (52)	Män, 59% (64)	Män, 65% (60)	Män, 52% (50)
Antalet anställda i Stockholm var 188 personer.	Antalet anställda i Göteborg var 44 personer.	Antalet anställda i Malmö var 31 personer	Antalet anställda i Uppsala var 31 personer.

Not. Per 31 december 2022 var antalet anställda 294 (290), varav 289 (288) var tillsvidareanställda, 5 (2) visstidsanställda och 0 (1) medarbetare har deltidskontrakt. Antalet timanställda begränsar sig till ungdomar med feriearbete och inkluderas inte i denna redovisning Då antalet visstidsanställda endast uppgår till 5 personer särredovisar Vasakronan inte dessa medarbetare.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524144826

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

Utfall
Per 31 december 2022 var antalet anställda 294 (290), varav 289 (288) var tillsvidareanställda, 5 (2) visstidsanställda. Inga (1) medarbetare har deltidskontrakt. Antalet timanställda begränsar sig till ungdomar med feriearbete och inkluderas inte i denna redovisning. Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal och samtliga var tjänstemän vid utgången av året.

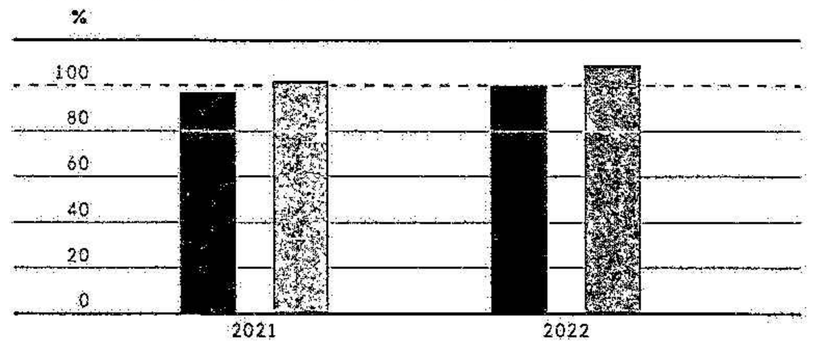
Sammansättningen av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån kön och ålder framgår på sidan 175 samt i presentationen av styrelse och ledning på sidorna 79–82.

Vid utgången av året anlitades 280 (274) konsulter i verksamheten. Av dessa är cirka hälften innhyrda som externa projektledare i ny- och ombyggnadsprojekt. Övriga konsulter anlitas i huvudsak som ersättning till befintlig personal vid till exempel föräldraledighet eller sjukskrivning. Inga säsongsvariationer förekommer.

Resultatet från lönekartläggningen 2022 visade att kvinnor tjänade 100 procent (97) av vad män tjänade. Kvinnliga anställda med personalansvar tjänade 109 procent (102) av män med personalansvar. Arbetet framåt handlar om att fortsätta identifiera osakliga löneskillnader och vidta åtgärder.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom vårt arbete med mångfald och likabehandling bidrar vi till att uppnå mål 5 och dess delmål 5.5 "Tillförsäkra kvinnor fullt och faktiskt deltagande och lika möjligheter till ledarskap på alla beslutsnivåer i det politiska, ekonomiska och offentliga livet". Vårt arbete bidrar även till att uppnå mål 8 och delmålet 8.5 "Senast 2030 uppnå full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla kvinnor och män, inklusive ungdomar och personer med funktionsnedsättning, samt lika lön för likvärdigt arbete" samt mål 10 och delmål 10.2 "Till 2030 möjliggöra och verka för att alla människor, oavsett ålder, kön, funktionsnedsättning, ras, etnicitet, ursprung, religion eller ekonomisk eller annan ställning, blir inkluderade i det sociala, ekonomiska och politiska livet".

Kvinnors lön i relation till männens



■ Samtliga kvinliga medarbetare ▨ Kvinnliga chefer

Under 2022 hade kvinnliga medarbetare 100 % av männens löner och bland chefer har kvinnor 109 % av männens löner

Löneskillnad högst betalda relativt median

	2022	2021
Total ersättning till högst betald inom organisationen, kkr	5 722	5 288
Total ersättning till övriga anställda, median, kkr	678	645
Förhållande mellan högst betald och median (exkl högst betald)	8,4	8,2
Löneökning för vd, %	8,2	–
Löneökning för median, %	5,3	–
Förhållande mellan löneökning högst betald och median	1,6	–

Ingen omräkning till FTE har gjorts. All ersättning har räknats in – det vill säga fast och rörlig ersättning. Bolagets vd är den med högst ersättning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

414-1 ANDEL NYA LEVERANTÖRER SOM GRANSKATS AVSEENDE ARBETSVILLKOR OCH MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Vasakronan behöver anlita leverantörer för att kunna bedriva verksamheten på ett framgångsrikt sätt. Varje inköp ska kännetecknas av affärsmässig korrekthet, objektivitet och ärlighet med iakttagande av god affärssed. Inköp ska dessutom ske genom upphandlingar i konkurrens. Leverantörer och anbud bedöms och prioriteras utifrån hur väl de uppfyller de ställda kraven, kompetens, kvalitets- och hållbarhetsarbete samt risk, funktion, utförande, design och pris.

Avgränsning
Det är Vasakronan som avgör vilka krav som ska ställas på leverantörer samt vilka som slutligen ska anlitas. De leverantörer som anlitas har i sin tur ofta underleverantörer. Exakt antal underleverantörer är svårt att uppskatta då antalet kan variera mellan olika leverantörer. Redovisningen omfattar de leverantörsavtal som tecknats av inköpsavdelningen.

Ansvar och uppföljning
Ansvaret för inköpsarbetet ligger hos chefen för utveckling och är organiserat i en central inköpsenhet som ansvarar för att inköpen uppfyller höga kvalitets- och hållbarhetskrav samt att de sker till lägsta möjliga kostnad. Inför varje inköp genomförs en utvärdering av potentiella leverantörer utifrån ett flertal kriterier, till exempel ISO-certifiering, utsläpp och energiprestanda. Utöver produkt- eller tjänstespecifika krav måste alla nya leverantörer underteckna bolagets uppförandekod för leverantörer. Inom Vasakronan pågår ett arbete för att få större kontroll på leverantörsledet genom att minska det totala antalet anlitade leverantörer samt att samtliga inköp ska hanteras direkt av inköpsavdelningen.

Styrning
Genom uppförandekoden för leverantörer ställer Vasakronan krav som bland annat avser arbetsvillkor och mänskliga rättigheter. I avtalen med nya leverantörer ingår alltid "Uppförandekoden för Vasakronans leverantörer". Sedan 2017 ska samtliga nya ramavtal och serviceavtal för leverantörer utvärderas avseende miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter.

För att förstärka möjligheten för medarbetare eller utomstående att anonymt anmäla misstankar om avvikelser från lagar och regler som gäller arbetsvillkor eller mänskliga rättigheter finns en visselblåsarfunktion. Det är Vasakronans compliance officer, tillika chefsjurist, som tar emot och utreder de anmälningar som inkommer. Sedan 2015 finns även en extern visselblåsarfunktion.

Kontroll av att leverantörer lever upp till åtaganden i koden och eventuella ytterligare krav i kontraktet sker genom revisioner samt enkäter. Vid urval för revision tas hänsyn till hur mycket Vasakronan köper av leverantören, svaren i enkäten samt särskilda risker och fokusområden.

I samband med att denna redovisning upprättats har lärdomar dragits om att det behövs mer resurser till inköpsavdelningen för att möjliggöra det uppföljningsarbetet som behövs av leverantörerna.

Redovisningsprincip
Alla leverantörer registreras i ett leverantörsregister. I registret loggas även uppgifter om vilka krav och bilagor som har accepterats samt händelser som till exempel leverantörsrevisioner. Uppgifterna om antal och andel leverantörer som utvärderats avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter hämtas där.

Utfall
Det totala antalet leverantörer som anlitas direkt av Vasakronan uppgick vid slutet av året till 2 566 (2 341). De leverantörer som främst anlitas är entreprenörer (främst byggentreprenörer), konsulter (till exempel teknikkonsulter och arkitekter), energileverantörer (el, fjärrvärme och fjärrkyla) samt serviceleverantörer. Eftersom Vasakronan uteslutande bedriver verksamhet i Sverige har även leverantörerna oftast sin hemvist i Sverige.

Under 2022 tecknades totalt 72 (243) nya leverantörsavtal av inköpsavdelningen. Samtliga av dessa leverantörer, det vill säga 100 procent, har undertecknat uppförandekoden för leverantörer. Under 2022 har inga (0) större leverantörsrevisioner genomförts. 4 (19) revisioner har genomförts i samband med kontraktsmöten med leverantören.

Det låga antalet större revisioner och kontraktsmöten förklaras delvis av resursbrist inom inköpsorganisationen under året samt att planerade kontraktsmöten med leverantörer har flyttats från slutet av 2022 till 2023.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom att ställa krav på leverantörerna avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter bidrar vi till att uppnå mål nummer 3 och delmål 3.4 "Minska antalet dödsfall till följd av icke smittsamma sjukdomar och främja mental hälsa". Vårt arbete bidrar även till att uppnå mål 5 och då främst delmål 5.5 "Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande" samt till mål 8 och dess delmål 8.8 "Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla".

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241482 7

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

416-A ÅTGÄRDER SOM VIDTAS I SYFTE ATT UPPRÄTTHÅLLA EN HÖG TRYGGHET OCH SÄKERHET I OCH OMKRING FASTIGHETERNA

Att känna sig trygg och säker i sin närmiljö är viktigt för de flesta människor. För Vasakronans hyresgäster med en roll som arbetsgivare, är det av stor vikt att deras medarbetare både har en arbetsplats och en väg till och från arbetet som känns trygg och säker. Att området är tryggt och säkert är en allt viktigare fråga vid val av lokalisering och är i vissa fall utslagsgivande när ett företag ska flytta. Att platsen känns trygg och säker är också av yttersta vikt för handelshyresgäster.

Avgränsning
Redovisningen omfattar åtgärder som Vasakronan vidtar för att skapa en ökad trygghet och säkerhet kring fastigheterna. För att skapa ett större genomslag sker vissa av dessa åtgärder tillsammans med andra aktörer med verksamhet kring Vasakronans fastigheter så som andra fastighetsägare och kommunen.

Ansvar och uppföljning
En viktig del i det övergripande arbetet för trygga och säkra områden är att få till en blandning av olika typer av verksamhet såsom kontor, handel, bostäder och kultur. Med denna variation skapas en mer levande miljö under dygnets alla timmar, alla dagar i veckan. Ansvaret för trygga och säkra områden ligger på chefen för investeringar och projekt och ansvaret inkluderar även samverkan med andra aktörer. Ansvaret innefattar även att se till att åtgärder för ökad trygghet och säkerhet planeras för när ny- och ombyggnadsprojekt planeras samt att de ingår i underhålls- och utvecklingsplaner för de befintliga fastigheterna.

Chefen för teknik och fastighet ansvarar för det löpande säkerhetsarbetet som till exempel rondering, bevakning och att passagesystem fungerar.

Uppföljning av upplevd trygghet och säkerhet bland hyresgästerna sker genom att ställa frågor i olika enkäter till Vasakronans kunder. Uppföljning av antalet åtgärder för ökad trygghet och säkerhet sker en gång per år i samband med att denna hållbarhetsredovisning upprättas.

Styrning
Det finns inga styrande dokument eller policyer inom detta område. Arbetet sker genom analys av hyresgästernas önskemål samt vilka möjliga åtgärder som kan vidtas i respektive fastighet och område. Av Vasakronan själva eller tillsammans med andra. Inom det löpande förvaltningsarbetet finns driftrutiner som styr hur arbetet med säkerhetsfrågor ska hanteras.

I samband med att denna redovisning upprättats har bland annat lärdomar dragits att uppföljningen bör fokusera på effekter av utförda åtgärder och inte antalet, vilket är ett arbete som påbörjas under 2023.

Mål och måluppfyllelse
Det långsiktiga målet är att Vasakronans fastigheter och områden ska upplevas och vara trygga och säkra.

För 2022 är målet att ta fram en övergripande plan för trygghet och säkerhet. Framtagandet av en övergripande trygghetsstrategi pågår men blev inte färdigställt under 2022. Arbetet fortsätter under 2023.

Redovisningsprincip
I slutet av året samlas uppgifter in kring genomförda åtgärder från teknikorganisationen, regionerna samt projektutveckling och sammanställs.

Utfall
Under året har 92 åtgärder (103) utförts i syfte att öka tryggheten i och runt fastigheterna. Exempel inom det befintliga beståndet är säkerhetscertifieringar, förbättrad belysning, utökad väktarrondering, nya passagesystem till fastigheterna, larm och utökade säkerhetsronderingar (genomförs av Vasakronan för att finna åtgärder som kan öka trygghet och säkerhet).

På flera platser i Stockholm samarbetar Vasakronan med Stiftelsen "Tryggare Sverige". Samverkan sker även med Stockholms stad med syfte att göra bland annat city och Kista till tryggare områden.

I Göteborg finns ett samarbete med Purple Flag och branschorganisationen Fastighetsägarna med syftet att synliggöra platser som på ett framgångsrikt sätt arbetar med att förbättra säkerhet, tillgänglighet och utbud även på kvällstid.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom arbetet med att upprätthålla en säker och trygg miljö i och omkring våra fastigheter bidrar vi till att uppnå mål nummer 5 och dess delmål 5.2 "Utrota våld mot och utnyttjande av kvinnor och flickor". Arbetet bidrar även till att uppnå mål nummer 10 och dess delmål 10.2 "Främja social, ekonomisk och politisk inkludering", mål 11 och delmål 11.7 "Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla" samt mål 16 och delmål 16.1 "Minska våldet i världen".



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Vasakronan AB (publ)s hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Vasakronan AB (publ), org.nr 556061-4603

Inledning
Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Vasakronan AB (publ) (Vasakronan) att översiktligt granska Vasakronans hållbarhetsredovisning för år 2022. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 138 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 138.

Styrelsens och företagsledningens ansvar
Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 138 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till informationen i detta dokument och den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört min vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) *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 hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 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 Vasakronan enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 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 och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

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

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

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

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241482 8

Investerarrapport – Grön finansiering

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

Följande rapport är en redovisning av utestående skulder samt de investeringar som gjorts under Vasakronans ramverk för grön finansiering. Rapporten har granskats översiktligt av EY.

Vasakronan är sedan mer än 15 år tillbaka miljöcertifierade enligt ISO 14001. I det arbetet har det gjorts en grundläggande analys av bolagets betydande miljöaspekter, en analys som utvärderas med jämna mellanrum. Den slår alltjämt fast att Vasakronan i första hand påverkar miljö och klimat genom; energianvändning, materialanvändning, det avfall som verksamheten och kunderna alstrar samt genom olika typer av transporter.

2021 lanserade EU-kommissionen en taxonomi för att kunna skilja ut miljömässigt hållbara investeringar. Taxonomin innehåller sex miljömål, mål som Vasakronan tack vare ett systematiskt miljöarbete redan arbetat med under många år.

Många gånger har Vasakronan möjlighet att på egen hand minska energi- och materialanvändningen, uppkomsten av avfall och behovet av transporter, men för att komma längre behövs även ett tätt samarbete med hyresgästerna. Vasakronan var tidigt ute med gröna hyresavtal och det första tecknades redan 2010. Efter ett antal år insåg bolaget att det var märkligt att erbjuda ett icke-grönt alternativ parallellt med det gröna hyresavtalet och valde därför att lägga in de gröna hyresklausulerna i standardavtalet. Sedan 2017 är därför alla hyresavtal som tecknas gröna. Exempel på krav som ställs är; källsortering av allt avfall, delning av energidata samt inköp av förnybar energi.

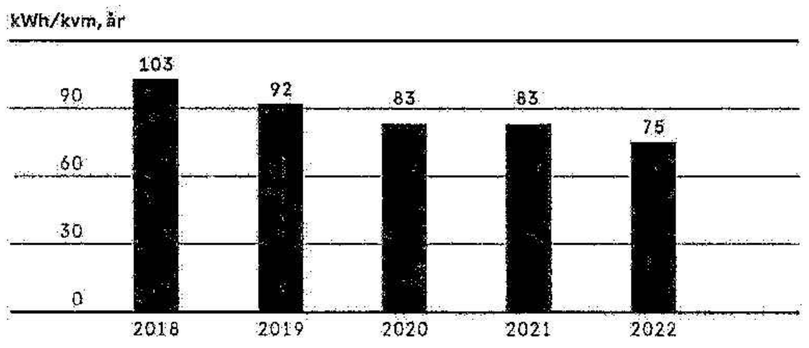
Enligt Boverket står bygg- och fastighetssektorn för 21 procent av de totala utsläppen av växthusgaser i Sverige, 34 procent av energianvändningen samt 40 procent av avfallsalstringen i Sverige.

Dessutom bidrar sektorn till utsläpp i andra länder på grund av import av byggprodukter. Källa Boverket. (Miljöindikatorer – aktuell status - Boverket.)

Energi

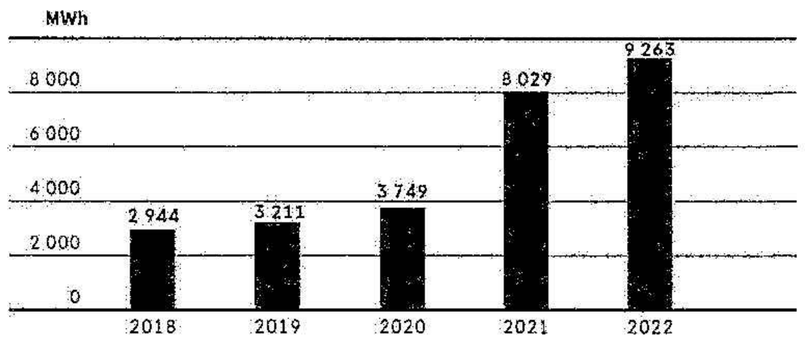
Genom olika typer av energiinvesteringar i fastigheterna, samt ett tätt samarbete med hyresgästerna har energianvändningen i fastighetsbeståndet minskat med hela 65 procent sedan 2009. Energiprestandan uppgick vid utgången av året till 75 kWh per kvadratmeter och år. Omräknat till primärenergital motsvarar detta 82,4 kWh per kvadratmeter och år. Vasakronan producerar även egen energi och hade vid årsskiftet 86 solcellsanläggningar på tak och fasader samt en solcellspark i drift. Totalt bidrar samtliga anläggningar med 9 000 MWh vilket motsvarar 12 procent av fastighetselen.

Energiprestanda



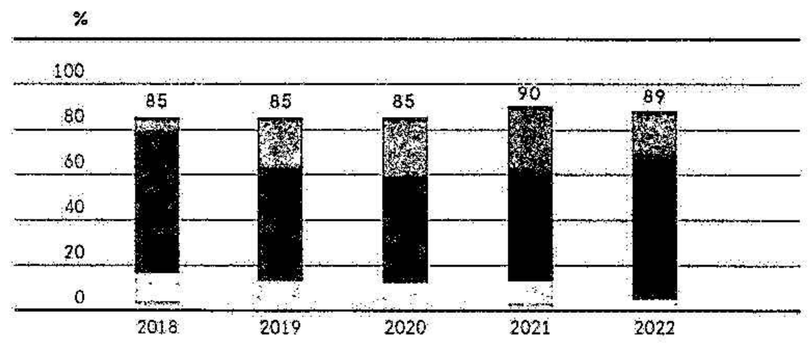
Energiprestandan uppgick till i genomsnitt 75 kWh/kvm vid utgången av 2022.

Egenproducerad elenergi



Under året producerades totalt 9 263 MWh elenergi från solcellsanläggningarna.

Miljöcertifieringar



Vid utgången av året var 89 procent av det totala beståndet miljöcertifierat.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering



På vilket sätt har de gröna obligationerna hjälpt Vasakronan i ert hållbarhetsarbete?
– Vi har fått ett verktyg för att kommunicera vårt hållbarhetsarbete både internt och externt men även ett styrmedel. Vi kan se att hållbarhetsfrågan nu drivs från två håll, både från finans- och hållbarhetsavdelningen.

Innan vi emitterade vår första gröna obligation 2013, hade hållbarhets- och finansavdelningen inte så mycket kontakt med varandra. Nu jobbar vi tätt tillsammans med både finansierings- och hållbarhetsfrågor. Det som görs ute i verksamheten har direkt effekt på hur vi finansierar bolaget. Genom att emittera gröna obligationer har vi fått ett större fokus på hållbarhet i hela bolaget.

De gröna obligationerna ökar dessutom möjligheten att visa allt bra som våra kollegor gör inom hållbarhet. Genom att lova investerare att vi kommer att uppnå vissa kriterier måste vi vara ännu mer fokuserade och strukturerade när vi planerar våra projekt men även hur vi arbetar med våra befintliga fastigheter.

Gröna obligationer är också ett effektivt kommunikationsverktyg i förhållande till våra investerare. De ger oss en möjlighet att föra en dialog om hur risker och hållbarhet är sammankopplade, särskilt i fastighetsbranschen. Som emittent upplever jag att vi har lärt våra investerare mycket om hållbarhet genom alla dessa samtal.

Det är snart tio år sedan ni emitterade världens första gröna företagsobligation. Vad är nästa steg för er gröna finansiering?
– Nästa steg blir att anpassa ramverket till EU-taxonomin och att inkludera sociala aspekter. Korruptionen i den svenska bygg- och fastighetsbranschen anses vara utbredd och omfattande. Därför måste vi ha ett arbetssätt som i alla situationer eliminerar risken för både korruption och andra oegentligheter. Det handlar i första hand om att förhindra alla tänkbara former av korruption inom bolaget. Vi behöver även ställa ännu tuffare krav på våra leverantörer för att säkerställa att de har ett systematiskt arbetssätt för att motverka korruption i sina verksamheter.

Det finns även risk för olyckor på våra byggarbetsplatser och att människor utnyttjas. Målsättningen är att alla som utför arbete åt oss har lagenliga anställningsvillkor samt inte löper risken att förolyckas eller skadas. Därför ställs höga krav på våra entreprenörer när det gäller arbetsvillkor och säkerhet på byggarbetsplatserna.

Sist men inte minst måste vi samverka med kommunerna och andra bolag i branschen för att skapa trevliga och trygga gatumiljöer runt våra hus. Det tjänar alla på, inte bara vi eller våra hyresgäster utan alla som vistas på våra gator.

Material
Vid nyproduktion, ombyggnad och lokalanpassningar av fastigheter används stora mänger byggmaterial. När det utvinns och produceras samt transporteras till byggarbetsplatserna orsakar de stor miljö- och klimatpåverkan. Därför är det viktigt att minska mängden material och i större utsträckning använda förnybara råvaror och återvunnet eller återbrukat byggmaterial. Dessutom behöver materialet kontrolleras så att det inte innehåller farliga ämnen som sprids i inomhusmiljön eller till naturen utanför byggnaderna. Därför ska allt material som används i byggverksamheten alltid utvärderas och dokumenteras. I detta arbete använder Vasakronan Byggvarubedömningen.

Avfall
Ny- och ombyggnadsprojekt ger upphov till mycket bygg- och rivningsavfall. En stor del av avfallet återvinns inte utan går till förbränning eller deponi. Vasakronan tar även hand om stora mängder avfall från hyresgästernas verksamheter. Trots att bolaget inte i så stor utsträckning kan påverka vilken typ och mängd av avfall som uppstår hos hyresgästerna kan sorteringsgraden ändå påverkas eftersom det oftast är fastighetsägaren som ansvarar för utrymmen och utrustning för källsortering i fastigheten. EU:s avfallshierarki styr arbetet med att minska miljöpåverkan både från byggavfallet och hyresgästernas avfall. Målet är att minimera det avfall som går till deponi och förbränning och öka andelen avfall som återvinns eller återbrukas.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C447392608 7EE80F343D6

202305241482 9

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

Vattenförbrukning
Att minska vattenanvändningen är en viktig fråga, både ur ett globalt och lokalt perspektiv. Vasakronan använder vatten från de kommunala vattenverken på alla de fyra orter där bolaget finns. I Uppsala har kommunen signalerat att det råder vattenbrist. Därför arbetar bolaget kontinuerligt, både i Uppsala och på övriga orter, med uppföljning och kostnadseffektiva åtgärder för att minska vattenförbrukningen. Att ha en låg vattenanvändning är även en förutsättning för att byggnader ska kunna miljöcertifieras med ett högt betyg.

Klimatpåverkan
Sedan 2006 har Vasakronan minskat koldioxidutsläppen i scope 1 och 2 med närmare 90 procent. Detta genom minskad energianvändning samt genom utfasning av fossila bränslen från energiförsörjningen till fastigheter och fordon. Sedan flera år tillbaka pågår även ett långsiktigt och systematiskt arbete med att minska utsläppen i scope 3, främst hänförliga till byggverksamhet och hyresgästernas användning av lokalerna. Utöver att fokusera på hur Vasakronan påverkar klimatet med sin verksamhet behöver bolaget även fokusera på hur det påverkas av ett förändrat klimat. Redan 2012 påbörjades därför en klimatriskanalys, som sedan har följts upp för att ta hänsyn till senaste klimatdata. I samband med taxonomirapporteringen behöver klimatriskanalyserna sammanfattas fastighet för fastighet. Ett sådant arbete påbörjades under 2022 och beräknas färdigställas under 2023.

En fullständig redovisning av bolagets utsläpp samt hur bolaget påverkas av globala utsläppsökningar, se sidorna 161–166 i årsredovisningen för 2022.

Långsiktiga mål
Under 2019 skärpte bolaget sitt klimatmål och formulerade ett mål om att bli klimatneutralt till 2030. För att nå målet har Vasakronan tagit fram en färdplan. Den beskriver vad som räknas med i målet, hur det ska nås samt hur eventuella kvarvarande utsläpp ska kompenseras för att uppnå neutralitet. Målet har under 2022 utvärderats av Science Based Targets initiative och bedöms vara väl i linje med 1,5-gradersmålet.

Klimatmålet är dock inte det enda långsiktiga miljömålet för Vasakronan. Bolaget har även mål för ytterligare minskad energianvändning, cirkulärt byggande och noll avfallsalstring. Varje år tas det fram en bolagsövergripande affärsplan med årsvisa mål för ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter. För mer information om bolagets miljömål och måluppfyllelse för 2022, se sidorna 65–68 i årsredovisningen för 2022.

Världsledande arbete
2022 placerade sig Vasakronan i topp i den globala hållbarhetsrankingen för fastighetsbolag, GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), och blev bästa bolag i världen både i kategorin befintliga byggnader: kontor/butiker och projektutveckling: kontor.

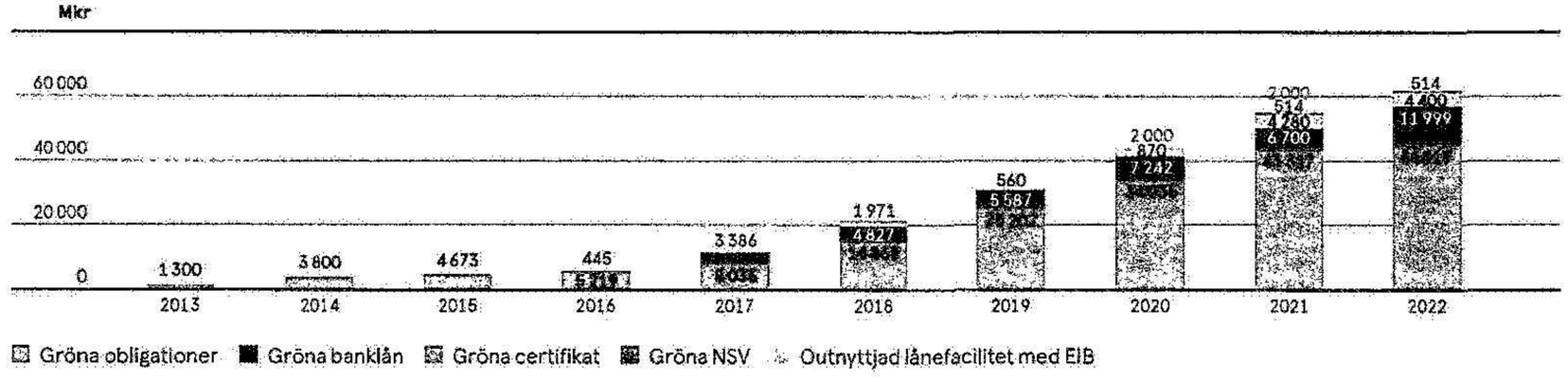
Taxonomirapportering
Ett arbete pågår med att sammanställa hur stor del av verksamheten som är förenlig med taxonomin men då det råder oklarhet om hur taxonomin ska tolkas och rapporteras samt att bolaget ännu inte omfattas av kravet på rapportering har Vasakronan tagit beslut om att avvakta med en utförlig rapportering kring andelen av bolagets tillgångar som är förenliga med taxonomin samt byggnadernas omsättning, driftutgifter och investeringar. Utifrån byggnadernas primärenergital, som Vasakronan beräknat enligt metoden för energideklarationer, baserat på deras uppmätta energiprestanda per 31 december 2022, uppfyller 38 procent av marknadsvärdet för förvaltningsfastigheterna och 43 procent av den uthyrningsbara arean kriterierna i aktivitet 7.7. Läs mer på sid 56–57 i årsredovisningen för 2022.

Socialt ansvar
Ett fastighetsbolag påverkar inte bara miljön med sin verksamhet utan också många människor. I Vasakronans fall rör det sig om medarbetare, anställda hos bolagets leverantörer samt de människor som rör sig i och runt Vasakronans fastigheter. För att driva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt gentemot dem handlar det om att säkerställa att bolaget inte bryter mot några mänskliga rättigheter, att alla som arbetar för Vasakronan har en säker och trygg arbetsmiljö och att alla fastigheter är trygga, säkra och hälsosamma. Utöver det har bolaget även system för att hantera skatter korrekt, motverka korruption samt främja fri konkurrens.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

Utveckling grön finansiering



Godkänt investeringsbelopp 2022-12-31

	Mkr
Upparbetade investeringar i pågående projekt	1 300
Befintliga fastigheter	59 913
– varav tidigare ny- och ombyggnadsprojekt	8 902
Solcellsparker	28
Totalt godkänt investeringsbelopp	**61 241**
Utestående volym gröna obligationer	44 819
Utestående volym gröna certifikat	4 400
Utestående volym gröna NSV	514
Totalt utestående volym	**49 733**
Kvarvarande godkänt investeringsbelopp	**11 508**

Grön finansiering
Under 2022 har alla obligationer som emitterats varit gröna. Totalt emitterades 7,8 mdkr (11,9) gröna obligationer, vilket gör Vasakronan till Sveriges största emittent av gröna företagsobligationer. Under året emitterades en första obligation i Schweizerfranc och gröna obligationer är nu emitterade i åtta olika valutor. Utestående volym gröna certifikat uppgick vid periodens slut till 4,4 mdkr (4,8). Totalt utestående grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna certifikat och gröna NSV uppgick vid periodens slut till 49,7 mdkr (48,1). Vid årsskiftet uppgick gröna tillgångar till totalt 61,2 mdkr (53,4), vilket ger 11,5 mdkr (5,3) i återstående grönt låneutrymme. Utöver finansieringen inom ramverket hade Vasakronan utestående gröna icke säkerställda lån med Nordiska och Europeiska Investeringsbanken om totalt 6,4 mdkr (4,9). Vid årsskiftet ökade utestående gröna säkerställda banklån till totalt 5,6 mdkr (1,8). Total grön finansiering inklusive gröna banklån, som är finansierade utanför ramverket, ökade under året till 82 procent (74) av Vasakronans totala skuld.

Kriterier enligt ramverket
Vad Vasakronan kan finansiera med likviden från de gröna finansiella instrumenten finns beskrivet i ett ramverk upprättat i enlighet med ICMA Green Bond Principles, som har utvärderats och genomlysts av den norska klimatforskningsstiftelsen CICERO.

Sedan 2017 möjliggör Vasakronans ramverk investeringar i såväl nybyggnads- och ombyggnadsprojekt, befintliga fastigheter som investeringar i solenergiprojekt. För finansiering av ny- och ombyggnadsprojekt krävs att dessa ska vara certifierade enligt LEED för ny- och ombyggnad, på nivå Platina eller BREEAM-SE på nivån Outstanding, samt ha en energiprestanda som ligger 25 procent under Boverkets energikrav (BBR-kraven). De kriterier som ska vara uppfyllda för finansiering av en befintlig fastighet är att byggnaden ska vara certifierad enligt LEED på lägst nivå Guld, samt ha en energiprestanda som understiger 100 kWh/kvm och år. Ramverket och CICERO:s second opinion finns på vasakronan.se.

Vasakronan har ett särskilt konto för transaktioner som hänför sig till emissionslikvider av gröna låneinstrument. I de fall godkänt investeringsbelopp understiger utestående volym gröna låneinstrument förbinder sig Vasakronan att tillföra motsvarande belopp till detta konto. Vid utgången av året översteg godkänt investeringsbelopp utestående volym gröna låneinstrument och saldot på kontot var därför noll.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241483O

Exempel på tillgångar i den gröna poolen

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

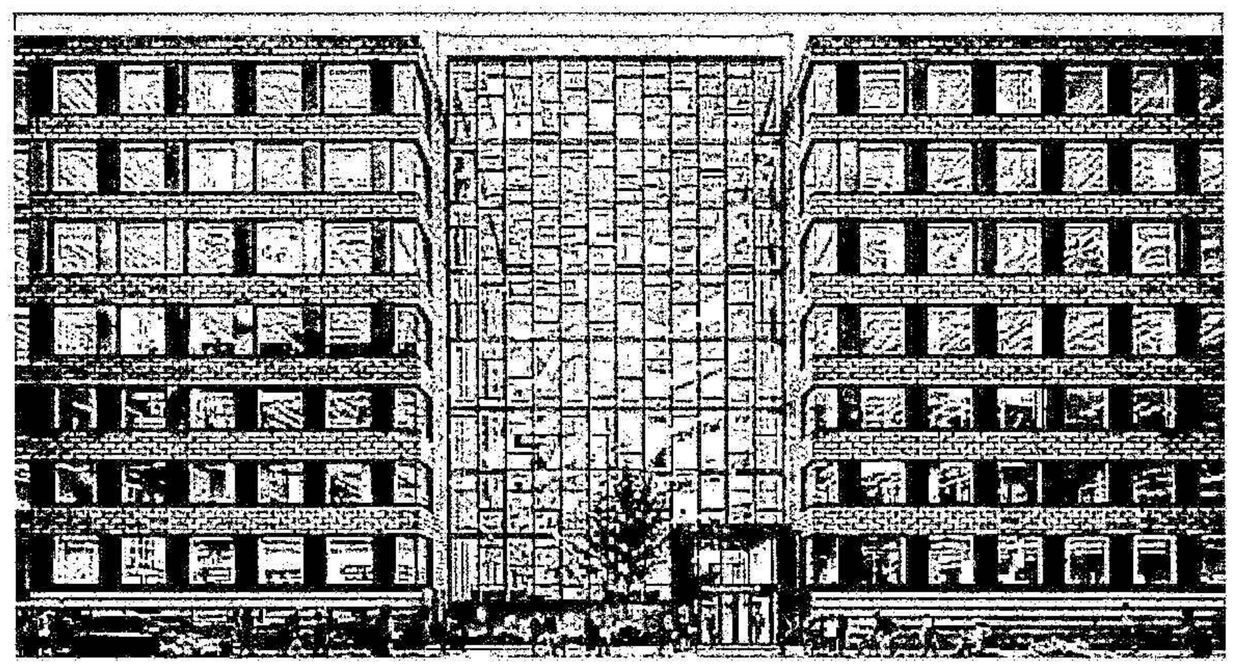


BEFINTLIG FASTIGHET

Arkaden

Galleria Arkaden (Inom Vallgraven 11:6) är belägen i centrala Göteborg och återöppnades 2002 efter en totalrenovering. Den 21 000 kvadratmeter stora fastigheten innehåller kontor, butiker, kaféer och restauranger. Fastigheten ligger vid Brunnsparken och är granne med Sveriges näst största pendlingsplats, Göteborgs Central. Under de senaste åren har flera energi- och miljösatsningar genomförts. Tack vare dessa investeringar samt ett systematiskt energisparарbete tillsammans med hyresgästerna har energianvändningen minskat med 34 procent sedan 2009.

- Miljöcertifiering enligt LEED, uppnått betyg Guld
- Energiprestanda, 75 kWh/kvm och år
- Primärenergital 71 kWh/kvm och år
- Solceller på taket
- Närhet till kommunikation



OMBYGGNADSPROJEKT

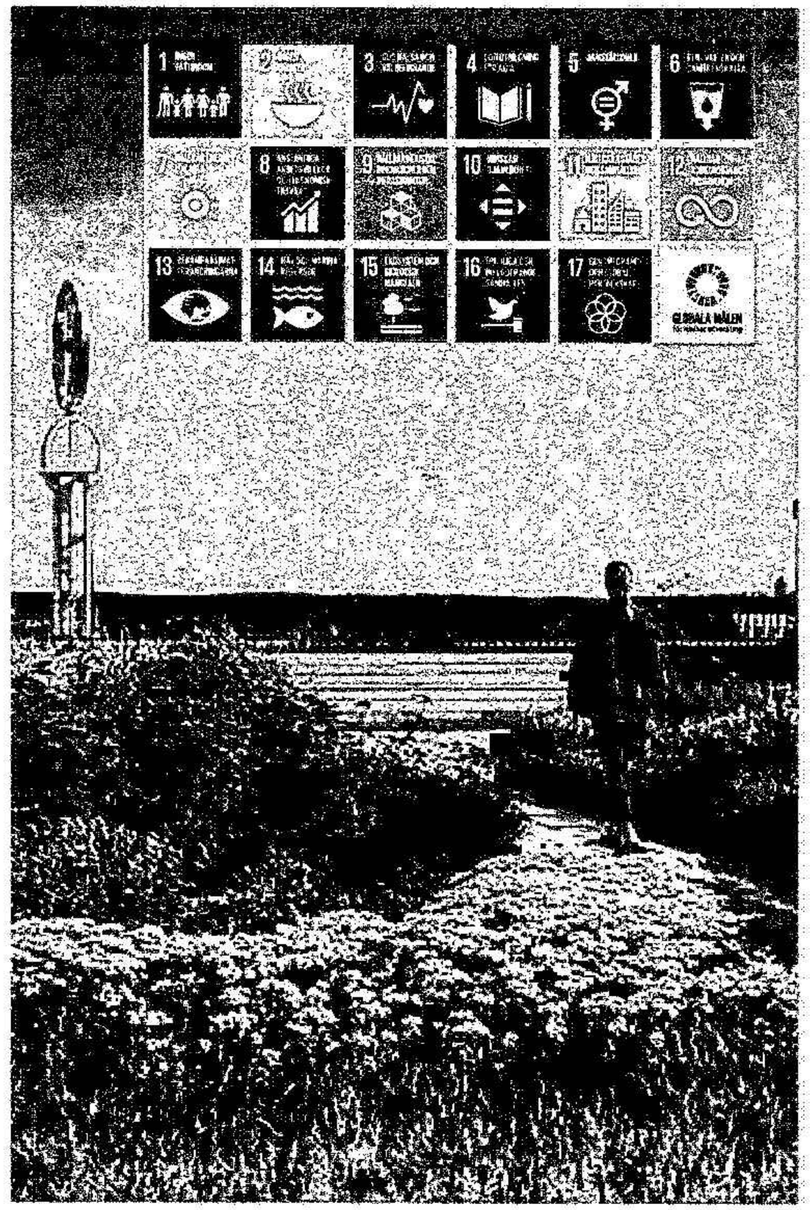
Lumi

Lumi (Kungsängen 16:6) är belägen i centrala Uppsala med omedelbar närhet till både Resecentrum och nya Uppsala C. Husets betongstomme behålls i sin helhet och tegelväggar i källaren bevaras där det är möjligt. Nya väggar byggs upp av teglet från de väggar som behöver demonteras. Betongrester från rivning och betongplattor från takterrassen används till ny yt- och markbeläggning utomhus och betong från bjälklag slipas och används till snyggt betonggolv i bl.a. ljusgården och på toaletter. Fastigheten omfattar cirka 15 000 kvadratmeter och beräknas stå klar för inflyttning under 2024.

- Miljöcertifieras enligt LEED med målet att nå högsta betyg Platina
- Energiprestanda, primärenergital 48 kWh/kvm och år
- Modern teknik samlar regnvatten som återvinns för att spola toaletter
- Fasadintegrerade solceller
- Installationsprodukter, så som ventilationsdon, vvs-produkter och sanitetsporslin återbrukas

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering



Takterrassen på Sergelhusen i Stockholm är väl genomtänkt och bjuder på både ekosystemtjänster och trivsel.

Vasakronans påverkan på FN:s globala hållbarhetsmål
2015 antog FN:s medlemsländer 17 hållbarhetsmål, som ska vara uppnådda till 2030. Näringslivet spelar en nyckelroll och många företag bidrar till att målen kommer att nås. Men det finns också en risk att företag driver verksamheter som aktivt motverkar målen.

Vasakronans verksamhet bidrar till ett flertal av de globala hållbarhetsmålen. Bolaget har också analyserat om det finns någon risk för att verksamheten skulle kunna hindra att något av målen uppnås. Störst positiv påverkan bedöms verksamheten ha på mål 7 ”Hållbar energi för alla”, mål 9 ”Hållbar industri, innovationer och infrastruktur”, mål 11 ”Hållbara städer och samhällen” och mål 12 ”Hållbar konsumtion och produktion”. Genom vår positiva påverkan inom dessa mål bedöms även verksamheten bidra till mål 13 ”Bekämpa klimatförändringarna”. Risker i verksamheten som kan kopplas till de globala hållbarhetsmålen finns bland annat i mål 8 ”Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt”. Det handlar främst om risken för arbetsmiljöolyckor och osunda arbetsvillkor på bolagets byggarbetsplatser. För mer information om hur Vasakronan arbetar med FN:s globala hållbarhetsmål, se sidorna 152–178 i årsredovisningen för 2022.

Övriga upplysningar
Den miljödata som redovisas i denna rapport är framtagen enligt samma principer och metoder som för vår hållbarhetsrapport och finns beskrivna på sidan 138 i årsredovisningen för 2022. Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt motsvarar det belopp som per balansdagen har investerats i den aktuella fastigheten. Befintliga fastigheter tas upp till marknadsvärde. Marknadsvärdet uppdateras vid hel- och halvårsskifte i samband med att externa värderingar utförs.

Redovisningen av marknadsvärden och investerat belopp följer de redovisningsprinciper som framgår på sidorna 114–115 i årsredovisningen för 2022. Inom kategorin ”Befintliga fastigheter” ingår även fastigheter som tidigare har genomgått en ny- eller ombyggnad, och som under projektets löptid har finansierats i enlighet med kriterierna för ny- och ombyggnadsprojekt. I samband med att ny- eller ombyggnaden avslutats görs en utvärdering mot de kriterier som ställs för investering i befintliga fastigheter. För att en fastighet ska kunna klassificeras om från ny- och ombyggnadsprojekt till kategorin för befintliga fastigheter krävs att ny- eller ombyggnaden är rapporterad till styrelsen. Det krävs också att fastigheten fått en slutlig certifiering samt en verifierad energiprestanda på minst 12 månader.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241483I

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

Metod för beräkningar

Minskningen av klimatpåverkan som redovisas på sidan 187 för de befintliga fastigheterna avser skillnaden mellan de årliga energirelaterade utsläppen som fastigheten skulle ha haft utan den förbättrade energiprestanda som åstadkommits mellan 2009 och 2022 och utan avtal om förnybar energi. Eventuell klimatkompensation utförd av energileverantör har inte tagits med i beräkningen. Den minskade energianvändningen mellan 2009 och 2022 avser faktisk förbrukning och inte normalårskorrigerad förbrukning. I de fall fastigheten förvärvats eller byggts efter 2009-12-31, har den registrerade energianvändningen vid det första årsskifte som inföll efter det att fastigheten tillträddes/togs i bruk använts som jämförelsevärde. Vid beräkning av den bedömda undvikna användningen av energi i pågående ny- och ombyggnadsprojekt har prognostiserat primärenergital jämförts med högsta tillåtna primärenergital enligt Boverkets riktlinjer (BBRkrav). Bedömda undvikna utsläpp från ny-och ombyggnadsprojekt avser skillnaden mellan det årliga utsläppet av växthusgaser som fastigheten skulle ha haft om den hade byggts i enlighet med BBR-kraven och utan avtal om förnybar energi, och de utsläpp som fastigheten kommer att ha utifrån prognostiserad energiprestanda och med beaktande av Vasakronans energiavtal. Några av de ny-och ombyggnadsprojekt samt befintliga fastigheter som finansieras inom ramverket finansieras även med banklån. För att de framräknade undvikna utsläppen samt minskningen av klimatpåverkan endast ska visa på effekten av den gröna finansieringen under Vasakronans ramverk, har den del som hänför sig till banklånen räknats bort. Som underlag för hur stor andel som ska räknas bort har andelen lån i förhållande till prognostiserad investering respektive fastighetens marknadsvärde använts. För mer information om vilka fastigheter och ny- och ombyggnadsprojekt som är delfinansierade av gröna banklån eller andra lån, se tabellerna på sidorna 186 och 187.

Pågående ny- och ombyggnadsprojekt som ligger till grund för investering, med upparbetad investering om 1 300 mkr

Fastighet	Ort	LEED-Certifiering	Energiprestanda primärenergital (P), kWh/kvm	Energiprestanda primärenergital BBRkWh/kvm²	Bedömd minskning av energianvändningen, %	Bedömda undvikna utsläpp (årlig) pga energianvändning i byggnaden, ton	Avfall, rivning/ bygg, kg/kvm	Material, kg/kvm
Kungsängen 14:5 (Magasin X)[1]	Uppsala	LEED Platina (p)	27	80	66	137	0/30	844
Nattugglan 14[1]	Stockholm	LEED Platina (p)	45	80	44	122	401/25	810
Sperlings Backe 47	Stockholm	LEED Platina (p)	51	70	27	112		
Kungsängen 16:6 (Lumi)	Uppsala	LEED Platina (p)	48	71	32	334		
Hästskon 9 (Hästskopalatset)	Stockholm	LEED Platina (p)	47	70	33	137		
Beridarebanan 4 (Hötorgshus 2)[3]	Stockholm	LEED Platina (p)	51	70	27	94		
Totalt			-	-	-	**935**	-	-

1) Projektet är delfinansierat med gröna banklån via Europeiska Investeringsbanken.
2) Högsta tillåtna energiprestandan enligt Boverkets riktlinjer.
3) Fastigheten är delfinansierad av ett säkerhetsställt banklån utanför ramverket. Se mer information "Övriga upplysningar" och "Metod för beräkningar".
(P) = prognos
Avfall och material redovisas ej för projekten Sperlings Backe 47, Kungsängen 16:6, Hästskon 9 och Beridarebanan 4 då dessa projekt inte var färdigställda per 2022-12-31.

Solcellsparker, upparbetad investering om 28 mkr

Fastighet	Ort	Producerad energi under innevarande år, MWh	Bedömda undvikna utsläpp, ton
Solcellspark Fyrislund	Uppsala	4 600	1 711
Totalt		**4 600**	1 711

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

Befintliga fastigheter som ligger till grund för investering, med godkänt investeringsbelopp om 59 913 mkr

Fastighet	Ort	LEED certifiering	Energi-prestanda, kWh/kvm, 2009-12-31	Energi-prestanda, kWh/kvm, 2022-12-31	Minskad energi-användning 2009–2022, %	Minskning av klimat-påverkan (årligen), ton	Vatten-intensitet, m³/kvm, 2022-12-31
Lorensberg 45:16	Göteborg	Gold	126	76	40	91	0,29
Gullbergsvass 1:16[2]	Göteborg	Platina	81	45	44	355	0,27
Nordstaden 8:27	Göteborg	Guld	156	79	49	965	0,47
Heden 42:4	Göteborg	Guld	125	81	35	159	0,68
Heden 46:1	Göteborg	Guld	100	82	18	122	0,14
Inom Vallgraven 20:14	Göteborg	Guld	135	70	48	127	0,29
Heden 22:19	Göteborg	Platina	102	45	56	554	0,26
Inom Vallgraven 11:6	Göteborg	Guld	114	75	34	349	0,07
Inom Vallgraven 33:10[2]	Göteborg	Guld	102	66	35	51	0,42
Inom Vallgraven 59:14	Göteborg	Guld	104	75	28	144	0,43
Inom Vallgraven 61:11	Göteborg	Guld	108	74	32	143	0,42
Nordstaden 10:23[2]	Göteborg	Guld	174	73	58	457	0,43
Gasklockan 3[2]	Malmö	Guld	98	76	23	478	0,54
Kaninen 32	Malmö	Guld	124	33	73	71	0,28
Magnus Stenbock 2[2]	Malmö	Guld	159	76	52	184	0,28
Magnus Stenbock 4	Malmö	Guld	119	62	48	231	0,25
Björnen 1[2]	Malmö	Guld	122	82	33	90	0,19
Bylgia 1	Malmö	Guld	125	60	52	228	0,11
S:t Jörgen 7	Malmö	Guld	77	43	44	98	0,09
Relingen 1	Malmö	Guld	224	73	67	276	0,18
Abbedissan 1 (fd Priorn 2)[2]	Malmö	Guld	124	60	51	81	0,59
Jungmannen 1	Malmö	Platina	133	51	62	86	0,05
Nereus 1	Malmö	Guld	124	57	54	243	0,14
Abbedissan 2 (fd Priorn 5)[1]	Malmö	Platina	25	18	28	197	0,28
Sejen 3[4]	Malmö	Platina	83	73	12	117	0,46
Uggleborg 12[1, 2]	Stockholm	Platina	127	47	63	590	0,36
Tre Vapen 2[2]	Stockholm	Guld	115	76	34	342	0,18
Rosteriet 6 och 8	Stockholm	Guld	224	76	66	1 253	0,18
Uppfinnaren 2	Stockholm	Platina	95	55	42	272	0,21
Rosenborg 1	Stockholm	Platina	179	90	50	176	0,19
Rosenborg 2[4]	Stockholm	Platina	136	82	39	126	0,28
Rosenborg 3 hus 3[3]	Stockholm	Platina	105	29	72	188	0,19
Rosenborg 3 hus 4[3]	Stockholm	Platina	105	45	57	60	0,10
Hilton 7[1, 3]	Stockholm	Platina	60	65	-9	90	0,22
Hekla 1	Stockholm	Guld	62	26	58	272	0,13
Riga 2	Stockholm	Guld	104	34	68	583	0,15
Modernet 1 (hus 8)[1]	Stockholm	Platina	105	25	76	197	0,24
Blåmannen 20[2]	Stockholm	Guld	286	81	72	2 815	0,44
Hammarby Gård 12[4]	Stockholm	Platina	72	57	21	67	0,22
Albydal 3	Stockholm	Guld	89	72	19	157	0,13
Skjutsgossen 8	Stockholm	Guld	111	69	38	137	0,38
Spektern 13[2]	Stockholm	Guld	168	72	57	1 109	0,41
Getingen 11	Stockholm	Guld	168	78	53	906	0,31
Kvarngärdet 1:19	Uppsala	Platina	189	64	66	287	0,19
Dragarbrunn 28:5	Uppsala	Guld	80	53	34	467	0,66
Dragarbrunn 31:1[2)]	Uppsala	Guld	125	80	36	550	0,97
Dragarbrunn 18:9	Uppsala	Guld	168	68	59	313	0,34
Fålhagen 1:39[4]	Uppsala	Platina	61	43	30	128	0,24
Kungsängen 4:4	Uppsala	Platina	154	67	57	315	0,39
Kronåsen 1:1 Celsius[1, 3]	Uppsala	Platina	80	80	–	215	0,40
Kronåsen 1:1 Hubben[1, 3]	Uppsala	Platina	57	50	12	208	0,34
Dragarbrunn 24:5	Uppsala	Gold	145	72	50	591	0,45
Totalt			–	–	–	**18 311**	–

1) Fastighet som har genomgått en ny- eller ombyggnad och som under projektets löptid finansierats i enlighet med kriterierna för ny- och ombyggnadsprojekt. Efter att projektet avslutats har fastigheten klassificerats om till kategorin befintliga fastigheter. Per 2022-12-31 utgjorde dessa fastigheter 8,9 mdkr. För vidare information, se "Övriga upplysningar och metod".

2) Fastigheten är delfinansierad av ett säkerställt banklån utanför ramverket. Se mer information "Övriga upplysningar" och "Metod för beräkningar".

3) Fastigheten är delfinansierad av grönt banklån via Nordiska och Europeiska Investeringsbanken. Se mer information "Övriga upplysningar och metod"

4) Fastigheten är förvärvad eller byggd efter 2009-12-31. I dessa fall har det registrerade energivärdet vid det första årsskiftet som inföll efter det att fastigheten tillträddes/togs i bruk använts som jämförelsevärde.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524144832

Om vår hållbarhetsredovisning
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport Grön finansiering
Revisorsrapport investerarrapport Grön finansiering

Revisors rapport över översiktlig granskning av Vasakronan ABs Investerarrapport – Grön finansiering

Till styrelsen för Vasakronan AB, org.nr 556061-4603

Inriktning och omfattning
Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Vasakronan AB (publ) att översiktligt granska företagets "Investerarrapport – Grön finansiering" (investerarrapporten) för år 2022. Investerarrapporten omfattar sidorna 180–187 i årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 183 i årsredovisningen, och utgörs av de delar av Vasakronan AB (publ)s Ramverk för Grön Finansiering ("Vasakronan Green Finance Framework") 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 misstag.

Styrelsen och verkställande direktören har ansvaret för att upprätta och avge Investerarrapporten.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala oss om de angivna redovisade uppgifterna i styrelsens och verkställande direktörens redogörelse i investerarrapporten och användningen av emitterat belopp enligt ramverkets kategorier grundat på vår översiktliga granskning. Vårt uppdrag är begränsat till informationen i detta dokument och den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) *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 finansiella- och redovisningsfrågor, 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 Vasakronan 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 framkommit några omständigheter som ger oss anledning att anse att investerarrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas

Översikt delmarknader
Fastighetsförteckning
Definitioner
Kalendarium
Kontakt

Övrigt





This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524141833

Översikt delmarknader
Fastighetsförteckning
Definitioner
Kalendarium
Kontakt

Översikt delmarknader

	Totalt Vasakronan		Stockholm innerstad		Stockholm närförort		Göteborg		Malmö		Uppsala	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Antal fastigheter	**166**	**168**	**45**	**46**	**31**	**32**	**34**	**34**	**31**	**31**	**25**	**25**
Kontor	*128*	*125*	*43*	*44*	*22*	*23*	*26*	*23*	*19*	*19*	*18*	*16*
Handel	*22*	*27*	–	–	–	–	*8*	*11*	*10*	*10*	*4*	*6*
Övrigt	*16*	*16*	*2*	*2*	*9*	*9*	–	–	*2*	*2*	*3*	*3*
Area, tkvm	**2 398**	**2 348**	**802**	**789**	**606**	**613**	**447**	**392**	**299**	**300**	**244**	**254**
Kontor	*2 073*	*1 993*	*792*	*780*	*566*	*572*	*317*	*242*	*199*	*199*	*199*	*200*
Handel	*269*	*299*	–	–	–	–	*130*	*150*	*96*	*97*	*43*	*52*
Övrigt	*56*	*56*	*9*	*9*	*41*	*41*	–	–	*4*	*4*	*2*	*2*
Marknadsvärde, mkr	**188 317**	**181 575**	**101 124**	**94 634**	**28 116**	**28 616**	**33 650**	**33 317**	**13 725**	**13 719**	**11 702**	**11 289**
Kontor	*169 916*	*160 378*	*101 079*	*94 574*	*26 951*	*27 281*	*22 349*	*20 038*	*9 911*	*9 815*	*9 626*	*9 157*
Handel	*16 728*	*19 341*	–	–	–	–	*11 300*	*13 279*	*3 614*	*3 694*	*1 814*	*1 881*
Övrigt	*1 672*	*1 856*	*45*	*60*	*1 165*	*1 335*	–	–	*200*	*210*	*262*	*251*
Kontrakterad hyra, mkr	**8 638**	**7 763**	**4 106**	**3 617**	**1 595**	**1 502**	**1 506**	**1 326**	**790**	**734**	**641**	**584**
Kontor	*7 602*	*6 673*	*4 106*	*3 617*	*1 524*	*1 434*	*941*	*705*	*515*	*467*	*516*	*450*
Handel	*944*	*1 004*	–	–	–	–	*565*	*621*	*263*	*257*	*116*	*126*
Övrigt		*86*	–	–	*71*	*68*	–	–	*12*	*10*	*9*	*8*
Uthyrningsgrad, %	**91**	**91**	**91**	**91**	**89**	**90**	**92**	**95**	**92**	**91**	**94**	**94**
Kontor	*91*	*91*	*91*	*91*	*88*	*89*	*92*	*94*	*92*	*91*	*95*	*96*
Handel	*93*	*94*	–	–	–	–	*92*	*96*	*94*	*93*	*90*	*88*
Övrigt	*92*	*92*	–	–	*100*	*100*	–	–	*59*	*59*	*76*	*76*
Driftöverskott, mkr	**5 968**	**5 533**	**2 800**	**2 649**	**1 110**	**1 000**	**1 080**	**964**	**533**	**481**	**445**	**439**
Kontor	*5 248*	*4 775*	*2 805*	*2 651*	*1 059*	*951*	*647*	*500*	*368*	*335*	*369*	*338*
Handel	*656*	*696*	–	–	–	–	*432*	*464*	*157*	*139*	*67*	*93*
Övrigt	*64*	*61*	*-3*	*-2*	*51*	*49*	–	–	*8*	*7*	*8*	*7*
Värdeförändring, %	**2,8**	**9,5**	**5,6**	**9,8**	**-0,8**	**11,6**	**-0,3**	**9,4**	**-0,9**	**5,2**	**1,9**	**6,9**
Miljöcertifieringar[1], %	**93**	**94**	**97**	**93**	**92**	**90**	**83**	**96**	**100**	**100**	**90**	**90**

1) Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde i procent.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Översikt delmarknader
Fastighetsförteckning
Definitioner
Kalendarium
Kontakt

Fastighetsförteckning

Stockholm innerstad

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl. garage, kvm	Kontor, kvm	Handel, kvm	Övrigt, kvm	Primärenergital, kWh/kvm	Miljöcertifiering
Argus 8	Skeppsbron 38 / Packhusgränd 7 / Tullgränd 4 / Österlånggatan 47	1788/2002	5 717	5 711	–	6	74	LEED Guld
Beridarebanan 11	Sergelgatan 8–14 / Sveavägen 5–9 Hitechbuilding / Mäster Samuelsgatan 42	1961/2007	24 352	18 016	4 921	1 415	153	LEED Platina
Beridarebanan 4	Sergelgatan 16–18 / Sveavägen 13 / Läkarhuset	1962/2000	12 943	7 939	3 561	1 443	83	LEED Guld
Beridarebanan 77	Sveavägen 17 / Sergelgatan 20–22 / Hötorget 2–4	1958/1996	15 447	8 669	5 507	1 271	95	LEED Platina
Blåmannen 20	Drottninggatan 53 / Mäster Samuelsgatan 50–60 / Bryggargatan 1–9 / Klara Norra Kyrkogata 14	2000–2003	65 526	33 109	16 418	15 999	88	LEED Guld
Bremen 1	Tegeluddsvägen 3–9	1964/2008	21 334	19 239	818	1 277	132	–
Gamen 12	Götgatan 74–80 / Vartoftagatan 21–51	1959/2006	31 192	7 647	8 434	15 111	103	LEED Guld
Gamen 8	Åsögatan 106A–108 / Götgatan 72A	2000/2001	5 835	5 342	493	–	106	LEED Guld
Garnisonen 3	Karlavägen 96–112 / Oxenstiernsgatan 15 / Linnégatan 87–89 / Banérgatan 16–30	1886/2004–05	135 024	111 748	7 525	15 751	98	LEED Guld & Silver
Getingen 11	Sveavägen 163–167 / Ynglingagatan 18	1955/2005	23 853	14 910	3 246	5 697	71	LEED Guld
Grönlandet Norra 1–5	Drottninggatan 96–98 / Wallingatan 2 / Holländargatan 17 / Kammakargatan 15	1800/2001	15 572	14 057	501	1 014	97	LEED Guld
Hästskon 12	Sveavägen 2–10 / Hamngatan 24–32 / Mäster Samuelsgatan 39A–B / Malmskillnadsgatan 13–17, 36–40 / Sergelarkaden 2 / Sergelgången	1963/2021	56 799	37 389	11 102	8 308	84	LEED Platina
Hästskon 9	Hamngatan 22 / Regeringsgatan 45	1935	9 667	5 178	4 489	–	–	–
Jakob Större 18	Jakobsgatan 2–8 / Regeringsgatan 8–24 / Västra Trädgårdsgatan 7	1975/2009	26 590	20 604	4 283	1 703	196	LEED Guld
Kungliga Trädgården 7	Hamngatan 25–27 / Västra Trädgårdsgatan 10–12	1969	5 423	3 463	1 945	15	113	LEED Guld
Lyckan 10	Lindhagensgatan 124–132 / Hornsbergsvägen 17	1940/2005	23 718	21 893	703	1 122	102	LEED Guld
Lyckan 9	Lindhagensgatan 122 / Nordenflychtsvägen 55	1936/2003	8 370	8 314	–	56	94	LEED Guld
Matrosen 4	Birger Jarlsgatan 2–4 / Nybrogatan 1–3 / Ingmar Bergmans gata 1–3	1893/1984	9 264	6 477	2 489	298	134	LEED Guld
Munklägret 21	Hantverkargatan 15 / Parmmätargatan 12	1958/2000	6 330	6 330	–	–	75	LEED Guld
Nattugglan 14	Västgötagatan 1–7 / Folkungagatan 44	1978/2015/2022	29 714	27 730	505	1 479	52	LEED Platina
Pennfäktaren 11	Vasagatan 7	1977/2009	12 010	10 426	1 544	40	84	LEED Guld
Riga 2	Hamburgsvägen 12–14 / Fjärde Bassängvägen 11–19 / Malmvägen 7–13 / Tredje Bassängvägen 2–14	2010	24 386	20 075	4 285	26	46	LEED Guld
Sejlaren 7	Sveavägen 25–29 / Olofsgatan 6–8 / Olof Palmes gata 7 / Apelbergsgatan 44	1930/1995	10 232	8 515	1 609	108	96	LEED Guld
Skjutsgossen 8	Krukmakargatan 15–21	1942/2008	12 275	12 274	–	1	95	LEED Guld
Skravelberget Mindre 12–13	Hamngatan 2 / Birger Jarlsgatan 1–5 / Smålandsgatan 5	1903/1999	9 052	6 431	2 116	505	123	–
Skären 3	Mäster Samuelsgatan 11 / Norrlandsgatan 12	1853/1984	1 758	1 350	284	124	70	LEED Guld
Spektern 13	Hamngatan 29–33 / Regeringsgatan 26–32 / Sergelgången / Västra Trädgårdsgatan 17	1975/1995	28 192	21 721	4 725	1 746	83	LEED Guld

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524144834

Översikt delmarknader
Fastighetsförteckning
Definitioner
Kalendarium
Kontakt

Stockholm innerstad, fortsättning

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl. garage, kvm	Kontor, kvm	Handel, kvm	Övrigt, kvm	Primär-energital, kWh/kvm	Miljöcertifiering
Sperlingens Backe 45	Stureplan 2	1897/1959	3 905	2 914	956	35	283	-
Sperlingens Backe 47	Birger Jarlsgatan 16 / Grev Turegatan 1	1935/1993	8 222	6 447	1 775	-	101	-
Starkströmmen 2 & 4	Midskogsgränd 1–5	1965	9 192	5 859	-	3 333	-	-
Stuten 12	Kungsgatan 25–27 / Regeringsgatan 67–71 / Oxtorgsgatan 2–4	1925/2002–05	14 888	11 789	2 536	563	149	LEED Guld
Styckjunkaren 11	Birger Jarlsgatan 6D & 10	1891/1984	1 615	1 345	153	117	97	LEED Guld
Styckjunkaren 7	Birger Jarlsgatan 14 / Grev Turegatan 2 / Riddargatan 2	1900/1987	2 244	1 679	473	92	122	LEED Guld
Styrpinnen 12	Hamngatan 13	1979/1995	2 223	1 902	320	1	81	LEED Guld
Styrpinnen 15	Kungsträdgårdsgatan 16 / Näckströmsgatan 1	1901/1990/2019	3 647	3 444	-	203	71	LEED Platina
Sumpen 14	Lästmakargatan 6 / Norrlandsgatan 22	1856/1985	2 046	1 529	517	-	117	LEED Guld
Sumpen 15	Stureplan 17–19 / Birger Jarlsgatan 19 / Kungsgatan 1	1895/1980	3 981	3 075	748	158	132	LEED Guld
Sumpen 16	Stureplan 13 / Lästmakargatan 2–4	1862/1988	3 010	2 328	579	103	129	LEED Guld
Svea Artilleri 14	Valhallavägen 117 Hus 81–Hus 87	1877/2013	22 819	20 267	-	2 552	98	LEED Silver
Tre Vapen 2	Valhallavägen 191–215 / Lindarängsvägen 1–7 / Borgvägen 6–22	1959/2005	38 473	38 405	-	68	66	LEED Guld
Uggleborg 12	Vasagatan 14–18 / Klara Västra Kyrkogatan 9–15 / Klara Vattugränd 1 / Klarafaret 4	1934/2016	33 157	30 398	1 839	920	67	LEED Platina
Uppfinnaren 2	Östermalmsgatan 87 / Artillerigatan 62 A–B / Skeppargatan 61–63	1914/2003	16 819	15 509	-	1 310	71	LEED Platina
Vildmannen 6	Biblioteksgatan 11 / Lästmakargatan 1	1925/1981	4 809	3 143	1 442	224	85	LEED Guld
Summa Stockholm innerstad		–	**801 625**	**614 590**	**102 841**	**84 194**	**93**	–

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Översikt delmarknader
Fastighetsförteckning
Definitioner
Kalendarium
Kontakt

Stockholm närförort

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl. garage, kvm	Kontor, kvm	Handel, kvm	Övrigt, kvm	Primärenergital, kWh/kvm	Miljöcertifiering
Albydal 3	Sundbybergsvägen 1–3 / Solna Access	1979/2003	28 246	24 607	841	2 798	63	LEED Guld
Alvik 1:18	Gustavslundsvägen 129–145	1987	47 986	44 437	247	3 302	102	–
Bredbandet 1	Isafjordsgatan 2–4 / Dalviksgatan / Grönlandsgatan / Kistavägen	–	–	–	–	–	–	–
Bromsten 9:1	Sulkyvägen 1–31 / Sulkyvägen 2–32	–	–	–	–	–	–	–
Godset 4	Sturegatan 3–9 / Fabriksgränd 1 / Järnvägsgatan 2–10 / Lysgränd 2	1977	21 722	16 453	3 587	1 682	83	LEED Guld
Hammarby Gård 12	Hammarby Kaj 10A / Hammarby Kaj 10D	2017	12 457	12 145	–	312	47	LEED Platina
Hekla 1	Isafjordsgatan 14–16 / Blåfjällsgatan / Grönlandsgången / Kistagången	1975/2001	25 550	25 300	–	250	36	LEED Guld
Hilton 7	Gustav III:s Boulevard 48–52	2019	9 775	9449	272	54	81	LEED Platina
Hårddisken 1	Isafjordsgatan 10 / Hans Werthéns Gata / Grönlandsgatan / Dalviksgatan	–	–	–	–	–	–	–
Järvafältet	Järva Dammtorp / Sjövägen / Mellersta Järvafältet	1929	2 084	152	–	1 932	–	–
Katla 1	Kista Science Tower / Färögatan 33 (Huvudentré) / Hanstavägen 11, 21, 27, 29	2002	47 482	41 261	4 277	1 944	94	LEED Guld
Knarrarnäs 2	Knarrarnäsgatan 1–11 / Hanstavägen 2 / Isafjordsgatan 1 / Kista Entré	2003	43 378	37 593	3 734	2 051	81	LEED Guld
Kronan 1	Sturegatan 2–4 B / Ekensbergsvägen / Prästgårdsgatan 1–3 / Tallgatan	1981/2021	39 680	39 487	93	100	46	LEED Platina
Magasinet 1	Sturegatan 1/ Fabriksgränd 2	2009	12 340	10 691	300	1 349	80	LEED Guld
Modernet 1	Isafjordsgatan 10–12 / Hans Werthéns Gata 1 / Grönlandsgatan 31 / Blåfjällsgatan 4 / Modemgatan 10–12	2008/2015	58 667	58 352	315	–	80	LEED Guld & Platina
Nöten 3	Solna strandväg 96–122	1949/2000	35 800	34 472	–	1 328	77	LEED Guld
Nöten 5	Solna strandväg 62–86	1986/2020	30 361	28 996	411	954	77	LEED Guld
Rosenborg 1	Gustav III:s Boulevard 54–58	2007	10 306	9 588	–	718	81	LEED Platina
Rosenborg 2	Gustav III:s Boulevard 62–66	2009	10 921	10 921	–	–	79	LEED Platina
Rosenborg 3	Rosenborgsgatan 2–12	2014	15 665	15 479	97	89	41	LEED Platina
Rosteriet 6 & 8	Rosterigränd 2–16	1959/1999	18 791	18 001	–	790	68	LEED Guld
Sicklaön 37:49	Kvarnholmsvägen 56	1972/2002	33 769	1 425	–	32 344	83	–
Sundbyberg 2:44	Torshamnsgatan, Kymlinge Norra	1972/2002	–	–	–	–	–	–
Telefonfabriken 1	Telefonvägen 22A–30, LM Ericssons väg 12–32 m fl	1939/2010	100 922	86 931	2 746	5 059	90	LEED Guld & Platina
Summa Stockholms närförorter		–	**605 902**	**525 740**	**16 920**	**63 242**	**75**	–
SUMMA STOCKHOLM		–	**1 407 527**	**1 140 330**	**119 761**	**147 436**	**86**	–

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

202305241483S

Översikt delmarknader
Fastighetsförteckning
Definitioner
Kalendarium
Kontakt

Göteborg

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl. garage, kvm	Kontor, kvm	Handel, kvm	Övrigt, kvm	Primär-energital, kWh/kvm	Miljöcertifiering
Gullbergsvass 1:16	Lilla Bommen 1–2 / Hamntorget 1 / Lilla Bommens Torg 11	1989	31 873	27 366	2 066	2 441	50	LEED Platina
Gullbergsvass 16:1	Gullbergs Strandgata 2–8	1984/1986	12 523	12 074	–	449	75	LEED Guld
Gullbergsvass 3:3	Vikingsgatan 1–5 / Gullbergs Strandgata 3–7	2022	53 497	26 179	1 259	26 059	–	–
Heden 22:19	Bohusgatan 13–15 / Skånegatan 9	1984/2018	23 158	19 548	759	2 851	42	LEED Platina
Heden 42:1	Ernst Fontells Plats 15	1964/2005–12	52 924	44 892	–	8 032	116	LEED Guld
Heden 42:2	–	–	–	–	–	–	–	–
Heden 42:4	Ullevigatan 11	2010	20 550	20 550	–	–	77	LEED Guld
Heden 42:5	–	–	–	–	–	–	–	–
Heden 46:1	Ullevigatan 15	2009	16 534	16 534	–	–	71	LEED Guld
Heden 46:3	Skånegatan 1–3	2015	20 318	18 449	480	1 389	51	BREEAM Excellent
Högen 3:1	Knipavägen 21 / Råhult Partille	1984/2006	1 395	–	–	1 395	–	–
Inom Vallgraven 11:6	Arkaden / Fredsgatan 1–3 / Drottninggatan 38–48 / Södra Hamngatan 37–43 / Östra Hamngatan 36	1970/2002	21 098	10 525	10 084	489	71	LEED Guld
Inom Vallgraven 17:3	Drottninggatan 13 / Västra Hamngatan 10 / Kyrkogatan 20–22	1813/1994	4 110	3 053	1 024	33	93	LEED Guld
Inom Vallgraven 19:18	Kyrkogatan 44 / Östra Hamngatan 31	1905/1987	2 784	1 897	815	72	75	LEED Guld
Inom Vallgraven 19:7	Drottninggatan 37 / Östra Hamngatan 29	1864/1966	2 141	1 452	689	–	87	LEED Guld
Inom Vallgraven 19:9	Östra Hamngatan 33 / Kyrkogatan 46	1810/1940	1 739	–	829	910	97	LEED Guld
Inom Vallgraven 20:14	Kungspassagen / Kungsgatan 48 / Kyrkogatan 23	1930/2002	4 170	3 026	997	147	80	LEED Guld
Inom Vallgraven 20:6	Kungsgatan 50 / Kyrkogatan 25	1850/1960	3 686	1 985	1 677	24	73	LEED Guld
Inom Vallgraven 20:7	Östra Hamngatan 35 / Kyrkogatan 27	1800/1944	1 755	428	1 327	–	138	LEED Guld
Inom Vallgraven 22:3	Kungsgatan 31–33	1930	1 585	1 097	488	–	63	LEED Guld
Inom Vallgraven 22:15	Kungsgatan 27–29 / Västra Hamngatan 12–16 / Vallgatan 12–14	1936/2006/2022	10 258	6 010	3 392	856	57	–
Inom Vallgraven 22:16	Kungsgatan 35–39 / Vallgatan 16–24	1910/2008	10 856	3 481	7 237	138	47	LEED Guld
Inom Vallgraven 33:10	Magasinsgatan 22 & 24	1978/1995	3 103	1 747	690	666	72	LEED Guld
Inom Vallgraven 59:14	Ekelundsgatan 8–10 / Kungsgatan 26–32 / Magasinsgatan 7A–C & 9 / Kyrkogatan 1–7	1844/2009	10 872	7 789	1 481	1 602	73	LEED Guld
Inom Vallgraven 61:11	Kungsgatan 12–18 / Käppslängareliden 1 / Otterhällegatan 12	1972/2008	10 000	7 568	2 036	396	73	LEED Guld
Inom Vallgraven 7:5	Centrumhuset / Östra Hamngatan 52 / Östra Larmgatan 15–21 / Kungsgatan 61–67	1939/1996	9 196	5 157	3 657	382	74	LEED Guld
Inom Vallgraven 8:18	Kompassen / Kungsgatan 58–60 / Kyrkogatan 35 & 39 / Östra Larmgatan 9–13 / Fredsgatan 9–11, 12–14	1974/2015	11 549	547	7 399	3 603	66	–
Inom Vallgraven 9:13	Fredsgatan 6–10 / Drottninggatan 49–65 / Kyrkogatan 56–60 / Östra Larmgatan 3–7	1967/2013	8 353	160	3 751	4 442	109	LEED Guld
Lorensberg 45:16	Storgatan 53 / Södra vägen 3–5	1957/2009	6 606	5 182	496	928	73	LEED Guld
Nordstaden 10:20	Köpmansgatan 9 / N:a Hamngatan 18 / Ö:a Hamngatan 30–34	1930	6 356	5 020	966	370	80	LEED Guld
Nordstaden 10:23	Köpmansgatan 11 –25 / Götgatan 13–15 & 14–16 / Norra Hamngatan 20–34	1986	28 158	12 710	14 366	1 082	75	LEED Guld
Nordstaden 17:6	Kronhusgatan 9–13 / Torggatan 16	1862/2003	4 517	2 113	–	2 404	70	LEED Guld
Nordstaden 21:1	Kronhusgatan 2A / Packhusplatsen 2 / Smedjegatan 1 A	1901/2008	4 936	4 314	602	20	77	LEED Guld
Nordstaden 31:1	S:t Eriksgatan 3 / Nedre Kvarnbergsgatan 3	1787/2005	2 324	1 742	247	335	111	LEED Guld
Nordstaden 8:27	Östra Hamngatan 18–24 / Nordstadstorget 1–7 / Spannmålsgatan 11–15/ Postgatan 22–24	1974	44 061	21 649	22 129	283	86	LEED Guld
Summa Göteborg		–	**446 985**	**268 065**	**89 684**	**35 739**	**74**	–

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Översikt delmarknader
Fastighetsförteckning
Definitioner
Kalendarium
Kontakt

Malmö

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl. garage, kvm	Kontor, kvm	Handel, kvm	Övrigt, kvm	Primärenergital, kWh/kvm	Miljöcertifiering
Abbedissan 1 (f.d. Priorn 2)	Rådmansgatan 13 / S:t Johannesgatan 2–6	1944/2010	8 171	4 954	539	2 678	69	LEED Guld
Abbedissan 2 (f.d. Priorn 5)	Pildammsvägen / S:t Johannesgatan	2020	13 421	12 505	430	486	32	LEED Platina
Björnen 1	Södra Förstadsgatan 17 / Kärleksgatan 2 / Davidshallsgatan 14	1903/2001	3 864	2 812	967	85	87	LEED Guld
Björnen 38	Södra Förstadsgatan 25–27 / Davidshallsgatan 26	1904/1999	5 269	-	2 181	3 088	96	LEED Guld
Bylgia 1	Hans Michelsengatan 2A, 2B / Skeppsbron 17	1957/2004	8 623	8 078	-	545	62	LEED Guld
Carl Gustav 5	Södra Tullgatan 4 / Kanalgatan 3–5 / Stenhuggaregatan 2–4 / Södra Vallgatan 3 A–C	1961/2000	15 194	5 891	4 092	5 211	96	LEED Guld
Claus Mortensen 26	Södergatan 14	1967/2009	3 237	2 088	977	172	92	LEED Guld
Claus Mortensen 35	Södergatan 20 / Baltzarsgatan 43	1898/2009	1 993	-	275	1 718	69	LEED Guld
Delfinen 12	Södra Förstadsgatan 2 / Drottninggatan 38	1908/2007	5 380	3 117	689	1 574	103	LEED Guld
Elefanten 23	Södra Förstadsgatan 22–24 / Södra Långgatan 25 / Lugna gatan 38	1938/1988	5 888	1 285	2 364	2 239	88	LEED Guld
Elgen 14	Södra Förstadsgatan 9–11 / Davidshallsgatan 10 / Storgatan 22	1937/1998	5 723	829	3 369	1 525	117	LEED Guld
Gesklockan 3	Porslinsgatan 6 / Malmgatan 1 / Drottninggatan 7	1993/2014	54 898	54 898	-	-	129	LEED Guld
Hans Michelsen 9	Adelgatan 1–3 / Bruksgatan 1–3 / Norra Vallgatan 51–52	1974/2013	2 003	1 993	-	10	120	LEED Guld
Jungmannen 1	Skeppsgatan 9	2004	5 114	5 114	-	-	46	LEED Platina
Kaninen 26	Södra Förstadsgatan 33–47 / Rådmansgatan 10 / Triangeln 2–4	1989/2013	36 146	7 237	10 844	18 065	103	LEED Guld
Kaninen 27	Södra Förstadsgatan 49–51 / Friisgatan 2 / S:t Johannesgatan 1 A / Triangeln	1958/2013	20 167	2 459	11 887	5 821	54	LEED Guld
Kaninen 30 & Innerstaden 6:1 49	Rådmansgatan 12 A–C / Rådmansgatan 18 A–C / S:t Johannesgatan 1 E, 2C, 3 N–W	2012	12 147	-	11 877	270	96	LEED Guld & BREEAM Very Good
Kaninen 32	Rådmansgatan 16	2012	4 701	4 697	-	4	50	LEED Guld & BREEAM Very Good
Magnus Stenbock 2	Gustav Adolfs Torg 12 / Torggatan 2	1894/2007	5 254	4 981	209	64	95	LEED Guld
Magnus Stenbock 4	Södra Tullgatan 3 / Torggatan 4 / Södra Vallgatan 5	1963/2010	10 241	7 253	2 499	489	60	LEED Guld
Nereus 1	Neptuniplan 7–9 / Matrosgatan 1 / Styrmansgatan 2 / Bassängkajen 10–12	2012	16 678	16 172	-	506	57	LEED Guld
Oscar 1	Stortorget 31 / Södergatan 1–3	1903/2004	2 997	1 980	998	19	65	LEED Guld
Oscar 17	Stortorget 27–29 / Stortorget 19–23 / Lilla Torg 2–4 / Skomakaregatan 7–11	1910/2001	14 222	10 326	3 051	845	82	LEED Guld & Silver
Relingen 1	Propellergatan 1 / Västra Varvsgatan 10	2000	5 117	5 117	-	-	68	LEED Guld
S:t Jörgen 7	Södergatan 28 / Kalendegatan 27	1929/2012	5 590	1 706	3 761	123	44	LEED Guld
Sejen 3	Neptuniagatan 40–44/ Argogatan 7	2019	6 699	5 626	193	880	68	LEED Platina
Sirius 1	Jörgen Kocksgatan 9 / Navigationsgatan 3	1992	7 114	6 757	25	332	45	LEED Silver
Stapelbädden 3	Stora Varvsgatan 13A / Södra Stapelgränd 4	2012	8 100	8 100	-	-	51	BREEAM Excellent
Tigern 1	Södra Förstadsgatan 1 / Regementsgatan 2	1893/2008	2 508	1 040	778	690	114	LEED Guld
Tigern 7	Södra Förstadsgatan 7 / Storgatan 37	1894/2006	2 335	187	1 022	1 126	109	LEED Guld
Summa Malmö		-	**298 616**	**187 250**	**62 860**	**48 506**	**84**	-

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

20230524144836

Översikt delmarknader
Fastighetsförteckning
Definitioner
Kalendarium
Kontakt

Uppsala

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl. garage, kvm	Kontor, kvm	Handel, kvm	Övrigt, kvm	Primär-energital, kWh/kvm	Miljöcertifiering
Boländerna 7:4	Säbygatan 3 / Östunagatan 1	1937/1999	1 710	430	–	1 280	54	–
Dragarbrunn 14:5	Svartbäcksgatan 8 / S:t Persgatan 6	1972	5 140	2 619	2 399	122	60	LEED Guld
Dragarbrunn 18:1	Gamla Torget 5	1990/2001	1 435	940	407	88	109	LEED Guld
Dragarbrunn 18:2, 18:7	Gamla Torget 1–3 / Östra Ågatan 25–27	1973/1991	6 131	3 872	1 507	752	61	LEED Guld
Dragarbrunn 18:9	Gamla Torget 7 / Stora Torget 4 / S:t Persgatan 5 / Svartbäcksgatan 4–6	1977/2010	11 161	2 586	7 737	838	88	LEED Guld
Dragarbrunn 19:10	Dragarbrunnsgatan 35 / Påvel Snickares Gränd 1	1966/2005	4 198	1 541	1 755	902	71	LEED Guld
Dragarbrunn 19:11	Svartbäcksgatan 1B–5 / S:t Persgatan 7 / Påvel Snickares Gränd 3	1918/1978	9 173	2 125	5 172	1 876	82	LEED Guld
Dragarbrunn 20:3	Dragarbrunnsgatan 38–40 / Vaksalagatan 8	1966/1999	3 433	3 056	–	377	76	LEED Guld
Dragarbrunn 23:4	Dragarbrunnsgatan 39 / Vaksalagatan 5	1961/2006	2 716	1 707	895	114	82	LEED Guld
Dragarbrunn 24:5	Vaksalagatan 7–13 / Dragarbrunnsgatan 42–44 / Kungsgatan 49	1974/2000	15 352	9 373	3 117	2 862	82	LEED Guld
Dragarbrunn 26:3	Bredgränd 4 / Kungsängsgatan 5 B / Kungsängsgatan 7	1962/2006	4 261	1 946	2 249	66	84	LEED Guld
Dragarbrunn 26:4	Kungsängsgatan 3–5A / Smedsgränd 3	1962/1994	4 998	1 733	3 187	78	47	–
Dragarbrunn 28:5	Kungsgatan 53–55 / Bredgränd 14–18 / Dragarbrunnsgatan 46–48	1895/2011	21 041	7 344	2 786	10 911	60	LEED Guld
Dragarbrunn 31:1	Dragarbrunnsgatan 50–52 / Bangårdsgatan 10–28 / Bredgränd 15–19 / Kungsgatan 57 A–D	1860/2011	19 852	4 648	4 522	10 682	104	LEED Guld
Fålhagen 1:39	Stationsgatan 21–29 / Strandbodgatan	2016	8 629	7 785	844	–	42	LEED Platina
Kronåsen 1:1	Dag Hammarskjölds väg 10–14, 26–54, 58–60	1910/2017	79 911	68 911	1 074	9 926	98	LEED Silver, Guld & Platina
Kungsängen 1:25	Kungsgatan 79 / Dragarbrunnsgatan 78 / Samaritergränd 5 / Strandbodgatan 10	2006	10 974	9 683	675	616	84	LEED Guld
Kungsängen 14:2	Suttungs gränd 3	1885/2008	1 747	1 550	176	21	117	LEED Guld
Kungsängen 14:5	Sidervävargatan 17 / Fjälors gränd 8	2022	11 451	11 060	301	90	–	–
Kungsängen 16:6	Hamnesplanaden 1–5 / Kungsängsgatan 43 / Strandbodgatan 2–4 / Ebba Boströms gata 7	1975/2008	9 376	9 214	–	162	36	–
Kungsängen 4:4	Bangårdsgatan 5–9 / Kungsängsgatan 18 A / Dragarbrunnsgatan 51–53	1972/2013	6 728	5 266	1 144	318	76	LEED Platina
Kvarngärdet 1:19	Ljusbärargatan 2	1959/1990	5 160	4 801	–	359	72	LEED Platina
Årsta 11:233	Haeggströmsgatan 1	–	–	–	–	–	–	–
Årsta 64:1	Haeggströmsgatan 1	–	–	–	–	–	–	–
Summa Uppsala		–	244 577	162 190	39 947	42 440	77	–

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6

Definitioner

Översikt delmarknader
Fastighetsförteckning
Definitioner
Kalendarium
Kontakt

Area, kvm
Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser per balansdagen.

Avkastning på eget kapital, %
Resultat efter skatt dividerat med snittet av ingående och utgående eget kapital justerat för lämnad utdelning. Anges för att belysa avkastningen av eget kapital.

Belåningsgrad, %
Räntebärande skulder netto dividerat med verkligt värde förvaltningsfastigheter per balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Central administration, mkr
Kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförbara till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, fastighetsinvesteringar, finansiering och central marknadsföring.

Direktavkastning totalt bestånd, %
Driftnettot i procent av summan av fastigheternas ingående marknadsvärde med tillägg för hälften av årets investeringar och med avdrag för hälften av driftnettot under året. Beräknas enligt samma metod som IPD Svenskt Fastighetsindex och avser hela Fastighetsinnehavet, inklusive projekt och transaktioner. Anges för att belysa avkastningen från löpande intjäningen av fastigheterna.

Driftnetto, mkr
Hyresintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och arrenden. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten exklusive IFRS 16 effekter. Internt uppföljningsmått.

Driftöverskott, mkr
Hyresintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration, fastighetsskatt. För perioder före 1 januari 2019 görs även avdrag för tomträttsavgäld och arrenden. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten. Externt uppföljningsmått.

EBITDA, mkr
Driftöverskott med avdrag för central administration, med tillägg för kassaflöde från utdelning i joint ventures och med avdrag för tomträttsavgäld och arrenden. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

EBITDA marginal, %
Hyresintäkter dividerat med EBITDA. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

Energiprestanda, kWh/kvm
Årlig total normalårskorrigerad energianvändning för uppvärmning, komfortkyla och fastighetsel, dividerat med tempererad area (invändig area för en byggnads samtliga våningsplan som värms till mer än 10C). I redovisad energiprestanda ingår även viss hyresgästel och processkyla som av tekniska skäl inte går att räkna bort från fastighetselen.

EPRA NDV (Net Disposal Value), mkr
Eget kapital justerat för goodwill och verkligt värde räntebärande skulder samt med full uppskjuten skatt.

EPRA NRV (Net Reinstatement Value), mkr
Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat och uppskjuten skatt. Måttet visar ett långsiktigt substansvärde.

EPRA NTA (Net Tangible Assets), mkr
Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat samt övriga immateriella tillgångar, justerat för bedömd verkligt uppskjuten skatt beräknad med utgångspunkt i 30 procent av aktuell skattesats, det vill säga 6,2 procent. Speglar ett aktuellt substansvärde.

Fastighetskategori
Fastighetens huvudsakliga användning baserat på hyresintäkter.

Fastighetsförvärv, mkr
Förvärv av förvaltningsfastigheter. Anges för att belysa bolagets förvärv under perioden.

Fastighetsförsäljningar, mkr
Försäljning av förvaltningsfastigheter. Anges för att belysa försäljningar under perioden.

Förvaltningsresultat, mkr
Resultat efter finansnetto exklusive värdeförändringar, skatt och räntekostnader från intressebolag och joint venture.

Genomsnittlig kapitalbindning, år
Volymviktad återstående löptid på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Genomsnittlig ränta, %
Volymviktad räntesats på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindningstid, år
Volymviktad återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk

Genomsnittlig återstående löptid, år
Totalt kontraktsvärde på kommersiella lokaler dividerat med kontrakterad hyra för kommersiella lokaler.

Hyresvärde, mkr
Kontrakterad hyra med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Investeringar i befintliga projekt, mkr
Investeringar i pågående projekt. Anges för att belysa bolagets investeringsvolym.

Jämförbart bestånd
De fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som varit klassificerade som projektfastigheter, eller som har förvärvats eller sålts, under perioden eller jämförelseperioden ingår ej.

Kontrakterad hyra, mkr
Summa årshyra från kontrakt som löper per balansdagen.

Kontrakterad hyra per objektstyp
Kontrakterad hyra uppdelad utifrån de enskilda hyreskontraktens användningsområde, uppdelat på kontor, handel och övrigt. Övrigt omfattar bland annat bostäder, parkering och hotell.

Likvida medel, mkr
Kassa- och bankmedel samt kortfristiga placeringar med kortare löptid än tre månader. Anges för att belysa bolagets betalningsberedskap.

Miljöcertifiering, %
Summan av arean i fastigheter certifierade i enlighet med BREEAM, LEED eller Miljöbyggnad dividerat med arean för hela Fastighetsinnehavet, per balansdagen.

Nettoinvesteringar, mkr
Köpeskilling vid fastighetsförvärv samt investeringar i fastighetsprojekt med avdrag för köpeskilling vid fastighetsförsäljningar. Anges som ett mått på kapital investerat i fastigheter.

Nettouthyrning, mkr
Kontrakterad hyra för periodens nyuthyrningar minus kontrakterad hyra för periodens uppsägningar för avflytt.

Resultat före värdeförändringar och skatt, mkr
Driftöverskott med avdrag för central administration, resultat från andelar i joint venture och räntenetto. Anges för att belysa den löpande intjäningen i verksamheten.

Räntebärande skulder, netto, mkr
Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel. Anges för att belysa bolagets finansiella risk exklusive IFRS16.

Räntebärande skulder netto/ EBITDA, ggr
Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel dividerat med EBITDA. Används för att belysa bolagets finansiella risk.

Räntenetto, mkr
Ränteintäkter minus räntekostnader.

Räntetäckningsgrad, ggr
EBITDA dividerat med finansnetto. Används för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

Skuldsättningsgrad, ggr
Räntebärande skulder dividerat med eget kapital. Används för att belysa bolagets finansiella risk.

Soliditet, %
Eget kapital dividerat med balansomslutningen på balansdagen. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

Sysselsatt kapital, mkr
Balansomslutning med avdrag för ej räntebärande skulder.

Tempererad area, kvm
Invändig area för en byggnads samtliga våningsplan som värms till mer än 10°C.

Totalavkastning totalt bestånd, %
Summan av direktavkastning och värdeförändring, inklusive projekt och transaktioner. Beräknas enligt samma metod som IPD Svenskt Fastighetsindex. Anges för att belysa avkastningen på totala tillgångar.

Totalt kontraktvärde, mkr
Kontrakterad hyra multiplicerad med hyreskontraktens löptid.

Uthyrningsgrad, ekonomisk, %
Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet på balansdagen.

Värdeförändring totalt bestånd, %
Värdeförändring i kronor dividerad med marknadsvärde för hela Fastighetsinnehavet det vill säga inklusive projekt och transaktioner vid periodens ingång. I femårsöversikten redovisas värdeförändringen enligt samma metod som IPD Svenskt Fastighetsindex. Används för att belysa värdeförändring i Fastighetsinnehavet.

Årshyra, mkr
Bashyra på årsbasis med tillägg för indexuppräkning samt tillägg.

Överskottsgrad, %
Driftöverskott dividerat med hyresintäkter. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473920087EE80F343D6

202305241483?

Vasakronan

Kalendarium

RAPPORTER

Delårsrapport jan–mars 2023	28 april 2023
Halvårsrapport jan–juni 2023	7 juli 2023
Delarsrapport jan–sept 2023	29 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023	5 februari 2024
Årsredovisning 2023	mars 2024

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma	27 april 2023

Adresser och webbplatser

VASAKRONAN AB
Box 30074, 104 25 Stockholm
Besöksadress: Malmskillnadsgatan 36
Tfn: 08-566 20 500

STOCKHOLM
Box 30074, 104 25 Stockholm
Besöksadress: Malmskillnadsgatan 36
Tfn: 08-566 20 500

GÖTEBORG
Box 112 64, 404 26 Göteborg
Besöksadress: Götgatan 15
Tfn: 031-743 42 00

UPPSALA
Box 1050, 751 40 Uppsala
Besöksadress: Sidenvävargatan 17
Tfn: 018-489 20 00

MALMÖ
Box 334, 201 23 Malmö
Besöksadress: Triangeln 4
Tfn: 040-691 71 00

WEBBPLATS www.vasakronan.se
ORGANISATIONSNUMMER 556061-4603

PRODUKTION
Vasakronan och Intellecta.
Foto: Mikael Anvegård, Måns Berg/White, Sandra Birgersdotter, Sara Danielsson, Johan Eldrot, Markus Esselmark, Karl Forsberg, Gonzalo Irigoyen, Alice Johansson, Gustav Kaiser, Martin Sörbo, Wingårdhs, Johnér bildbyrå, Shutterstock.
Visionsbilder: Equator och BAS, TMRW/Dorte Mandrup, Walk The Room, Wester+Elsner arkitekter.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
F5F4A27B2F4C4473926087EE80F343D6