20250424111618

Årsredovisning

för

AP Fastigheter AB

556417-5858

Räkenskapsåret

2024–01–01 – 2024–12–31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i AP Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 10 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 16 april 2025

Åsa Lindfors

20250424111619

Styrelsen för AP Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024–01–01 – 2024–12–31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar ägande, utveckling och förvaltning av fast och lös egendom. Under året har bolaget inte haft någon anställd personal och inte heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omvärlden präglades fortsatt av geopolitisk osäkerhet. Den allmänna oron och den svaga konjunkturen i Sverige medförde en ökad osäkerhet på hyresmarknaden, samtidigt som ränteläget förbättrades och kapitalmarknaden återigen var stark. Verksamheten i Vasakronankoncernen har under året framför allt påverkats av fortsatt höga räntekostnader och en utmanande hyresmarknad, samtidigt som hyresintäkter och fastighetskostnader varit stabila.

Förväntad framtida utveckling

Bedömningen är att osäkerheten i omvärlden fortsatt kommer påverka bolagets verksamhet, men att Vasakronankoncernen står stabilt med långsiktiga ägare och god tillgång till kapital. Vasakronan har fortsatt ett starkt erbjudande med fina fastigheter i marknader och lägen som efterfrågas, och med en produktpalett som möter kundernas behov, vilket borgar för en god intjäning även under 2025.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-7 966	4 808	-6	-2	-17
Balansomslutning	1 068 605	435 191	487 094	486 599	285 192

Risker och osäkerheter

Bolaget är genom sin verksamhet utsatt för en mängd olika risker, där de affärsmässiga riskerna bedöms ha störst påverkan på bolagets resultat.

Fastighetemas marknadsvärde
Värdet på fastigheterna är det riskområde som enskilt kan ha störst påverkan på företagets ekonomiska resultat på kort sikt, även om det inte ger någon direkt effekt på kassaflödet. Värdet påverkas främst av marknadens antaganden om direktavkastningskrav och marknadshyra, men även faktorer som företaget kan påverka såsom uthyrningar, investeringar och energieffektiviseringar.

Uthyrning och kundarbete
Hyresintäkterna påverkas främst av affärsmässiga risker. Tillväxten i ekonomin styr sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar vakansgrad och hyresnivåer.

Drift och underhåll
Fastighetskostnaderna påverkas av såväl affärsmässiga som administrativa risker. Inflationen är en av de affärsmässiga riskerna. Men ett visst skydd mot inflationens effekter på resultatet erhålls i och med att hyreskontrakt ger möjlighet till uppjustering av hyran vid förändringar i konsumentprisindex. Bland de administrativa riskerna kan nämnas brister i inköpsprocessen, som kan leda till att inköpskostnaderna blir högre än de borde vara. Denna risk hanteras genom ett strukturerat inköpsarbete där stordriftsfördelar tas till vara inom koncernen.

Fastighetsprojekt
Att nyuppföra fastigheter och utveckla befintliga genom investeringar är ett sätt att öka avkastningen. Riskerna vid projektutveckling finns i bedömningar kring hyresmarknadens utveckling, men också i utformningen av produkten och själva projektgenomförandet. Riskerna begränsas genom att investeringar

20250424111620

enbart görs i marknader där man har god marknadskännedom, och där det finns stark efterfrågan på lokaler.

Fastighetstransaktioner
Köp och försäljning av fastigheter är ytterligare ett sätt att öka avkastningen. Riskerna vid transaktioner begränsas genom kvalitetssäkrade interna processer och hög kompetens i transaktionsteamen.

Skatt
Verksamheten påverkas av skatter i form av inkomstskatt, fastighetsskatt och moms. Dessa påverkas i sin tur av politiska beslut, lagstiftning samt rättsutveckling. Risken begränsas genom en försiktig och balanserad hantering av skattefrågor, och AP Fastigheter AB är idag inte föremål för några skatteprocesser.

Anseende
Anseenderisker påverkar varumärket och därigenom det ekonomiska resultatet på sikt. De kan finnas i alla delar av verksamheten och är till stor del kopplade till personalens agerande. Begränsning av riskerna sker genom ett omfattande arbete med företagskultur och värderingar.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 299 091
årets förlust	-2 517 123
	2 781 968
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 781 968
	2 781 968

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

20250424111621

Resultaträkning
Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		0	0
Fastighetskostnader			
Administration		-6	-6
Driftnetto		**-6**	**-6**
Rörelseresultat		**-6**	**-6**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	4 814
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	19 927	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-27 887	0
Resultat från finansiella poster		**-7 960**	**4 814**
Resultat efter finansiella poster		**-7 966**	**4 808**
Bokslutsdispositioner	7	6 366	6
Resultat före skatt		**-1 600**	**4 814**
Skatt	8	-917	0
Årets resultat		**-2 517**	**4 814**

Bolaget har inga poster att redovisa i övrigt totalresultat varmed totalt resultat överensstämmer med årets resultat.

20250424111622

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9, 10	370 353	50
Summa anläggningstillgångar		**370 353**	**50**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	11	698 252	435 141
Summa omsättningstillgångar		**698 252**	**435 141**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 068 605**	**435 191**

20250424111623

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		120	**120**
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		5 299	485
Årets resultat		-2 517	4 814
		2 782	**5 299**
Summa eget kapital		**2 902**	**5 419**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	11	1 064 786	429 772
Aktuella skatteskulder		917	0
Summa kortfristiga skulder		**1 065 703**	**429 772**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 068 605**	**435 191**

20250424111624

Förändring eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Reserv - fond	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**100**	**20**	**485**	**605**
Årets resultat			4 814	4 814
Utgående eget kapital 2023-12-31	**100**	**20**	**5 299**	**5 419**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**100**	**20**	**5 299**	**5 419**
Årets resultat			-2 517	-2 517
Utgående eget kapital 2024-12-31	**100**	**20**	**2 782**	**2 902**

Aktiekapitalet består av 100 000 aktier med kvotvärdet 1 kr.

20250424111625

Kassaflödesanalys
Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-6	-6
Erhållna räntor		19 927	0
Betalda räntor		-27 887	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-7 966**	**-6**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning(-) / minskning(+) av rörelsefordringar		-263 111	51 903
Ökning(+) / minskning(-) av rörelseskulder		641 380	-56 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**370 303**	**-4 814**
Investeringsverksamheten			
Försäljning av aktier och andelar		-370 303	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-370 303**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Erhållen utdelning		0	4 814
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**0**	**4 814**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

20250424111626

Noter

Not 1 Allmän information

AP Fastigheter ABs verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Malmskillnadsgatan 36, 104 25 Stockholm.

Styrelsen har den 28 mars 2025 godkänt denna årsredovisning för offentliggörande.

Not 2 Redovisningsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Årsredovisningen för AP Fastigheter AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med tillämpade regelverk kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för företagets årsredovisning anges i not 4.

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ned till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen består huvudsakligen av koncerninterna fordringar och skulder men även av kundfordringar och leverantörsskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde med tillägg för eventuella transaktionskostnader.

Koncerninterna fordringar

Det verkliga värdet på koncerninterna fordringar motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

Koncerninterna skulder

Det verkliga värdet på koncerninterna skulder motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas till nominellt belopp.

20250424111627

Låneskulder redovisas till anskaffningsvärde, netto efter transaktionskostnader.

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförligt till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilket innebär att uppskjutna skatteskulder redovisas i balansräkningen för alla temporära skillnader som uppkommer mellan det bokförda och det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den omfattning det är troligt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattemässiga överskott. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Intäktsredovisning

Intäkter värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas, och motsvarar de belopp som erhålls för sålda varor efter avdrag för rabatter, returer och mervärdesskatt. Bolaget redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla företaget och särskilda kriterier har uppfyllts såsom beskrivs nedan.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej behövs.

Andelar i dotterbolag

När företaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, i ett annat företag, klassificeras detta företag som ett dotterbolag. Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Som utdelning från dotterbolag räknas endast erhållen utdelning av vinstmedel som intjänats efter förvärvet.

Koncernuppgifter

AP Fastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603, med säte i Stockholm som ingår i Vasakronan-koncernen. Koncernredovisning upprättas inte med stöd av ÅRL 7:2. Vasakronan Holding AB, org nr 556650-4196, med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

Av totala inköp mätt i kronor avser 100% (100) inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Hållbarhetsrapport

Bolaget ingår i hållbarhetsrapport som upprättas av Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603, med säte i Stockholm.

20250424111628

Not 3 Finansiell riskhantering

AP Fastigheter AB är inte utsatt för några väsentliga finansiella risker då all extern finansiering sker via koncernens moderbolag.

Bolaget är dock indirekt utsatt för följande finansiella risker:
- kreditförsörjningsrisk; risken att inte ha tillgång till finansering av sin verksamhet
- ränterisk; risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- motpartsrisk; risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

Koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till koncernens moderbolag, Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603.

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	19 927	0
	19 927	**0**

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-27 887	0
	-27 887	**0**

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Erhållna koncernbidrag	25 561	7 788
Lämnade koncernbidrag	-19 194	-7 781
	6 366	**6**

20250424111629

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-917	0
Totalt redovisad skatt	**-917**	**0**

Avstämning av effektiv skatt

	2024-01-01 -2024-12-31 Belopp	2023-01-01 -2023-12-31 Belopp
Redovisat resultat före skatt	-1 600	0
Skatt enligt gällande skattesats	330	0
Ej avdragsgill ränta	-1 247	0
Redovisad effektiv skatt	**-917**	**0**

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50	50
Inköp	370 303	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**370 353**	**50**
Utgående redovisat värde	**370 353**	**50**

Not 10 Specifikation aktier och andelar i dotterbolag

Namn	Antal andelar	Andel i %
Vasakronan Magasin X AB	500	100
UIR SthlmHUB AB	500	100

	Org.nr	Säte
Vasakronan Magasin X AB	559016-1450	Stockholm
UIR SthlmHUB AB	559105-8069	Stockholm

20250424116301

Not 11 Finansiella instrument

Samtliga finansiella tillgångar och skulder är klassificerade som kundfordringar, övriga finansiella fordringar, leverantörsskulder och övriga finansiella skulder. Redovisat värde bedöms inte avvika från verkligt värde då fordringarna och skulderna huvudsakligen är koncerninterna.

	2024-12-31	2023-12-31
Finansiella tillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	698 252	435 141
	698 252	**435 141**
Finansiella skulder		
Skulder till koncernföretag	1 064 786	429 772
	1 064 786	**429 772**

Fordringar respektive skulder till koncernföretag består av summan av avräkningskonton mot respektive koncernföretag då bolaget saknar eget bankkonto. Här redovisas huvudsakligen nettot av bolagets hyresinbetalningar och leverantörsbetalningar.

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser som påverkar bedömningen av bolagets finansiella ställning har inträffat efter balansdagen.

Not 13 Förslag till vinstdisposition

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	5 299 091
årets förlust	-2 517 123
	2 781 968
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 781 968
	2 781 968

20250424111631

Stockholm den 28 mars 2025

Johanna Skogestig
Ordförande

Sheila Florell

Johnny Engman

Åsa Lindfors

List of Signatures

Vasakronan Holding AB årsredovisning 2024.pdf

Name	Method	Signed at
JOHANNA HAGSTRÖM JERKERYD	BANKID	2025-03-26 17:49 GMT+01
Staffan Sven-Erik Hansén	BANKID	2025-03-25 20:36 GMT+01
Eva Maria Halvarsson	BANKID	2025-03-25 18:14 GMT+01
KRISTIN MAGNUSSON BERNARD	BANKID	2025-03-25 15:07 GMT+01
NIKLAS EKVALL	BANKID	2025-03-25 15:06 GMT+01

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

External reference: 1178253B611A4003A072B310D33A1153

Årsredovisning 2024
Vasakronan Holding AB

556650-4196

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
17825BB114A0034072B3C0D33A1123

Innehåll

Förvaltningsberättelse 3
Kvartalsöversikt 15
Femårsöversikt 16
Koncernens rapport över totalresultat 18
Koncernens balansräkning 19
Koncernens förändring av eget kapital 20
Koncernens kassaflödesanalys 21
Moderbolagets räkningar 22
Noter 23
Styrelsens undertecknande 48
Revisionsberättelse 49
Definitioner 52

NOT 1 Allmän information och redovisningsprinciper
1.1 Allmän information 23
1.2 Redovisningsprinciper 23

NOT 2 Intäkter och kostnader
2.1 Segmentrapportering 24
2.2 Hyresintäkter 26
2.3 Kostnader 26
2.4 Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen 27
2.5 Finansiella intäkter och kostnader 31

NOT 3 Skatt
Skatt 32
3.1 Avstämning av skattekostnad/-intäkt 32
3.2 Uppskjuten skatt 33
3.3 Marknadsvärdering uppskjuten skatt 33
3.4 Värdeminskningsavdrag 33

NOT 4 Tillgångar
4.1 Immateriella anläggningstillgångar 34
4.2 Förvaltningsfastigheter 34
4.3 Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder 37
4.4 Inventarier 38

NOT 5 Operativa fordringar och skulder
Operativa fordringar och skulder 39
5.1 Kundfordringar 39
5.2 Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 39
5.3 Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 39

NOT 6 Finansiering och kapitalstruktur
6.1 Mål för finansieringsverksamheten 40
6.2 Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen 41
6.3 Finansiella risker 41
6.4 Derivat 43
6.5 Finansiella instrument 44
6.6 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser 45
6.7 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 45

NOT 7 Koncernstruktur
7.1 Aktier och andelar i dotterbolag 45
7.2 Andelar i intresseföretag och joint ventures 45
7.3 Långfristiga fordringar joint ventures 46
7.4 Närstående 46

NOT 8 Moderbolaget
Moderbolaget 47
8.1 Inköp och försäljning mellan koncernbolag 47
8.2 Resultat från andelar i dotterbolag 47

NOT 9 Förslag till vinstdisposition
Förslag till vinstdisposition 47

NOT 10 Händelser efter balansdagen
Händelser efter balansdagen 47

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178235011A4003A072B3 49D33A1123

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Vasakronan Holding AB, org nr 556650-4196, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄN INFORMATION

Vasakronan Holding AB ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Holdingbolagets verksamhet är att äga aktier i Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603, som i sin tur har till uppgift att äga, förvalta och utveckla fastigheter samt att köpa och sälja fastigheter i syfte att ge ägarna en långsiktigt hög och stabil avkastning, med hållbarhet som intgrerad del av verksamheten.

Vasakronan Holding AB är moderbolag i koncernen. Några fastigheter ägs inte direkt av Vasakronan Holding AB, utan fastighetsbeståndet ägs indirekt av Vasakronan AB genom ett antalfastighetsägande dotterbolag.

Moderbolaget har inga anställda och några löner eller ersättningar har ej utgått.

OM VASAKRONAN

Vasakronan är ett av Sveriges största fastighetsbolag. 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.

I beståndet finns 166 fastigheter med en total area på 2,4 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 178 mdkr. Fastigheterna utgörs av centralt belägna fastigheter med lokaler för kontor och cityhandel i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Om inget annat anges avser resultat- och kassaflödesposter perioden januari-december 2024 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposter avser ställningen vid utgången av december 2024 och jämförs med ställningen vid utgången av 2023. Nyckeltal samt härledning av dessa framgår av sidorna 16-17.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för året ökade med 3 procent till 9 447 mkr (9 157). Ökningen förklaras av indexuppräkningar och intäkter från ny- och ombyggnadsprojekt samt förvärvet av SthlmHUB. Huvuddelen av Vasakronans hyreskontrakt innehåller indexklausuler som i huvudsak följer konsumentprisindex. För cirka två tredjedelar av den totala kontraktsportföljen sker indexuppräkningen kvartalsvis och för resterande kontrakt med indexklausul årsvis. I ett jämförbart bestånd steg hyresintäkterna med 1 procent.

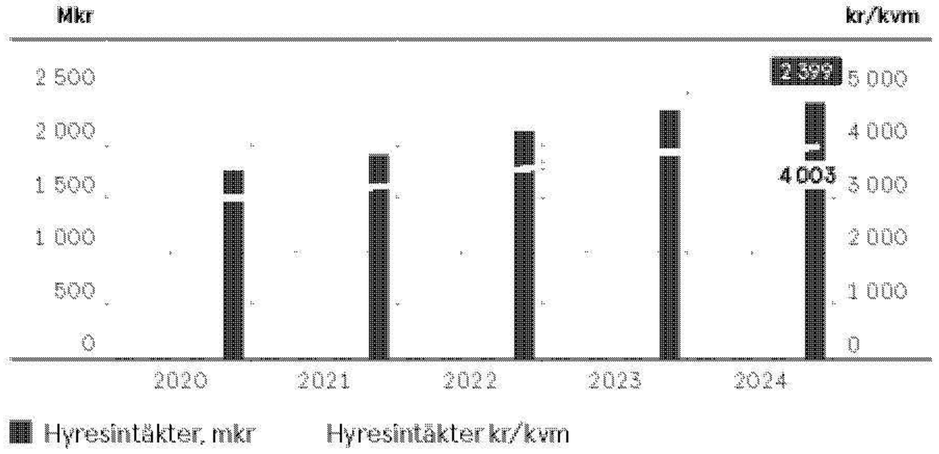
Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade under året med 4 procent till -2 392 mkr (-2 295). I ett jämförbart bestånd var ökningen 3 procent. Ökningen förklaras bland annat av ökade underhålls- och reparationskostnader samt högre kostnad för fastighetsskatt till följd av högre taxeringsvärden för fastigheter med genomförda ny- och ombyggnadsprojekt.

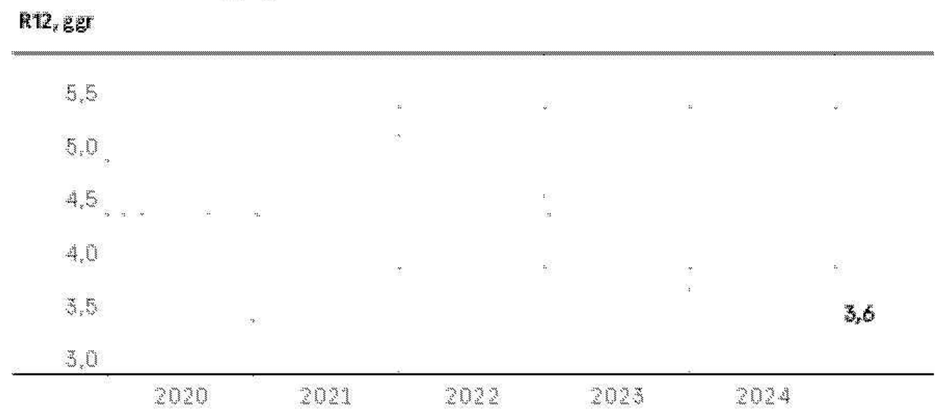
Driftöverskott och redovisad direktavkastning

Driftöverskottet för året ökade med 3 procent till 7 055 mkr (6 862). I ett jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 1 procent. Överskottsgraden uppgick till 75 procent vilket är oförändrat jämfört med motsvarande period föregående år.

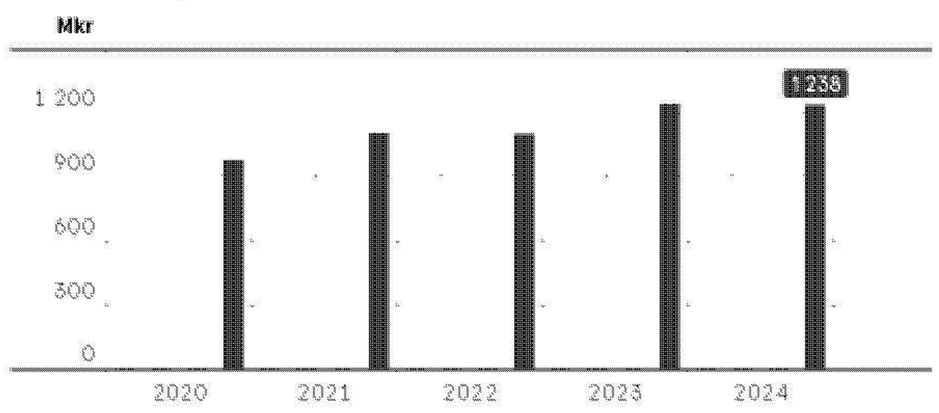
Hyresintäkter



Räntetäckningsgrad



Förvaltningsresultat



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
117B2E5B11A4D3A07283 0D33A1103

Redovisad direktavkastning, för rullande 12 månader, ökade till 3,93 procent (3,74) för det totala beståndet och 4,05 procent (3,90) för förvaltningsbeståndet.

Central administration

Kostnaden för central administration var i nivå med föregående år och uppgick till -112 mkr (-111).

Räntenetto

Räntenettot för året försämrades till -1 885 mkr (-1 730), främst förklarat av högre snitträntor under året. Den genomsnittliga räntan på lån och derivat i skuldportföljen sjönk under hösten och uppgick vid utgången av 2024 till 2,6 procent, att jämföra med 2,7 procent vid utgången av 2023. Räntetäckningsgraden för den senaste 12-månadersperioden försämrades till 3,6 gånger (3,8), förklarat av högre räntekostnader.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 4 845 mkr (4 852). Det har påverkats positivt av det högre driftöverskottet, vilket motverkas av högre räntekostnader. Även räntekostnaden för nyttjanderättstillgångar har ökat, främst till följd av bedömda högre tomträttsavgälder på de tomträttsavtal som löpt ut men fortsatt är under förhandling.

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture

Resultat från intresseföretag och joint venture avser Vasakronans innehav i Stora Ursvik och Järvastaden, som utvecklar bostadsbyggrätter, samt intresseföretagen Hydda Holding och Proptech OS, som verkar inom proptech. Årets resultat från dessa företag uppgick sammantaget till -1 mkr (-211).

Mkr	Jan–dec 2024	Jan–dec 2023
Förvaltningsresultat	-5	-4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	48	-171
Övrigt rörelseresultat	-34	-67
Skatt	-10	31
Totalt resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	**-1**	**-211**

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Varje hel- och halvårsskifte värderas hela fastighetsbeståndet av externa värderare. Dessa värderingar ligger likt tidigare till grund för den externa redovisningen. Externvärderingarna görs i enlighet med riktlinjerna för RICS Red Book och MSCI Svenskt Fastighetsindex.

Per 31 december 2024 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av Cushman & Wakefield respektive Forum Fastighetsekonomi. Värderingarna har utförts med samma metodik som vid tidigare externvärderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser under perioden som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och genomförda investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra och direktavkastningskrav sedan föregående externvärdering.

För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se not 4.2 på sidorna 68–71.

För året uppgick den totala värdeförändringen på fastigheterna till 444 mkr. Det inkluderar en positiv effekt om 25 mkr som hänför sig till justering av tidigare genomförd transaktion. Värdeförändringen exklusive ovanstående effekt uppgick till 420 mkr (-16 550), vilket motsvarar en värdeförändring om 0,3 procent (-8,7).

Kontorsfastigheter i Göteborg och Stockholm CBD samt samhällsfastigheter har haft en positiv värdeutveckling, där

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	-0,19
Marknadshyror, långsiktig vakans samt övriga förändrade kostnads- och investeringsantaganden	0,48
Totalt	**0,29**

Värdeförändring per region

	Värde-förändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	0,27	0,18
Göteborg	1,51	0,26
Uppsala	-2,11	-0,14
Malmö	-0,20	-0,01
Totalt		**0,29**

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värde-förändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	-0,02	-0,02
Projekt- och utvecklingsfastigheter	6,07	0,29
Transaktioner		0,02
Totalt		**0,29**

Känslighetsanalys direktavkastningskrav

Förändring	Påverkar	Effekt
+/- 0,25 procentenheter	Marknadsvärde	-9 256/+10 346 mkr
+/- 0,25 procentenheter	Belåningsgrad	+/- 2,2 procentenheter

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178252B011A4003A0728300D33A4123

kontor i Göteborg utvecklats bäst. Värdeförändringen för förvaltade fastigheter uppgick till -35 mkr (-15 374), vilket motsvarar en värdeförändring om 0,0 procent (-8,6). Värdeförändringen för projekt- och utvecklingsfastigheter uppgick till 494 mkr (-1 060), en värdeförändring om 6,1 procent (-12,2).

Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värderingen av beståndet uppgick till 4,52 procent, att jämföra med 4,51 procent vid utgången av 2023 för motsvarande fastigheter.

Genomsnittliga direktavkastningskrav

	Direktavkastningskrav, %	Förändring perioden, %-enheter
Stockholm	4,38	-0,02
Göteborg	4,57	0,07
Uppsala	5,13	0,07
Malmö	5,12	0,07
Totalt	**4,52**	**0,01**

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringen på derivat uppgick till -418 mkr (-1 720). Den negativa värdeförändringen förklaras främst av sjunkande marknadsräntor. Derivatinstrument används för att säkra priset på el, justera ränterisken i låneportföljen och valutasäkra upplåning i utländsk valuta.

Skatt

Under året redovisades en skattekostnad på totalt -1 045 mkr (2 774). Av skatten utgjordes -311 mkr (-341) av aktuell skattekostnad och -734 mkr (3 115) av uppskjuten skattekostnad till följd av temporära skillnader hänförliga till förändring i värdet för förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 december 2024 till 25 820 mkr, jämfört med 25 093 mkr vid utgången av 2023. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 4 453 mkr (4 589). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 2 415 mkr (2 802) och förvärv av fastigheter till 779 mkr (0). Förvärv avser fastigheten Uggleborg 14, SthlmHUB, under årets första kvartal med ett underliggande fastighetsvärde om 715 mkr samt förvärv av mark i Lilla Bommen-området i Göteborg för 88 mkr under det fjärde kvartalet. Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick därmed till 1 498 mkr (1 686).

Den kassaflödespåverkande förändringen av nettoskulden, inklusive ställda säkerheter, uppgick under året till -845 mkr (-1 445). Övrig förändring av nettoskulden avser omvärdering av lån i utländsk valuta, vilket inte påverkar kassaflödet. Sammantaget har likvida medel ökat med 653 mkr (241) under året och uppgick till 3 878 mkr (3 225) vid årets slut.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 82 701 mkr per 31 december 2024, att jämföra med 78 902 mkr vid utgången av 2023. Totalresultatet för perioden uppgick till 3 797 mkr, att jämföra med -10 875 mkr föregående år.

Vid årets slut uppgick soliditeten till 42 procent, jämfört med 40 procent vid utgången av 2023.

Fastighetsförvärv

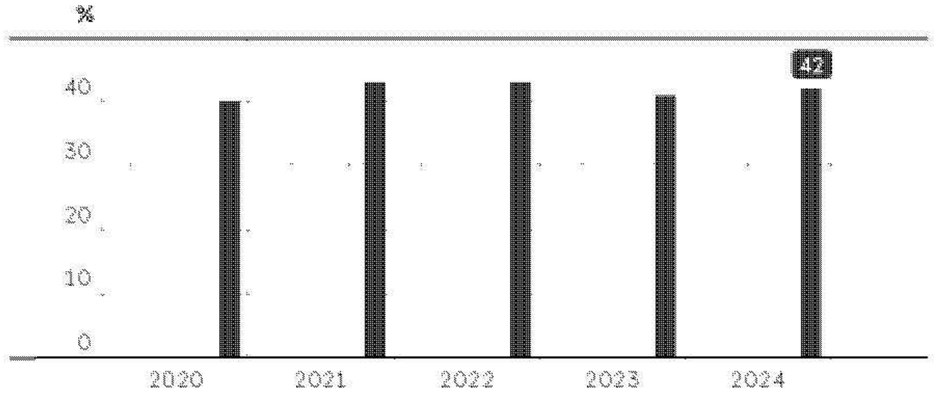
Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Uggleborg 14, SthlmHUB	Stockholm	Union Investment	715	Mars 2024
Gullbergsvass 1:16 (inreglering mark)	Göteborg	Göteborgs Stad	88	December 2024
Summa fastighetsvärde			**802**	
Transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			-23	
Summa förvärv			**779**	

Känslighetsanalys resultat och kassaflöde

	Förändring	Påverkar	Effekt
Hyresintäkter	+/-1 procent	Förvaltningsresultat	+/-94 mkr
Uthyrningsgrad	+/-1 procentenhet	Förvaltningsresultat	+/-123 mkr
Fastighetskostnader	+/-1 procent	Förvaltningsresultat	-/+24 mkr
Räntekostnader[1)]	+/-1 procentenhet	Förvaltningsresultat	-/+116 mkr
Räntekostnader[1)]	+/-1 procentenhet	Räntetäckningsgrad	-/+0,2 ggr

1) Effekt beräknat utifrån balansdagens förfallostruktur.

Soliditet



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178255011400340725300233A1163

FASTIGHETSINNEHAV OCH KONTRAKTSPORTFÖLJ

Fastighetsbeståndet

Per 31 december 2024 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av perioden till 178 183 mkr (174 569). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 2 415 mkr (2 802) under året och förvärv till 779 mkr (0).

För året uppgick den totala värdeförändringen på fastigheterna till 444 mkr, vilket inkluderar en positiv effekt om 25 mkr som hänför sig till justering av tidigare genomförd transaktion. Värdeförändringen exklusive ovanstående effekt uppgick till 420 mkr (-16 550), vilket motsvarar en värdeförändring om 0,3 procent (-8,7).

Förändring fastighetsvärden

Mkr	2024	2023
Ingående värde 1 januari	**174 569**	**188 317**
Investeringar	2 415	2 802
Förvärv	779	0
Försäljningar	0	0
Värdeförändring	420	-16 550
Utgående värde 31 december	**178 183**	**174 569**

Investeringar

Investeringar avser både nyproduktion och investeringar i befintliga fastigheter. Ofta sker anpassning av lokaler i samband med nyuthyrning vilket därmed ökar hyresvärdet. Av årets investeringar var 20 procent direkt kopplade till nyuthyrningar.

Pågående fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Start Inflyttning	Uthyrningsgrad, %[1]	Beräknat färdigställt	LEED miljöcertifiering[2]
Göteborg	Kaj 16	1 600	18	30 000	Q2 - 27	43	Maj -27	Platina
Uppsala	Lumi	740	99	15 000	Q2 - 24	100	Dec -24	Platina
Stockholm	Hästskopalatset	600	88	9 100	Q1 - 25	89	Apr -25	Platina
Totalt större fastighetsprojekt		**2 940**	**54**	**54 100**		**71**		
Övriga projekt		2 454	42					
Totalt		**5 394**	**48**					

1) Beräknad utifrån area. 2) Prognos vid färdigställande.

Vid utgången av året uppgick den totala investeringsvolymen i pågående fastighetsprojekt till 5 394 mkr (6 831), varav 48 procent (45) var upparbetat. Under det fjärde kvartalet färdigställdes projekten Grev Tureplan i Stockholm och Kronhusgatan i Göteborg. Grev Tureplan innebar en upprustning och modernisering av kontorsfastigheten och är en viktig del i utvecklingen av kvarteren kring Stureplan. Investeringen uppgick till 690 mkr och fastigheten är fullt uthyrd. Kronhusgatan avsåg en konvertering av 2 500 kvadratmeter kontor till skola, med NTI Gymnasiet som hyresgäst. Projektet är fullt uthyrt och investeringen uppgick till knappt 70 mkr. Även projektet Lumi i Uppsala närmar sig färdigställande och projektet invigdes under det fjärde kvartalet. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick vid utgången av året till 71 procent (66). Totalt har hyreskontrakt tecknats i de större pågående projekten motsvarande 190 mkr i årshyra. Fullt uthyrda beräknas årshyran i projekten uppgå till 270 mkr.

Nyttjanderättstillgångar och leasingskuld

Nyttjanderättstillgångarna avser främst tomträttsavtal som marknadsvärderas genom att diskontera framtida avgälder med avgäldsränta motsvarande 3,00–3,75 procent. Per 31 december 2024 uppgick nyttjanderättstillgångarna till totalt 7 554 mkr, att jämföra med 6 329 mkr vid utgången av 2023, och leasingskulden för tomträtter och arrenden uppgick till 7 555 mkr (6 330). Ökningen förklaras av bedömda högre tomträttsavgälder på de tomträttsavtal som löpt ut men fortsatt är under förhandling, samt förvärvet av tomträtten Uggleborg 14 under första kvartalet.

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 92 procent (93) av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat, baserat på marknadsvärde, varav 85 procentenheter (84) var certifierade enligt LEED Guld eller högre.

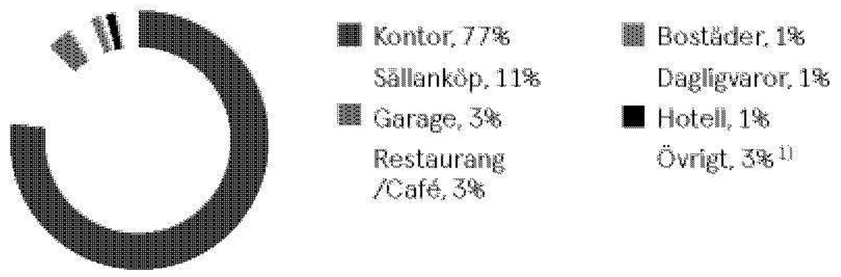
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1782558114400340728310D33A1103

Kontraktsportföljen
Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av året till 9 718 mkr, att jämföra med 9 465 mkr vid utgången av 2023. Genomsnittlig återstående löptid i totala kontraktsportföljen är 3,4 år (3,3). Av den kontrakterade hyran är 24 procent (24) relaterat till offentlig sektor. Genomsnittlig återstående löptid för dessa kontrakt uppgår till 5,0 år (5,2).

Uthyrningsgrad
Vid årets slut uppgick uthyrningsgraden till 89,1 procent att jämföra med 90,9 vid utgången av 2023. Vakansen vid utgången av året förklaras till 0,5 procentenheter (0,3) av vakanser i pågående projekt- och utvecklingsfastigheter. Minskningen i uthyrningsgrad förklaras bland annat av Kungliga Operan och Dramatens flytt från 31 200 kvadratmeter lokaleri Kvarnholmen i Nacka. I lokalerna planeras nu bostäder som en del av ett nytt bostadsområde längs med Gäddviken.

Uthyrningsgraden för kontor uppgick till 88,0 procent och för handel till 95,7 procent vid utgången av året, att jämföra med 90,1 respektive 95,6 procent vid utgången av 2023.

Fördelning hyreskontrakt per sektor, andel av kontrakterad hyra



Fördelning hyreskontrakt per bransch, andel av kontrakterad hyra

1) Övrigt omfattar bland annat vård och omsorg, motionsanläggningar och lager.

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

	Andel i %
Rikspolisstyrelsen	3
Ericsson	3
Kriminalvården	2
Skatteverket	2
H&M	2
Försäkringskassan	2
King	1
Scandic	1
EY	1
Domstolsverket	1
Summa	**18**

Förfallostruktur kontrakterad hyra

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2025	1 708	1 635	17
2026	794	1 602	16
2027	724	1 841	19
2028–ff	759	4 257	44
Summa	**3 985**	**9 336**	**96**
Bostäder	1 191	121	1
Garage	-	261	3
Totalt	**5 176**	**9 718**	**100**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1782582011400340028330D33A1103

Nettouthyrning och omförhandlingar
Under året har nyuthyrningar gjorts om 128 000 kvadratmeter (117 000) med en årshyra motsvarande 697 mkr (609).
13 procent (15) av årshyran är intäktspåverkande under 2024.

Bland nyuthyrningarna under det fjärde kvartalet kan nämnas ett 10-årigt avtal med If om totalt 8 800 kvadratmeter i Nordstan i Göteborg. If:s inflyttning är planerad till hösten 2028 då den nuvarande hyresgästen, SEB, lämnar lokalerna för en flytt till Vasakronans projektfastighet Kaj 16 som just nu är under uppförande i Lilla Bommen. Nyuthyrningarna bidrog till att nettouthyrningen var positiv under det fjärde kvartalet och uppgick till 23 mkr.

Bland de större uthyrningarna under året var uthyrningen under första kvartalet till Nasdaq, i fastigheten Klara Zenit i Stockholm, och omfattar 8 300 kvadratmeter.

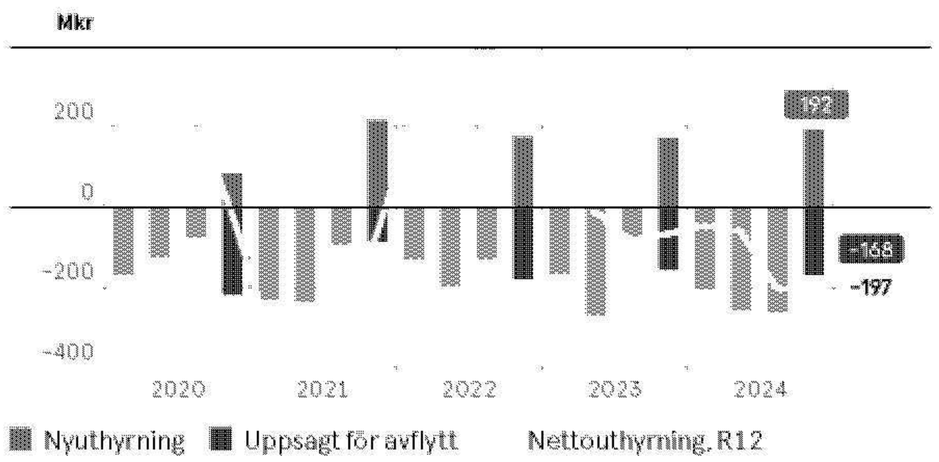
Under året har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 893 mkr (673) sagts upp för avflytt, och nettouthyrningen uppgick till -197 mkr (-65). En viss del av uppsägningarna utgörs av minskning av befintliga hyresavtal i samband med omförhandling eller förlängning.

Under året har hyreskontrakt motsvarande 361 000 kvadratmeter (345 000) och en årshyra på 1 859 mkr (1 480) omförhandlats eller förlängts. Dessa har resulterat i en ny utgående hyra som understiger den tidigare med 0,4 procent exklusive index. Bland fjärde kvartalets omförhandlingar och förlängningar kan nämnas XXL som valt att förlänga 3 000 kvadratmeter butik på 11 år i fastigheten Spektern 13 på Hamngatan i centrala Stockholm. I Stockholm har advokatbyrån Gernandt & Danielsson förlängt hyresavtal om 5 400 kvadratmeter kontor på 7 år i fastigheten Skravelberget Mindre 12-13 vid korsningen Birger Jarlsgatan och Hamngatan.

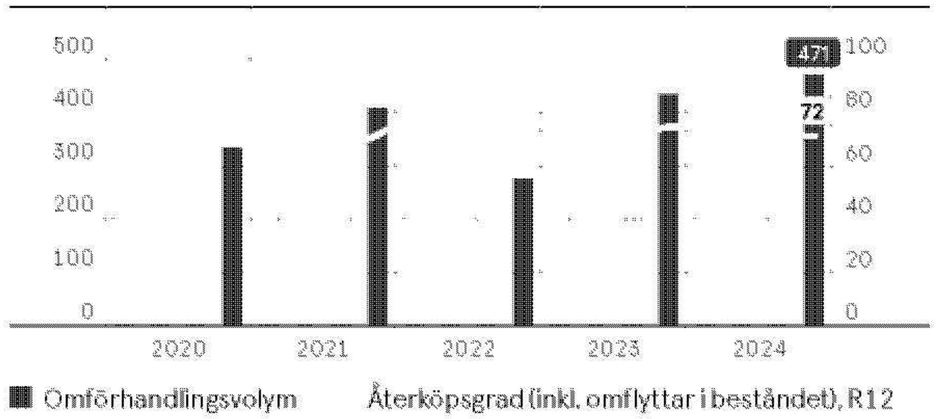
Bland större omförhandlingar och förlängningar tidigare under året kan nämnas King som under det tredje kvartalet förlängde hyresavtal om 7 700 kvadratmeter i Sergelhusen i centrala Stockholm. I Göteborg valde Sweco att sitta kvar på 8 800 kvadratmeter i fastigheten Bärnstenen och COWI på 7 100 kvadratmeter i fastigheten Platinan, även dessa under det tredje kvartalet.

Av de kontrakt som varit föremål för omförhandling och förlängning de senaste 12 månaderna har närmare 72 procent (76) valt att förbli hyresgäster hos Vasakronan.

Nettouthyrning



Omförhandlingar och förlängningar



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178258811440026072B3 00033A1153

FINANSIERING

Räntebärande skulder

För att minska risken har Vasakronan som mål att ha en så bred upplåningsstruktur som möjligt, både när det kommer till låneinstrument och till marknader. Merparten av upplåningen är icke säkerställd och sker på den internationella kapitalmarknaden genom obligationer. All upplåning i främmande valuta är säkrad via valutaräntederivat.

Genom den starka A3-ratingen och den statsnära ägarbilden har Vasakronan haft fortsatt god tillgång till finansiering under perioden. Totalt har Vasakronan lånat upp 6,7 mdkr (10,1) under året på löptider mellan 2 och 10 år i den svenska och norska obligationsmarknaden. Under året har även ett icke säkerställt banklån med Nordiska Investeringsbanken om 590 mkr (0) tagits upp.

Räntebärande skulder uppgick vid utgången av 2024 till 74 767 mkr, jämfört med 76 259 mkr vid utgången av 2023. Efter avdrag för likvida medel uppgick nettoskulden till 70 889 mkr, jämfört med 73 034 mkr vid utgången av 2023. Belåningsgraden minskade vid årets slut till 40 procent, jämfört med 42 procent vid utgången av 2023.

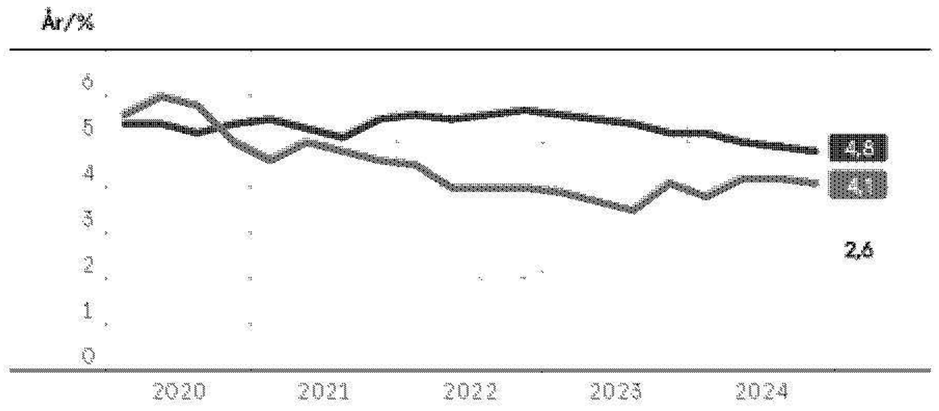
Den genomsnittliga räntan för lån och derivat minskade till 2,6 procent vid utgången av 2024, jämfört med 2,7 procent vid utgången av 2023.

För att minimera finansieringsrisken och säkerställa tillgången till kapital har bolaget en kreditfacilitet från ägarna om totalt 18 mdkr. Avtalet löper tills vidare med en uppsägningstid på 2 år. Kreditfaciliteten har likt tidigare varit outnyttjad under perioden. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive ovan nämnda kreditfaciliteter uppgick vid årets slut till 4,8 år (5,2) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 4,1 år (4,1).

Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2024-12-31
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning exklusive outnyttjade kreditlöften	minst 2 år	4,5 år
Kapitalbindning	–	4,8 år
Låneförfall 12 månader	max 40 %	18%
Kreditlöften och likvida medel/ låneförfall 12 månader	minst 100 %	163%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	3,6 ggr
Räntebindning	minst 2 år	4,1 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55 %	18%
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A–, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Ingen exponering	uppfyllt
Övrigt		
Säkerställd finansiering/ totala tillgångar	max 20 %	6%

Genomsnittlig ränta och bindningstider



Ränte- och kapitalbindning

	Räntebindning		Kapitalbindning	
Förfallotidpunkt	**Mkr**	**Andel, %**	**Mkr**	**Andel, %**
0–1 år	13 243	18	13226	18
1–2 år	6 595	9	10 262	14
2–3 år	21 838	29	11 755	16
3–4 år	8 848	11	10 417	14
4–5 år	8 093	11	6 368	8
5–6 år	1 167	2	4 669	6
6–7 år	1 587	2	3 510	5
7–8 år	1 191	2	2 550	3
8–9 år	1 734	2	4 752	6
9–10 år	5 061	7	787	1
Över 10 år	5 410	7	6 471	9
Totalt	**74 767**	**100**	**74 767**	**100**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1742E3B01A4D03A07283D0234A1123

Grön finansiering

Vasakronan emitterade 2013 världens första gröna företagsobligation och 2018 emitterades väldens första gröna certifikat. Vasakronan är Sveriges största emittent av gröna företagsobligationer och certifikat och all upplåning under perioden har varit grön.

Vid årets slut uppgick den totala volymen finansiering under Vasakronans ramverk för grön finansiering till 52,1 mdkr (51,8). Gröna tillgångar enligt ramverket uppgick samtidigt till 78,8 mdkr jämfört med 64,7 mdkr vid utgången av 2023. Ökningen förklaras främst av energiförbättringar i befintliga fastigheter. Kvarvarande godkänt låneutrymme uppgick vid årets slut till 26,8 mdkr (12,9) vilket gör att samtliga låneförfall framöver kommer kunna finansieras enligt Vasakronans ramverk för grön finansiering.

Andelen grön finansiering som består av gröna obligationer, gröna företagscertifikat och gröna banklån uppgick till 83 procent (83) 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 Vasakronans hemsida.

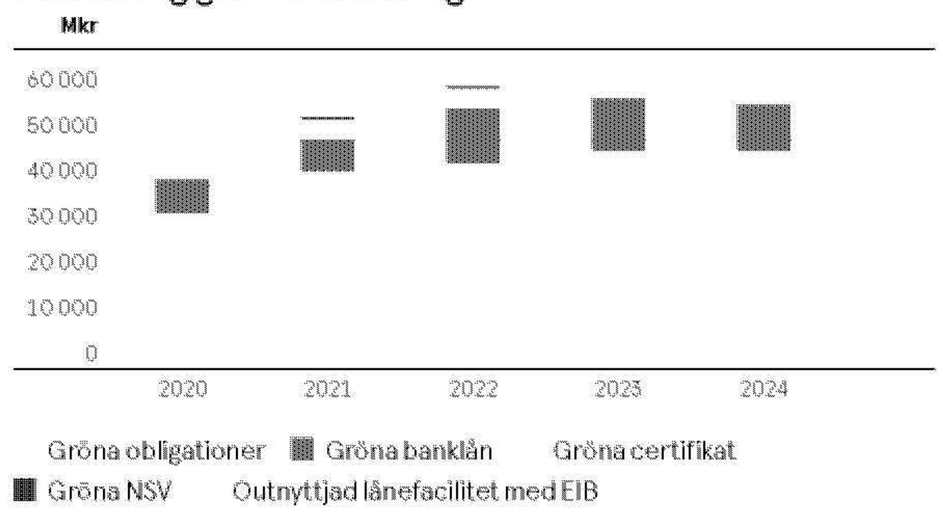
Fördelning finansieringskällor

Mkr	Bokfört värde mkr	Andel, %
Certifikat	4 483	6
Obligationer, SEK	27 085	36
Obligationer, NOK	11 916	16
Obligationer, EUR, AUD, USD, HKD, CHF, JPY	15 681	21
Banklån mot säkerhet	11 138	15
Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken	4 464	6
Totalt	**74 767**	**100**

Grön finansiering

Grön finansiering under ramverk	Belopp, mkr
Gröna certifikat	4 483
Gröna obligationer, SEK	27 085
Gröna obligationer, NOK	8 212
Gröna obligationer, EUR, AUD, USD, HKD, CHF, JPY	12 284
Totalt	**52 064**
Grön bankfinansiering	
Gröna säkerställda banklån	5 606
Gröna lån från EIB och NIB	4 467
Totalt	**10 073**
Total grön finansiering	**62 137**
Andel grön finansiering av total låneportfölj	83%

Fördelning grön finansiering



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1742EB011A4D3A07283D33A113

ÖVRIG INFORMATION

Årsstämma
Den senaste årsstämman i Vasakronan Holding AB hölls den 26 april 2024 på Vasakronans huvudkontor i Stockholm. Stämman fastställde resultat- och balansräkning, beslöt att disponera resultatet i enlighet med den fastställda balansräkningen samt ge ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna. Vidare omvaldes som ordinarie ledamöter Kristin Magnusson Bernard, Niklas Ekvall, Eva Halvarsson och Staffan Hansén.

Styrelsen
Styrelsen har under året haft två protokollförda styrelsemöten varav ett i anslutning till genomförd årsstämma. Styrelsen har antagit en skriftlig arbetsordning för sitt arbete och i en instruktion meddelat rapporteringsföreskrifter i bolaget.

Aktiekapital
Totala antalet aktier i bolaget uppgår till 4 000 000 med kvotvärdet 100, och utgörs av ett enda aktieslag med samma rättigheter i bolaget. Aktierna ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonderna. Bolagsordningen i Vasakronan Holding AB innehåller regler om hembudsskyldighet, och anger dessutom att avyttring av aktier i Vasakronan Holding AB endast får ske efter beslut av samtliga aktieägare vid bolagsstämma.

Risker och möjligheter
Vasakronan Holding är genom verksamheten i Vasakronankoncernen exponerade för en mängd risker. 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.

Genom finansieringsverksamheten är koncernen exponerat främst mot finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Hanteringen av riskerna regleras av en finanspolicy som utvärderas och fastställs årligen av styrelsen i Vasakronan AB. Finanspolicyn anger mål, styrprinciper och ansvarsfördelning inom finans verksamheten.

För en mer utförlig beskrivning av den underliggande koncernens risker och möjligheter hänvisas till Vasakronans årsredovisning för 2024 på sidorna 31-34.

Intern kontroll av den finansiella rapporteringen
Vasakronan Holdings styrelse ansvarar för den interna kontrollen i bolaget. Den finansiella rapporteringen i Vasakronan Holding hanteras av personalen i dotterbolaget Vasakronan AB (publ). Nedan beskrivs således hur Vasakronan AB:s interna kontroll av den finansiella rapporteringen är organiserad. Rapporten innefattar inte några uttalanden om hur väl den interna kontrollen har fungerat under det gångna räkenskapsåret och 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 Complience 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1782558011A4003A072B31DD33A1103

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 31 i Vasakronan AB:s årsredovisning för 2024. 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 be dömning av påverkan och sannolikhet. Riskerna i den finansiella rapporteringen diskuteras löpande med bolagets revisorer.

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 koncern gemensamma 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.

Personal
Per 31 december 2024 uppgick antal anställda till 311 (300). Medelantal anställda uppgick under 2024 till 304 (297), varav 155 (141) kvinnor och 149 män (157). Av ledande befattningshavare var på balansdagen 5 kvinnor (5) och 4 män (4). I Vasakronan AB:s styrelse var 5 kvinnor (5) kvinnor och 3 män (4), och i Vasakronan Holding AB:s var 2 kvinnor (2) och 2 män (2).

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 sidorna 138-140 i Vasakronan AB:s årsredovisning för 2024.

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 95 i Vasakronan AB:s årsredovisning för 2024. Det finns två undantag, beskrivningen av bolagets affärsmodell finns på sidorna 13-14 och riskhanteringen finns på sidorna 31-34 i Vasakronans årsredovisning för 2024.

Klimatrisker
Sedan 2017 beskriver Vasakronan klimatarbetet med utgångspunkt i Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD:s) riktlinjer. Årets beskrivning finns i Vasakronans årsredovisning på sidorna 114-117 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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1176258811440634072830223A1123

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 112–113 i Vasakronans årsredovisning.

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår stämman att av till förfogande stående vinstmedel om 24 483 264 000 kronor utdelas 2 000 000 000 kronor samt att återstående vinstmedel om 22 483 264 000 kronor överföres i ny räkning.

Framtida utveckling

2025 har inletts med ökad oro i omvärlden med stor geopolitisk och världsekonomisk osäkerhet. Trots detta förväntas svensk ekonomi börja återhämta sig under året, om än i lägre takt än vad som prognostiserades innan årsskiftet. Hyresmarknaden bedöms fortsatt präglas av hyresgäster som har nya behov vad gäller läge, kvalitet och utformning. Utbudet av lokaler, framför allt i Stockholm, kommer fortsatt vara stort. Vasakronan står i denna marknad fortsatt stabilt med ett starkt erbjudande med fina fastigheter i marknader och lägen som efterfrågas, och med en produktpalett som möter kundernas behov. Det borgar för en god intjäning även under 2025.

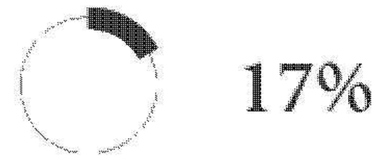
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178255B011A4003A0728300D33A4123

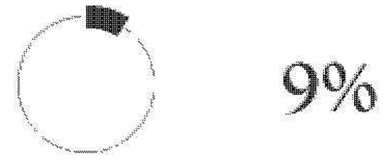
Översikt segment

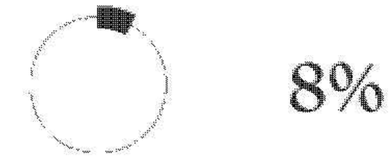
	Totalt Vasakronan		Stockholm		Göteborg		Malmö		Uppsala	
Januari–december	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Hyresintäkter, mkr	9 447	9 157	6 210	5 973	1 666	1 654	865	841	706	689
Driftöverskott, mkr	7 055	6 862	4 685	4 522	1 259	1 243	611	600	500	497
Överskottsgrad, %	75	75	75	76	76	75	71	71	71	72
Per balansdagen	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Marknadsvärde fastigheter, mkr	178 183	174 569	122 993	120 592	30 510	29 449	13 214	13 113	11 466	11 415
Uthyrningsgrad, %	89	91	88	90	93	93	91	91	89	94
Antal fastigheter	166	166	76	76	34	34	31	31	25	25
Area, tkvm	2 397	2 393	1 407	1 403	447	447	299	299	244	244
Miljöcertifiering i förvaltningsbeståndet utifrån marknadsvärde, %	92	93	89	90	100	97	100	100	100	98

Fördelning geografisk marknad

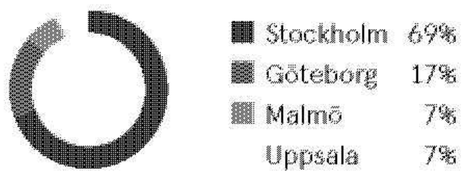
Avser andel av kontrakterad hyra.

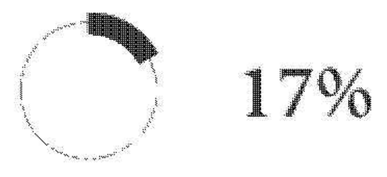


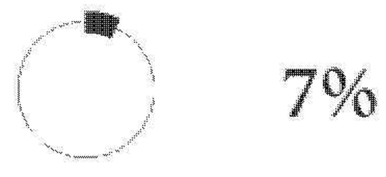


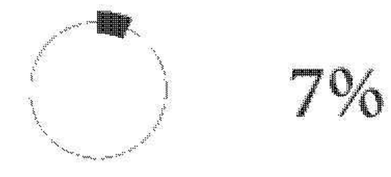


Avser andel av marknadsvärdet.



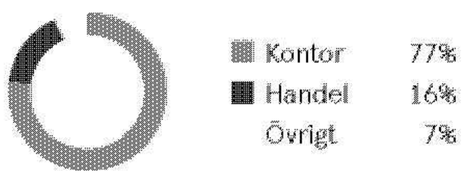


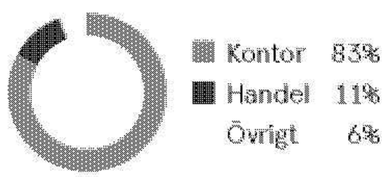


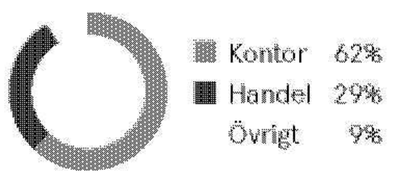


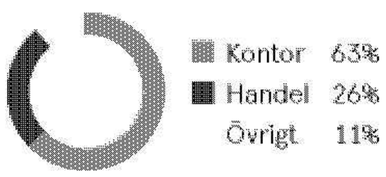
Fördelning per objektstyp

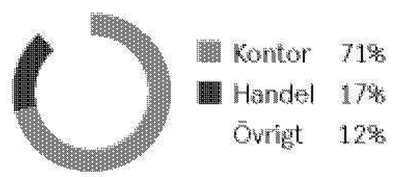
Avser andel av kontrakterad hyra.











This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1A7235B11A403A072B3 0D33A1103

Kvartalsöversikt

	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024
RESULTATRÄKNINGAR, mkr				
Hyresintäkter	**2 399**	**2 344**	**2 366**	**2 338**
Drift- och förvaltningskostnader	-358	-319	-363	-336
Underhållskostnader	-48	-32	-41	-42
Fastighetsskatt	-209	-215	-220	-209
Driftöverskott	**1 784**	**1 778**	**1 742**	**1 751**
Central administration	-27	-28	-38	-19
Resultat från andelar i joint ventures	39	-13	-15	-12
Räntenetto	-463	-468	-486	-468
Räntekostnader leasingskuld: tomträttsavgälder och arrenden	-55	-50	-50	-53
Resultat före värdeförändringar och skatt	**1 278**	**1 219**	**1 153**	**1 199**
Varav förvaltningsresultat	*1 238*	*1 231*	*1 176*	*1 200*
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-141	788	255	-458
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-2	-2	-1	-2
Värdeförändring finansiella instrument	390	-479	-529	200
Avyttrad/nedskriven goodwill	0	0	0	0
Resultat före skatt	**1 525**	**1 526**	**878**	**939**
Skatt	-349	-307	-194	-195
Periodens resultat	**1 176**	**1 219**	**684**	**744**
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	*0*	*0*	*0*	*0*
Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**1 176**	**1 219**	**684**	**744**

	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024
BALANSRÄKNINGAR, mkr				
Förvaltningsfastigheter	178 130	177 625	176 369	175 455
Eget kapital	82 701	81 550	80 331	79 646
Räntebärande skulder	74 767	74 476	75 641	76 797
Balansomslutning	198 916	196 557	196 706	197 372
NYCKELTAL				
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Area på balansdagen, tkvm	2 397	2 397	2 397	2 397
Antal fastigheter på balansdagen	166	166	166	167
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	178 130	177 625	176 369	175 455
Nettoinvesteringar, mkr	698	652	651	1 344
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	89,1	89,3	90,0	90,1
Överskottsgrad, %	75	75	74	75
Finansrelaterade uppgifter				
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,7	2,7	2,8	2,8
Genomsnittlig räntebindning, år	4,2	4,2	4,2	3,8
Räntetäckningsgrad för perioden, ggr	3,7	3,6	3,4	3,6
Belåningsgrad på balansdagen, %	40	40	42	42
Soliditet på balansdagen, %	42	41	41	40
Övriga uppgifter				
Antal anställda på balansdagen	311	303	303	306

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1782580114003407383033411

Femårsöversikt

Vasakronan har valt att presentera vissa finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS Redovisningsstandarder.
Dessa är branschspecifika eller andra nyckeltal som ger värdefull kompletterande information till investerare och andra intressenter.

	2024	2023	2022	2021	2020
RESULTATRÄKNINGAR, mkr					
Hyresintäkter	**9 447**	**9 157**	**8 167**	**7 425**	**7 006**
Drift- och förvaltningskostnader	-1 376	-1 338	-1 243	-1 124	-1 049
Underhållskostnader	-163	-137	-117	-100	-116
Fastighetsskatt	-853	-820	-839	-668	-652
Driftöverskott	**7 055**	**6 862**	**5 968**	**5 533**	**5 189**
Central administration	-112	-111	-116	-124	-118
Resultat från andelar i joint ventures	-1	-211	-151	193	-219
Räntenetto	-1 885	-1 730	-1 208	-1 051	-1 117
Räntekostnader leasingskuld	-208	-165	-160	-160	-158
Resultat före värdeförändringar och skatt	**4 849**	**4 645**	**4 333**	**4 391**	**3 577**
Varav förvaltningsresultat	*4 845*	*4 852*	*4 481*	*4 193*	*3 793*
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	444	-16 550	4 917	15 255	1 083
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-7	-7	-7	-7	-7
Värdeförändring finansiella instrument	-418	-1 720	1 291	938	167
Avyttrad/nedskriven goodwill	0	0	-2	-5	0
Resultat före skatt	**4 868**	**-13 632**	**10 532**	**20 572**	**4 820**
Skatt	-1 045	2 774	-2 067	-4 213	-1 106
Årets resultat	**3 823**	**-10 858**	**8 465**	**16 359**	**3 714**
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	*0*	*-3*	*-3*	*-6*	*-4*
Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**3 823**	**-10 855**	**8 468**	**16 365**	**3 718**
BALANSRÄKNINGAR, mkr					
Förvaltningsfastigheter	178 183	174 569	188 317	181 575	162 420
Eget kapital	82 701	78 902	89 767	85 290	70 869
Räntebärande skulder	74 767	76 259	77 425	73 838	69 317
Balansomslutning	198 916	194 820	208 585	196 194	176 226

	2024	2023	2022	2021	2020
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Area på balansdagen, tkvm	2 397	2 393	2 398	2 348	2 339
Antal fastigheter på balansdagen	166	166	166	168	171
Antal bostadslägenheter på balansdagen	1 191	1 169	1 169	1 169	1 169
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	178 183	174 569	188 317	181 575	162 420
Marknadsvärde på balansdagen, kr/kvm	74 336	72 940	78 531	77 332	69 439
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	3 194	2 802	1 823	3 904	5 266
Fastighetsförvärv, mkr	779	0	0	214	181
Fastighetsförsäljningar, mkr	0	0	-543	-447	-228
Investeringar i befintliga projekt, mkr	2 415	2 802	2 366	4 137	4 920
Hyresvärde på balansdagen, mkr	11 192	10 532	9 612	8 592	8 187
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	89,1	90,9	91,2	91,4	91,9
Överskottsgrad, %	75	75	73	75	74
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärdet, %	92	93	93	94	92
Specifik energianvändning på balansdagen, kWh/kvm	70	73	75	83	83
Direktavkastning totalt bestånd, %	3,9	3,8	3,2	3,2	3,2
Värdeförändring totalt bestånd, %[1]	0,3	-8,7	2,7	9,4	0,8
Totalavkastning totalt bestånd, %	4,3	-5,2	6,0	12,8	4,0
Finansrelaterade uppgifter					
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,6	2,7	2,1	1,3	1,6
Genomsnittlig räntebindning, år	4,1	4,1	4,0	4,6	5,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,8	4,8	5,2	4,4
Belåningsgrad på balansdagen, %	40	42	40	39	41
Soliditet på balansdagen, %	42	40	43	43	40
EPRA NRV på balansdagen, mkr	107 198	102 742	113 542	110 515	94 656
EPRA NTA på balansdagen, mkr	99 117	94 819	104 406	102 179	87 735
EPRA NDV på balansdagen, mkr	82 456	80 446	93 121	82 944	69 450
Avkastning på eget kapital, %	2,6	-13,0	15,2	22,9	5,4

1) 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:
1178258811440960725300334113

Femårsöversikt, fortsättning

	2024	2023	2022	2021	2020
Kassaflödesrelaterade uppgifter					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, mkr	4 453	4 589	4 272	3 572	3 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	4 795	4 534	4 436	3 947	3 818
Kassaflöde från investeringsverksamheten, mkr	-3 297	-2 848	-1 792	-3 858	-5 269
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, mkr	-845	-1 445	-3 181	874	494
Årets kassaflöde, mkr	653	241	-537	963	-957
Övriga uppgifter					
Medelantalet anställda	304	297	288	294	302
Antal anställda på balansdagen	311	300	294	290	293
Härledning nyckeltal					
1. EPRA NRV, mkr					
Eget kapital	82 701	78 902	89 767	85 290	70 869
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 901	-1 901	-1 903	-1 908
Återläggning derivat	578	648	-2 536	855	3 426
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	25 820	25 093	28 212	26 273	22 269
	107 198	**102 742**	**113 542**	**110 515**	**94 656**
2. EPRA NTA, mkr					
Eget kapital	82 701	78 902	89 767	85 290	70 869
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 901	-1 901	-1 903	-1 908
Återläggning övriga immateriella tillgångar	-100	-100	-117	-141	-136
Återläggning derivat	578	648	-2 536	855	3 426
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	25 820	25 093	28 212	26 273	22 269
Uppskjuten skatt till verkligt värde [1]	-7 981	-7 823	-9 019	-8 195	-6 785
	99 117	**94 819**	**104 406**	**102 179**	**87 735**
3. EPRA NDV, mkr					
Eget kapital	82 701	78 902	89 767	85 290	70 869
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 901	-1 901	-1 903	-1 908
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	1 656	3 445	5 255	-443	489
	82 456	**80 446**	**93 121**	**82 944**	**69 450**

	2024	2023	2022	2021	2020
4. EBITDA, mkr					
Driftöverskott	7 055	6 862	5 968	5 533	5 189
Central administration	-112	-111	-116	-124	-118
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	0	-10	107	183	34
Tomträttsavgälder och arrenden	-215	-172	-167	-167	-165
	6 728	**6 569**	**5 792**	**5 425**	**4 940**
5. EBITDA marginal, %					
Hyresintäkter	9 447	9 157	8 167	7 425	7 006
EBITDA	6 728	6 569	5 792	5 425	4 940
	71	**72**	**71**	**73**	**71**
6. Räntetäckningsgrad, ggr					
EBITDA	6 728	6 569	5 792	5 425	4 940
Räntenetto	-1 885	-1 730	-1 208	-1 051	-1 117
	3,6	**3,8**	**4,8**	**5,2**	**4,4**
7. Räntebärande skulder netto, mkr					
Långfristiga räntebärande skulder	61 541	65 197	66 484	59 342	55 659
Kortfristiga räntebärande skulder	13 226	11 062	10 941	14 499	13 658
Likvida medel	-3 878	-3 225	-2 984	-3 521	-2 558
	70 889	**73 034**	**74 441**	**70 317**	**66 759**
8. Belåningsgrad, %					
Räntebärande skulder netto	70 889	73 034	74 441	70 317	66 759
Totala tillgångar exklusive tomträtt och arrende	178 183	174 569	188 317	181 575	162 420
	40	**42**	**40**	**39**	**41**

1) 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:
1178258811440940725310033411163

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2024	2023	Not
Hyresintäkter	9 447	9 157	2.1-2
Driftkostnader	-922	-898	
Reparationer och underhåll	-163	-137	
Förvaltningskostnader	-454	-440	2.3
Fastighetskatt	-853	-820	
Summa fastighetskostnader	**-2 392**	**-2 295**	2.3
Driftöverskott	**7 055**	**6 862**	
Central administration	-112	-111	2.3
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-1	-211	7.2
Rörelseresultat	**6 942**	**6 540**	
Ränteintäkter	184	154	2.5
Räntekostnader	-2 069	-1 884	2.5
Räntekostnader leasingskuld: tomträttsavgälder och arrenden	-208	-165	
Resultat före värdeförändringar och skatt	**4 849**	**4 645**	
- Varav förvaltnirgsresultat	*4 845*	*4 852*	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	444	-16 550	4.2
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-7	-7	4.3
Värdeförändring finansiella instrument	-418	-1 720	6.5
Avyttrad/nedskriven goodwill	0	0	4.1
Resultat före skatt	**4 868**	**-13 632**	

Belopp i mkr	2024	2023	Not
Aktuell skatt	-311	-341	3.1
Uppskjuten skatt	-734	3 115	3.1
Årets resultat	**3 823**	**-10 858**	
Varav resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	-3	
Varav resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**3 823**	**-10 855**	
Övrigt totalresultat			
Poster som ej kommer att omklassificeras till resultatet			
Pensioner, omvärdering	-33	-14	2.4
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	1	-11	2.4
Inkomstskatt pensioner	7	5	
Årets övriga totalresultat netto efter skatt	**-25**	**-20**	
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET	**3 798**	**-10 875**	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178255811AA0000725300033A1123

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2024	2023	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	2 001	2 001	4.1
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	178 183	174 569	4.2
Nyttjanderättstillgångar, tomträtt och arrende	7 554	6 329	4.3
Inventarier	160	140	4.4
Summa materiella anläggningstillgångar	**185 897**	**181 038**	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	554	530	7.2
Fordringar joint ventures	155	0	7.3
Derivatinstrument	2 474	3 321	6.4
Andra långfristiga fordringar	2 337	2 468	6.4
Summa finansiella anläggningstillgångar	**5 520**	**6 319**	
Summa anläggningstillgångar	**193 418**	**189 358**	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	94	58	5.1
Fordringar joint ventures	1	136	7.2
Aktuella skattefordringar	90	0	
Derivatinstrument	95	54	6.4
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 340	1 989	5.2
Likvida medel	3 878	3 225	6.3
Summa omsättningstillgångar	**5 498**	**5 462**	
SUMMA TILLGÅNGAR	**198 916**	**194 820**	

Belopp i mkr	2024	2023	Not
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	4 000	4 000	
Övrigt tillskjutet kapital	4 227	4 227	
Balanserade vinstmedel	74 474	70 675	
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	
Summa eget kapital	**82 701**	**78 902**	
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	61 541	65 197	6.2
Leasingskuld tomträtt och arrende	7 555	6 330	4.3
Uppskjuten skatteskuld	25 820	25 093	3.2
Derivatinstrument	3 089	3 964	6.4
Övriga långfristiga skulder	132	65	6.4
Avsatt till pensioner	9	10	2.4
Summa långfristiga skulder	**98 146**	**100 659**	
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	13 226	11 062	6.2
Leverantörsskulder	85	70	
Skulder joint ventures	0	23	7.2
Aktuella skatteskulder	304	113	
Derivatinstrument	58	59	6.4
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 396	3 932	5.3
Summa kortfristiga skulder	**18 069**	**15 259**	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**198 916**	**194 820**	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178258011440907253033441163

Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**4 000**	**4 227**	**81 550**	**89 777**	**-9**	**89 767**
Årets resultat	-	-	-10 855	-10 855	-3	-10 858
Övrigt totalresultat	-	-	-20	-20	0	-20
Årets totalresultat	-	-	*-10 875*	*-10 875*	*-3*	*-10 878*
Transaktioner med ägare						
Förändringar i koncernens sammansättning	-	-	0	0	12	12
Utdelning	-	-	0	0	0	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	**4 000**	**4 227**	**70 675**	**78 902**	**0**	**78 902**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**4 000**	**4 227**	**70 675**	**78 902**	**0**	**78 902**
Årets resultat	-	-	3 823	3 823	0	3 823
Övrigt totalresultat	-	-	-25	-25	0	-25
Årets totalresultat	-	-	*3 797*	*3 797*	*0*	*3 797*
Transaktioner med ägare						
Utdelning	-	-	0	0	0	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	**4 000**	**4 227**	**74 474**	**82 701**	**0**	**82 701**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178258B011A4003A07283C0D3A41103

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2024	2023	Not
Löpande verksamhet			
Driftöverskott	7 055	6 862	
Central administration	-112	-111	
Återläggning avskrivningar	58	50	
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-33	-17	6.7
	6 968	**6 784**	
Erlagd ränta[1]	-2 358	-2 102	
Erhållen ränta	151	107	
Betald inkomstskatt	-308	-200	
	4 453	**4 589**	
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	159	-478	
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	183	423	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**4 795**	**4 534**	
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter	-2 415	-2 802	4.2
Förvärv av fastigheter	-779	0	4.2
Försäljning av fastigheter	0	0	4.2
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-78	-33	
Immateriella anläggningstillgångar	0	-3	4.1
Avyttring av nettotillgångar i koncernföretag	0	0	
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	-25	-10	
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	0	0	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-3 297**	**-2 848**	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	**1 498**	**1 686**	

Belopp i mkr	2024	2023	Not
Finansieringsverksamheten			
Utdelning	0	0	9
Upptagna räntebärande skulder	22 341	25 793	
Amortering räntebärande skulder	-24 322	-25 554	
Förändring säkerheter	1 136	-1 676	
Lösen av finansiella instrument	0	-8	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-845**	**-1 445**	
Periodens kassaflöde	**653**	**241**	
Likvida medel vid periodens början	**3 225**	**2 984**	
Periodens kassaflöde	653	241	
Likvida medel vid periodens slut	**3 878**	**3 225**	6.3

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

This file is secured with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
1782558114003407283033411

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning

Belopp i mkr	2024	2023	Not
Nettoomsättning	0	0	8.1
Rörelsens kostnader	0	0	2.3- 4
Resultat före finansiella poster	**0**	**0**	
Finansiella poster			
Resultat från andelar i dotterbolag	0	0	8.2
Resultat före skatt	**0**	**0**	
Skatt	0	0	3.1
Årets resultat	**0**	**0**	

Rapport över totalresultatet

Årets resultat enligt resultaträkningen	0	0
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat för året	**0**	**0**

Balansräkning

Belopp i mkr	2024	2023	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i dotterbolag	24 883	24 883	7.1
Summa anläggningstillgångar	**24 883**	**24 883**	
Omsättningstillgångar			
Likvida medel	0	0	6.3
Summa omsättningstillgångar	**0**	**0**	
SUMMA TILLGÅNGAR	**24 883**	**24 883**	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	400	400	
	400	**400**	
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel	24 483	24 483	
Årets resultat	0	0	
	24 483	**24 483**	
Summa eget kapital	**24 883**	**24 883**	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**24 883**	**24 883**	

Förändring eget kapital

Belopp i mkr	Aktie-kapital[1]	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**400**	**24 483**	**24 883**
Årets resultat	-	0	0
Årets totalresultat	-	*0*	*0*
Utdelning	-	0	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	**400**	**24 483**	**24 883**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**400**	**24 483**	**24 883**
Årets resultat	-	0	0
Årets totalresultat	-	*0*	*0*
Utdelning	-	0	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	**400**	**24 483**	**24 883**

1) 40 000 000 aktier med kvotvärdet 100 kr.

Kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2024	2023	Not
Löpande verksamhet			
Kassaflöde från löpande verksamheten	**0**	**0**	
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag	0	0	9
Utbetald utdelning	0	0	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0**	**0**	
Periodens kassaflöde	**0**	**0**	
Likvida medel vid periodens början	**0**	**0**	
Periodens kassaflöde	0	0	
Likvida medel vid periodens slut	**0**	**0**	6.3

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178E5B011A4D3A072E3CD33A1123

Noter

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

NOT 1 Allmän information och redovisningsprinciper

1.1 Allmän information

Vasakronan Holding AB, org nr 556650-4196, är moderbolag i Vasakronan Holdingkoncernen och har sitt säte i Stockholm med adress Malmskillnadsgatan 36, Box 30074, 104 25 Stockholm, Sverige. Vasakronan Holding AB ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden.

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 25 mars 2025 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 5 maj 2025.

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 Redovisningsstandarder som beslutats per 31 december 2024, och som godkänts av EU, och med IFRIC tolkningsuttalanden, samt i enlighet med Rådet för finansiell rapportering (RFR 1), 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 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 likartade 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.

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:
1178258811440034172830033411123

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.

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 och där det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen. 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 34–37.
- Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv, not 1.2 sidan 23.
- Återvinningsvärde på goodwill, not 4.1 sidan 34.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder
IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements, med tillämpning från januari 2027, kommer att påverka utformningen av de finansiella rapporterna, främst resultaträkningen som ska delas upp i de tre delarna rörelse, investering och finansiering. Vasakronan kommer att analysera de fulla effekterna av IFRS 18 i god tid innan införandet.

Övriga av EU godkända nya och ändrade IFRS Redovisningsstandarder samt IFRIC tolkningsuttalanden bedöms för närvarande inte påverka Vasakronans resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178258811440094072B3100334A1123

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.

	Stockholm		Göteborg		Malmö		Uppsala		Koncerngemensamt		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
RESULTATRÄKNING												
Hyresintäkter	**6 210**	**5 973**	**1666**	**1 654**	**865**	**841**	**706**	**689**	**0**	**0**	**9 447**	**9 157**
Driftkostnader	-563	-552	-153	-148	-117	-116	-89	-82	0	0	-922	**-898**
Reparationer och underhåll	-112	-86	-23	-25	-13	-12	-15	-14	0	0	-163	**-137**
Förvaltningskostnader	-252	-236	-89	-93	-61	-61	-52	-50	0	0	-454	**-440**
Fastighetsskatt	-598	-577	-142	-145	-63	-52	-50	-46	0	0	-853	**-820**
Fastighetskostnader	**-1 525**	**-1 451**	**-407**	**-411**	**-254**	**-241**	**-206**	**-192**	**0**	**0**	**-2 392**	**-2 295**
Driftöverskott	**4 685**	**4 522**	**1 259**	**1 243**	**611**	**600**	**500**	**497**	**0**	**0**	**7 055**	**6 862**
Central administration	0	0	0	0	0	0	0	0	-112	-111	-112	**-111**
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	-211	-1	**-211**
Finansiella intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	184	154	184	**154**
Finansiella kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	-2 069	-1 884	-2 069	**-1 884**
Räntekostnader leasingsskuld: tomträttsavgälder och arrenden	0	0	0	0	0	0	0	0	-208	-165	-208	**-165**
Resultat före värdeförändringar och skatt											**4 849**	**4 645**
– Varav förvaltningsresultat	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*4 845*	*4 852*
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	308	-10 309	428	-4 625	-29	-770	-263	-846	0	0	444	**-16 550**
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	0	0	0	0	0	0	0	0	-7	-7	-7	**-7**
Värdeförändring finansiella instrument	0	0	0	0	0	0	0	0	-418	-1 720	-418	**-1 720**
Resultat före skatt											**4 868**	**-13 632**
BALANSRÄKNING												
Förvaltningsfastigheter	122 993	120 592	30 510	29 449	13 214	13 113	11 466	11 415	0	0	178 183	**174 569**
varav årets investeringar	*1 427*	*1 660*	*545*	*425*	*129*	*158*	*314*	*559*	*0*	*0*	*2 415*	**2 802**
varav årets förvärv/försäljningar	*691*	*0*	*88*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*779*	**0**
Nyttjanderättstillgångar: tomträtt och arrende	0	0	0	0	0	0	0	0	7 554	6 329	7 554	**6 329**
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	1 901	1 901	1 901	**1 901**
Övriga tillgångar	0	0	0	0	0	0	0	0	11 278	12 021	11 278	**12 021**
Summa tillgångar											**198 916**	**194 820**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178228811440038017283100334113

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 2023	9 157
Förändring jämförbart bestånd	123
Projektfastigheter	131
Förvärvade fastigheter	36
Sålda fastigheter	0
Resultaträkningen 2024	**9 447**

Kontraktsportföljens förfallostruktur	Antal kontrakt	Årshyra
Förfall inom 1 år[1]	2 899	1 756
2026	794	1 602
2027	724	1 841
2028	357	1 236
2029	183	954
Senare än 5 år	219	2 329
Summa	**5 176**	**9 718**

1) Varav bostäder 1 191 kontrakt med 121 mkr i årshyra.

Den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktsportföljen uppgick vid årsskiftet till 3,4 år (3,3). Av den kontrakterade hyran utgörs 95 procent (95) av kommersiella kontrakt och 5 procent (5) av bostäder och garage. Det finns 3 985 kommersiella kontrakt (4 037) 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 (24) 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	**2024**	**2023**
Fastighetskostnader exklusive administration	-1 938	-1 855
Förvaltningskostnader	-454	-440
Central administration	-112	-111
Summa	**-2 504**	**-2 406**

	Koncernen	
Kostnader per kostnadsslag	**2024**	**2023**
Reparationer och underhåll	-163	-137
Fastighetsskatt	-853	-820
Övriga direkta fastighetskostnader	-903	-881
Personalkostnader	-397	-431
Avskrivningar	-27	-21
Övriga externa kostnader	-161	-116
Summa	**-2 504**	**-2 406**

Vasakronan AB:s 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 Vasakronan AB 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:
1178258811400369728300233411153

	Koncernen	
Administration	**2024**	**2023**
Personalkostnader	-213	-231
Köpta tjänster	-186	-190
IT	-75	-55
Marknadsföring	-34	-29
Avskrivningar inventarier	-9	-8
Ej avdragsgill moms	-13	-13
Övrigt	-36	-25
Summa	**-566**	**-551**

	Koncernen	
Ersättning till revisorerna	**2024**	**2023**
KPMG		
Revisionsuppdrag	1,9	0,0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,3	0,0
Skatterådgivning	0,5	0,0
EY		
Revisionsuppdrag	0,0	1,7
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,0	0,8
Skatterådgivning	0,2	0,5
Övrigt	0,0	0,1
Summa	**2,9**	**3,1**

Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revision som är nödvändig för revisorerna att utföra för att kunna avge revisionsberättelse. KPMG AB valdes som nya revisorer vid årsstämman 2024.

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.

Vasakronan Holding AB har ingen anställd personal. Några löner eller andra ersättningar har inte heller utgått till styrelseledamötena i Vasakronan Holding AB. All nedanstående information i denna not avser Vasakronan AB med dotterbolag, om inte nnat anges.

Anställda
All personal i koncernen är anställd i Vasakronan AB. Medelantal anställda under 2024 uppgick till 304 (297), av dessa var 155 kvinnor (141) och 149 män (157). Mer detaljer kring antalet anställda finns i Vasakronan AB:s årsredovisning.

Vasakronans ledande befattningshavare avser verkställande direktören och övriga som tillsammans med verkställande direktören utgör bolagets ledningsgrupp, se sidorna 47–48 i Vasakronan AB:s årsredovisning 2024. Av ledande befattningshavare i koncernen var på balansdagen 5 kvinnor (5) och 4 män (4) och i styrelsen var 5 kvinnor (5) och 3 män (4).

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 2024 var uthyrningsgrad, driftöverskott, nettouthyrning, kundnöjdhet och taxonomilinjering. En förutsättning för att rörlig lön ska utgå är en positiv totalavkastning. Koncernen har en enhetlig modell för rörlig lön, där det maximala utfallet är två månadslöner. Beräknat utfall har reserverats i bokslutet för utbetalning under första kvartalet 2025. För verksamhetsåret 2023 var totalavkastningen negativ varför ingen rörlig ersättning utbetalades under 2024.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178255811A4003A0728310033A4123

Löner och andra ersättningar	Koncernen 2024	2023
Ledande befattningshavare	25	25
Övriga anställda	198	227
Summa löner och ersättningar	**223**	**252**
Pensionskostnader	95	94
Sociala kostnader	97	100
Summa	**415**	**446**

Ersättning till styrelse

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

Ledande befattningshavare 2024 (i tkr)	Grundlön / styrelse- och utskottsarvode[1]	Övriga förmåner[2]	Pensions-kostnad	Summa
Styrelseordförande				
Ulrika Francke	894	0	0	894
Övriga styrelseledamöter				
Ann-Sofi Danielsson	494	0	0	494
Hannes Hasselrot	315	0	0	315
Magnus Meyer	315	0	0	315
Kia Orback Pettersson	315	0	0	315
	2 333	**0**	**0**	2 333
Vd Johanna Skogestig	6 108	7	1 838	7 953
Övriga ledande befattningshavare[3]	17 045	55	8 976	26 076
	23 153	**62**	**10 814**	34 029
Summa	**25 486**	**62**	**10 814**	36 362

1) Avser utbetald ersättning.
2) Övriga förmåner avser främst kostnader för gruppsjukvård och gruppliv.
3) Medelantal 8 personer.

Ledande befattningshavare 2023 (i tkr)	Grundlön / styrelse- och utskottsarvode[1]	Övriga förmåner[2]	Pensions-kostnad	Summa
Styrelseordförande				
Ulrika Francke	864	0	0	**864**
Övriga styrelseledamöter				
Ann-Sofi Danielsson	484	0	0	**484**
Hannes Hasselrot	305	0	0	**305**
Magnus Meyer	305	0	0	**305**
Kia Orback Pettersson	305	0	0	**305**
	2 263	**0**	**0**	**2 263**
Vd Johanna Skogestig[3]	5 894	6	2 036	**7 936**
Övriga ledande befattningshavare[4]	16 457	53	9 712	**26 222**
	22 351	**59**	**11 748**	**34 158**
Summa	**24 614**	**59**	**11 748**	**36 421**

1) Avser utbetald ersättning.
2) Övriga förmåner avser främst kostnader för gruppsjukvård och gruppliv.
3) Årets pensionskostnad inkluderar premier avseende tidigare räkenskapsår.
4) Medelantal 8 personer.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1782588114400364728530033411423

Pensioner
Pensioner för anställda tjänstemän omfattas av BTP-planen (Bankernas Tjänstepension), som finansieras genom inbetalningar till SPP. 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 och BTPK och förmånsbestämda utgörs av BTP och BTPK tryggad genom en försäkring i SPP samt ett fåtal ålders- och efterlevandelöften tryggade i Skandia. Det finns också förmånsbestämda pensionsåtaganden som Vasakronan övertog från Byggnadsstyrelsen vid bolagiseringen 1993, vilka administreras av Statens tjänstepensionsverk och till största del har tryggats hos KPA.

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	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Pensionskostnader, premiebestämda	62	65	0	0
Pensionskostnader, förmånsbestämda	8	10	0	0
Särskild löneskatt på pensionskostnader	16	18	0	0
Summa pensionskostnader i resultaträkningen	**86**	**93**	**0**	**0**
Varav redovisat som fastighetsadministration	*69*	*75*		
Varav redovisat som central administration	*17*	*18*		
Pensionskostnader i övrigt totalresultat, exklusive skatt				
Aktuariella vinster(-)/förluster(+), inklusive löneskatt	-33	-14		
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak, inklusive löneskatt	1	-11		
Summa pensionskostnader i övrigt totalresultat, exklusive skatt	**-32**	**-25**		

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1782580114003402833D33A1103

	Koncernen	
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner, koncernen	**2024**	**2023**
Förändring i pensionsförpliktelse		
Pensionsförpliktelse nuvärde, ingående balans	339	352
Intjänad pension genom tjänstgöring[1]	8	10
Ränta på pensionsförpliktelsen[1]	14	12
Pensionsutbetalningar	-23	-20
Aktuariella vinster(-)/förluster(+) på pensionsförpliktelser[2]	46	-15
Pensionsförpliktelse nuvärde, utgående balans[3]	**384**	**339**
Förändring i förvaltningstillgångar		
Verkligt värde förvaltningstillgångar, ingående balans	-391	-394
Ränteintäkt[1]	-16	-14
Premieinbetalningar	-35	-30
Pensionsutbetalningar	22	20
Avkastning på förvaltningstillgångar exklusive ränteintäkt[2]	-19	27
Verkligt värde förvaltningstillgångar, utgående balans	**-439**	**-391**
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	59	55
Övriga pensionsåtaganden	4	5
Särskild löneskatt på nettoskuld pensioner	1	2
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner	**9**	**10**

1) Redovisade i resultaträkningen.

2) Redovisade i övrigt totalresultat.

3) Förväntad vägd genomsnittlig duration för förpliktelsens nuvärde per 2024-12-31 är 14,4 år (13,5).

Förvaltningstillgångarna består av aktier (24 procent), obligationer (47 procent), fastigheter (13 procent) och övrigt (16 procent).

Skillnaden mellan den faktiska avkastningen och den förväntade uppgick till 19 mkr (-27) och redovisas som avkastning på förvaltningstillgångar exklusive ränteintäkt.

Aktuariella vinster (-) och förluster (+) uppgår netto efter skatt till 26 mkr (20) och redovisas i övrigt totalresultat.

Koncernens inbetalningar till förmånsbestämda planer beräknas uppgå till 16 mkr (16) under det kommande året.

	Koncernen	
Aktuariella och finansiella antaganden	**2024**	**2023**
Diskonteringsränta, %	3,4	4,1
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Årlig löneökningstakt, %	3,5	3,5
Personalomsättning, %	6,0	6,0
Dödlighetstabell	DUS23	DUS23

Känslighetsanalys	**Förändring av antagande**	**Värdepåverkan, mkr**
Diskonteringsränta	+/- 1,0 procentenhet	-51/+65
Årlig löneökning	+/- 1,0 procentenhet	+6/-4
Årlig inflation	+/- 0,5 procentenhet	+29/-26
Personalomsättning	+/- 1,0 procentenhet	-2/+2
Dödlighet	+/- 1 års livslängd	+16/-16

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178258811440834258300334113

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.

Räntenettot
Räntenettot 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. Även räntekostnader leasingskuld redovisas under egen rad i resultaträkningen och ingår därmed inte räntenettot.

	Koncernen		Moderbolaget	
Räntenetto	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ränteintäkter	183	154	0	0
Ränteintäkter från dotterbolag	-	-	0	0
Övriga finansiella intäkter	1	0	0	0
Summa ränteintäkter	**184**	**154**	**0**	**0**
Räntekostnader	-2 117	-1 955	0	0
Räntekostnader till dotterbolag	-	-	0	0
Aktiverad ränta	104	116	-	-
Övriga finansiella kostnader	-56	-45	0	0
Summa räntekostnader	**-2 069**	**-1 884**	**0**	**0**
Räntenetto	**-1 885**	**-1 730**	**0**	**0**

Vid aktivering av ränta används den genomsnittliga räntan i låneportföljen under perioden. Den ränta som har använts vid aktivering har under 2024 legat i intervallet 2,7-2,9 procent.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178255811440000725300033411

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.

För räkenskapsåret 2024 överstiger koncernens konsoliderade intäkter 750 MEUR för minst två av de föregående fyra räkenskapsåren och samma förhållande förväntas föreligga även avseende 2025. Koncernen omfattas därför av lagen om tilläggsskatt som baseras på OECD:s modellregler för pelare två samt EU:s direktiv om säkerställande av en global minimiskattenivå för multinationella koncerner och storskaliga nationella koncerner i unionen. Enligt lagen om tilläggsskatt ska eventuell tilläggsskatt som kan bli aktuell dock sättas ned till noll under de första fem åren för koncerner där endast svenska koncernenheter ingår. Då Vasakronankoncernen enbart består av svenska enheter förväntas därför inte någon effekt på inkomstskatten. Koncernen har även tillämpat det obligatoriska undantaget från att beräkna och rapportera uppskjuten skatt baserad på lag om tilläggsskatt, enligt IAS 12.4A.

	Koncernen		Moderbolaget	
Skatt på årets resultat	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Aktuell skatt	-311	-341	0	0
Uppskjuten skatt	-734	3 115	0	0
Summa skatt på årets resultat	**-1 045**	**2 774**	**0**	**0**

3.1 Avstämning av skattekostnad/-intäkt

	Koncernen		Moderbolaget	
Skattekostnad	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Redovisat resultat före skatt	4 868	-13 632	0	0
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats	-1 003	2 808	0	0
Skatteeffekt av:				
Skatt hänförligt till tidigare beskattningsår	-2	-2	0	0
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	0	-23	0	0
Ej avdragsgilla räntekostnader samt avdrag tidigare års ej avdragsgilla räntekostnader	-39	3	0	0
Övriga ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-3	0	0	0
Övriga skattemässiga justeringar	2	-12	0	0
Redovisad skattekostnad	**-1 045**	**2 774**	**0**	**0**
Effektiv skattesats, %	21,5	20,4	-	-

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:
1742E3B011A4D3A07D2B3CD2A1F2

3.2 Uppskjuten skatt

	Ingående balans		Redovisat i resultaträkningen		Redovisat i övrigt totalresultat		Utgående balans	
Uppskjuten skatteskuld	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Koncernen								
Derivat	-171	182	-86	-353	0	0	-257	-171
Förvaltningsfastigheter	24 932	27 679	850	-2 747	0	0	25 782	24 932
Obeskattade reserver	282	282	-37	0	0	0	245	282
Övriga temporära skulder	49	69	7	-15	-6	-5	50	49
Summa uppskjuten skatt	**25 092**	**28 212**	**734**	**-3 115**	**-6**	**-5**	**25 820**	**25 092**
Moderbolaget								
Summa uppskjuten skatt	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

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 7 981 mkr. Se vidare härledning av nyckeltal på sidan 17 och definition av EPRA NTA på sidan 52.

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:
1178258811440000725300033411f3

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 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 2024 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. Detta för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov och då redovisa det till anskaffningsvärde minskat med eventuella ackumulerade nedskrivningar. Under 2024 har det inte funnits några immateriella tillgångar avseende tekniska plattformar, och vid utgången av 2024 fanns inget behov av nedskrivning av varumärket.

	Koncernen					
	Goodwill		Övriga immateriella tillgångar		Summa	
Immateriella anläggningstillgångar	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående balans	1 901	1 901	100	117	2 001	2 018
Avyttringar/nedskrivningar	0	0	0	-18	0	-18
Årets förvärv	0	0	0	6	0	6
Årets avskrivningar	0	0	0	-5	0	-5
Utgående balans	**1 901**	**1 901**	**100**	**100**	**2 001**	**2 001**

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.

	Koncernen	
Förvaltningsfastigheter	**2024**	**2023**
Ingående balans	174 569	188 317
Investeringar	2 415	2 802
Förvärv, köpeskilling	779	0
Värdeförändring	420	-16 550
Utgående balans	**178 183**	**174 569**
Skattemässiga värden	**49 652**	**50 598**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
17825B0111400340728310D33A1103

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. Vid övriga kvartalsskiften värderas de internt. Om avtal har tecknats avseende försäljning av fastighet och frånträde inte har skett 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 2024 genomfördes den externa värderingen av Cushman & Wakefield i Göteborg och Stockholm och av Forum Fastighetsekonomi i Malmö och Uppsala.

Värderingsantaganden

Fastighetsvärderingarna grundar sig på observerbara samt icke observerbara indata. De observerbara data som har störst påverkan på värdet är faktiska hyror och drifts- och underhållskostnader, planerade investeringar och aktuella vakansgrader. Bland icke observerbara data finns främst direktavkastningskrav, kalkylränta samt förväntningar om hyres- och vakansnivåer.

Marknadsvärdena bedöms huvudsakligen med en avkastningsbaserad värderingsmetod grundat på marknadsanpassade kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst tio 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.

Värderingsantaganden	Genomsnitt 2024	Genomsnitt 2023
Inflationsantagande, %	2,0	2,0
Kalkylränta - kassaflöde, %	6,31	6,38
Kalkylränta - restvärde, %	6,42	6,52
Direktavkastningskrav restvärde, %	4,52	4,51
Långsiktig vakansgrad, %	5,19	5,17
Drift- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	502	498
Investeringar år 1, kr/kvm	1 135	931
Marknadshyra vid noll vakans, kr/kvm	4 216	4 127

Direktavkastningskrav restvärde per delmarknad	Intervall, %	Genomsnitt 2024, %	Genomsnitt 2023, %
Stockholms innerstad	3,55-6,00	4,13	4,17
Stockholms närförorter	4,40-6,90	5,42	5,35
Göteborg	4,15-4,95	4,57	4,49
Malmö	4,40-6,15	5,12	5,05
Uppsala	4,40-6,00	5,13	5,11
Totalt	**3,55-6,90**	**4,52**	**4,51**

Direktavkastningskrav restvärde per fastighetstyp	Intervall, %	Genomsnitt 2024, %	Genomsnitt 2023, %
Kontor	3,55-6,70	4,47	4,47
Handel	4,45-6,15	4,95	4,89
Övrigt	5,35-6,90	5,81	5,53
Totalt	**3,55-6,90**	**4,52**	**4,51**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1A7A3E8011A4D3A07283CD23A1123

	Direktavkastningskrav restvärde, %			Långsiktig vakansgrad, %			Marknadshyra (vid noll vakans), kr/kvm²			Drift- och underhållskostnader år 1, kr/kvm		
	Intervall	Genomsnitt	Förändring f å	Intervall	Genomsnitt	Förändring f å	Intervall	Genomsnitt	Förändring f å	Intervall	Genomsnitt	Förändring f å
Stockholm innerstad												
Kontor	3,55–6,00	4,13	-0,04	3,0–10,9	4,8	0,0	3 214–10 799	6 522	135	353–823	558	14
Handel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stockholm närförorter												
Kontor	4,40–6,70	5,41	0,07	2,9–15,9	7,6	0,1	2 200–4 461	3 035	43	215–762	446	-2
Handel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt[1]	6,90–6,90	6,90	0,65	20,0–20,0	20,0	-	-	-	-	-	-	-
Göteborg												
Kontor	4,15–4,95	4,53	0,07	3,0–6,0	5,0	0,1	2 757–5 043	3 453	216	0–735	399	-28
Handel	4,45–4,75	4,64	0,07	1,8–4,4	3,7	0,0	3 953–6 992	4 455	111	431–768	532	9
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Malmö												
Kontor	4,40–5,85	4,90	0,09	3,8–7,2	4,9	0,0	2 230–3 583	2 809	71	220–573	372	5
Handel	5,30–6,15	5,67	-0,02	3,9–5,3	4,4	-0,6	2 403–5 232	3 202	96	407–1 302	798	52
Övrigt	5,60–6,10	5,72	0,06	2,7–4,9	3,6	0,1	3 367–5 256	4 330	110	506–909	712	9
Uppsala												
Kontor	4,40–6,00	5,07	0,07	2,6–6,7	4,2	0,1	2 168–3 623	2 805	90	379–723	482	5
Handel	5,30–5,55	5,44	0,09	2,8–5,1	3,4	0,0	2 627–3 031	2 746	25	494–771	639	10
Övrigt[1]	5,35–5,35	5,35	0,05	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1) Endast fastigheter utan lokalarea.

2) Avser intervall på värderingsobjektsnivå.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
1178E5B11A4B0A07283D0E3A11

	Koncernen	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	**2024**	**2023**
Projekt- och utvecklingsfastigheter	494	-1 060
Transaktioner	38	0
Förvaltade fastigheter	-112	-15 490
Summa värdeförändring	**420**	**-16 550**
Åtaganden om slutförande av större projekt (se sammanställning sida 15)	**2024**	**2023**
Kvarvarande investering	1 352	2 249

Känslighetsanalys

Då fastighetsvärderingar innebär en bedömning av ett sannolikt försäljningspris vid en given värderingstidpunkt på marknaden finns en osäkerhet i de uppskattade marknadsvärdena. Dessa anges därför i värderingarna med ett kompletterande värdeintervall som normalt uppgår till +/- 5-10 procent. Värdeintervallet kan dock variera över tid beroende på bland annat marknadsläget och fastighetsspecifika förändringar.

I en osäker marknad med få transaktioner kan det vara svårt att identifiera förändringar i värderingsantagandena, särskilt direktavkastningskraven. Nedanstående tabell illustrerar effekterna på marknadsvärdet vid enskilda förändringar.

Känslighetsanalys	**Förändring av antagande**	**Värdepåverkan, mkr**	**Värdepåverkan, %**
Direktavkastningskrav och kalkylränta	+1 procentenhet	-31 910	-17,9
Direktavkastningskrav och kalkylränta	-1 procentenhet	50 047	28,1
Långsiktig vakansgrad	+/-1 procentenhet	-/+2 020	-/+1,1
Drift- och underhållskostnader	+/-25 kr/kvm	-/+1 197	-/+0,7
Marknadshyra	+/-50 kr/kvm	+/-2 394	+/-1,3

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 tolv 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 tolv månader avseende utrustning, fordon och samtliga leasingavtal av mindre värde kostnadsförs i resultaträkningen.

Nyttjanderättstillgångar	**Tomträttsavtal**	**Arrenden**	**Total**
Anskaffningsvärde:			
Per 1 januari 2024	6 277	85	**6 362**
Förvärv	205	0	**205**
Omvärdering[1]	1 027	0	**1 027**
Per 31 december 2024	**7 509**	**85**	**7 594**
Avskrivningar:			
Per 1 januari 2024	0	-34	**-34**
Årets avskrivning	0	-7	**-7**
Per 31 december 2024	**0**	**-41**	**-41**
Redovisad tillgång per 31 december 2024	**7 509**	**44**	**7 554**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1782582011440034028330d33a1103

Nyttjanderättstillgångar	Tomträttsavtal	Arrenden	Total
Leasingskulder			
Anskaffningsvärde:			
Per 1 januari 2024	6 277	85	**6 362**
Förvärv	205	0	**205**
Omvärdering[1]	1 027	0	**1 027**
Per 31 december 2024	**7 509**	**85**	**7 594**
Amortering:			
Per 1 januari 2024	0	-33	**-33**
Årets amortering	0	-7	**-7**
Per 31 december 2024	**0**	**-40**	**-40**
Redovisad leasingskuld per 31 december 2024	**7 509**	**45**	**7 555**

1) Omvärdering av tomträttsavtal förklaras av högre bedömda tomträttsavgälder på de avtal som löpt ut under året men som fortsatt är under förhandling.

Framtida tomträttsavgälder [1]	2024-12-31
Tomträttsavgälder år 1	228
Tomträttsavgälder mellan 2 och 5 år	911

1) Inklusive bedömda framtida avgälder för tomträttsavtal som är under förhandling.

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	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Anskaffningsvärde:				
Ingående anskaffningsvärde	335	305	0	0
Förvärv	78	35	0	0
Försäljningar och utrangeringar	0	-5	0	0
Utgående balans – anskaffningsvärde	**413**	**335**	**0**	**0**
Avskrivningar:				
Ingående avskrivningar	-195	-152	0	0
Årets avskrivningar	-58	-45	0	0
Försäljningar och utrangeringar	0	2	0	0
Utgående balans - avskrivningar	**-253**	**-195**	**0**	**0**
Utgående balans	**160**	**140**	**0**	**0**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1782CBB11A4003A07283C0033A1123

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	
	2024	2023	2024	2023
Fordringar på hyresgäster	151	104	0	0
Avsättningar för osäkra fordringar	-57	-46	0	0
Utgående balans	**94**	**58**	**0**	**0**

Ålderfördelade kundfordringar koncernen	2024	2023
Ej förfallet	41	35
Förfallet 1-30 dagar	16	12
Förfallet 31-90 dagar	25	11
Förfallet mer än 90 dagar	69	46
Summa	**151**	**104**

Koncernen har redovisat förluster på 20 mkr (11) för nedskrivning av fordringar på hyresgäster.

5.2 Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Upplupna intäktsräntor	607	648	0	0
Periodiserade hyresrabatter	71	100	0	0
Depositionskonton	299	321	0	0
Förutbetalda driftkostnader	42	46	0	0
Fordran CSA	4	346	0	0
Moms i projekt	145	140	0	0
Övriga poster	262	388	0	0
Utgående balans	**1 430**	**1 989**	**0**	**0**

5.3 Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Förutbetalda hyresintäkter	1 752	1 757	0	0
Upplupna räntekostnader	913	953	0	0
Upplupna kostnader avseende pågående projekt	152	155	0	0
Deposition CSA-avtal	609	12	0	0
Moms	352	291	0	0
Depositioner	299	321	0	0
Fastighetsskatt	0	172	0	0
Semesterlöner, sociala avgifter samt personalens källskatt	57	52	0	0
Övriga poster	262	219	0	0
Utgående balans	**4 396**	**3 932**	**0**	**0**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1782358011440034012533 0033411 03

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.

I juli 2024 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.

Kundfordringar och leverantörsskulder baseras på nominellt värde, det vill säga hänsyn tas till eventuella bedömda kreditförluster. Finansiella tillgångar och skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag för derivat. I upplysningssyfte anges verkligt värde på finansiella skulder. Beräkningen sker genom diskontering av framtida kassaflöden utifrån aktuella marknadsräntor med tillägg för aktuell kreditmarginal. Derivatinstrument redovisas till verkligt värde då koncernen inte tillämpar säkringsredovisning. Verkligt värde beräknas genom en diskontering av framtida kontrakterade kassaflöden till aktuell marknadsränta för respektive löptid vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13.

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 samt principer för beräkning, rapportering, uppföljning och kontroll av finansiella risker. Dualitetsprincipen gäller i samband med affärer, vilket innebär att den individ som genomför och registrerar en affär inte har 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. Det säkerställer en effektiv hantering och kontroll av företagets finansiella risker och skapar möjligheter att nyttja stordriftsfördelar.

Avstämning efterlevnad finanspolicy	Policy	2024-12-31
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	min 2 år	4,5 år
Kapitalbindning inklusive outnyttjade kreditlöften	–	4,8 år
Låneförfall 12 månader	max 40%	18%
Kreditlöften och likvida medel/lånefall 12 månader	minst 100%	165%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	3,6 ggr
Räntebindning	minst 2 år	4,1 år
Räntebindningsförfall 12 månader	max 55%	18%
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
Övrigt		
Säkerställd finansiering/totala tillgångar	max 20%	6%

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178ZBRI1AM0000725300000A1123

6.2 Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen

	Låneram	Nominellt belopp basvaluta	*Varav utnyttjat*	Andel, %
Certifikatprogram	25 000	-	*4 483*	6
Obligationer, SEK	91 621[1]	-	*27 085*	36
Obligationer, NOK	-	12 281	*11 916*	16
Obligationer, EUR	-	457	*5 229*	7
Obligationer, JPY	-	29 400	*2 070*	3
Obligationer, AUD	-	230	*1 574*	2
Obligationer, USD	-	495	*5 445*	7
Obligationer, HKD	-	790	*1 119*	1
Obligationer, CHF	-	20	*243*	0
Banklån med säkerhet	11 138	-	*11 138*	15
Nordiska och Europeiska Investeringsbanken	4 464	-	*4 464*	6
Kreditfacilitet från ägarna	18 000	-	*0*	0
Totalt			***74 766***	**100**

1) Beloppet motsvarar 8 000 MEUR och är gemensamt för samtliga valutor.

Avstämning av skulder som härrör från finansierings-verksamheten – koncernen 2024	**Ingående balans**	**Amorterade lån**	**Nyupptagna lån**	**Amortering över-/ underkurs**	**Valutakurs-differenser**	**Utgående balans**
Certifikatprogram	4 215	-14 428	14 708	-12	0	4 483
Obligationer	55 059	-7 919	7 042	13	488	54 683
Banklån	16 985	-1 983	590	9	0	15 601
Summa	**76 259**	**-24 331**	**22 341**	**10**	**488**	**74 767**
Avstämning av skulder som härrör från finansierings-verksamheten – koncernen 2023	**Ingående balans**	**Amorterade lån**	**Nyupptagna lån**	**Amortering över-/ underkurs**	**Valutakurs-differenser**	**Utgående balans**
Certifikatprogram	4 886	-16 384	15 701	12	0	4 215
Obligationer	54 453	-8 064	10 092	6	-1 428	55 059
NSV	559	-564	0	0	5	0
Banklån	17 527	-542	0	0	0	16 985
Summa	**77 425**	**-25 554**	**25 793**	**18**	**-1 423**	**76 259**

Valutakursdifferenser och amortering över-/underkurs är 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. Det innebär att det uppstår ett över- eller undervärde beroende på om den avtalade räntan och växelkursen avviker från balansdagens räntor eller växelkurser. Eftersom Vasakronan inte tillämpar säkringsredovisning återspeglar resultat- och balansräkning 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 2024-12-31 uppgick den negativa värdeförändringen på lån i utländsk valuta till -669 mkr. Motsvarande tillgång om 669 mkr återfinns på underliggande valutaräntederivat. Negativt marknadsvärde derivat kopplad till ränteförändringar i utländsk valuta 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:
1178258611440038012B3100334113

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansieringsrisk avses den långsiktiga risken att säkerställandet av koncernens kapitalbehov samt refinansieringen av utestående lån försvåras eller fördyras, exempelvis genom begränsad tillgång 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 tills vidare 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 ska 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. En ökning av räntan med 1 procentenhet skulle medföra ökade räntekostnader med 116 mkr den kommande 12-månadersperioden.

Likviditetsrisk – löptidsanalys	2024				2023			
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	94	0	0	0	58	0	0	0
Övriga fordringar	2 328	0	0	0	2 459	0	0	0
Likvida medel	3 878	0	0	0	3 225	0	0	0
Summa	**6 300**	**0**	**0**	**0**	**5 742**	**0**	**0**	**0**
Skulder[1]								
Obligationslån	-7 999	-9 810	-29 062	-33 583	-6 939	-10 758	-22 688	-23 249
Banklån	-2 086	-995	-10 631	-4 145	-2 808	-2 278	-10 478	-5 259
Certifikatlån	-4 500	0	0	0	-4 256	0	0	0
Räntederivat	599	596	688	-258	-143	-62	63	144
Valutaderivat – inflöde	1 015	1 523	15 904	24 132	1 088	847	12 954	30 336
Valutaderivat – utflöde	-1 901	-2 551	-9 413	-17 789	-1 625	-1 553	-7 321	-22 480
Leverantörsskulder	-85	0	0	0	-70	0	0	0
Summa	**-14 957**	**-11 237**	**-32 514**	**-31 643**	**-14 753**	**-13 804**	**-27 470**	**-20 508**

1) Exklusive leasingskuld tomträtt och arrende.

	Koncernen		Moderbolaget	
Likvida medel	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Likvida medel	3 878	3 225	0	0
Utgående balans	**3 878**	**3 225**	**0**	**0**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1782558111400340728310D33A1103

Förfallostruktur lång- och kortfristiga räntebärande skulder i koncernen, år	Koncern Räntebindning Belopp	Räntebindning Andel, %	Kapitalbindning Belopp	Kapitalbindning Andel, %
0-1	13 243	18	13 226	18
1-2	6 595	9	10 262	14
2-3	21 838	29	11 755	16
3-4	8 848	11	10 417	14
4 år och senare	24 243	33	29 107	38
Utgående balans	**74 767**	**100**	**74 767**	**100**
Varav				
Räntebärande skulder - rörlig ränta	11 599			
Räntebärande skulder - fast ränta	63 163			

Med rörlig ränta avses räntebindningstid om högst tre månader

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 balansräkning

Derivatinstrument – finansiella tillgångar	2024	2023
Ränteswappar, valutaränteswappar	2 569	3 375
Utgående balans	**2 569**	**3 375**

Derivatinstrument – finansiella skulder	2024	2023
Ränteswappar, valutaränteswappar, realränteswappar	-3 122	-4 012
Elderivat	-25	-11
Utgående balans	**-3 147**	**-4 023**
Netto derivatinstrument	**-578**	**-648**

För att spegla motpartsrisk görs en justering av derivat till verkligt värde i form av Credit Value Adjustment (CVA) och Debt Value Adjustment (DVA). CVA visar Vasakronans kreditrisk i händelse av motparternas fallissemang medan DVA återspeglar den egna risken för detsamma. Beräkningen av värdejustering baseras på förväntad exponering, sannolikheten för fallissemang samt återhämtningsgrad av exponerade krediter. Nettovärdet per 2024-12-31 var -14 mkr (-29) 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 via köp av företagscertifikat hos motparter med lägst kreditrating BBB på Standard & Poor's eller Nordic Credit Ratings ratingskala alternativt Baa2 på Moodys ratingskala.
- Löptiden för likvida placeringar får inte överstiga sex 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:
1178258811440096072837000334113

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 2024 både erhållit och lämnat sådan deposition.

	Koncernen		Moderbolaget	
Långfristiga fordringar	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Deposition CSA-avtal	2 263	2 394	0	0
Övriga långfristiga fordringar	74	74	0	0
Utgående balans	**2 337**	**2 468**	**0**	**0**

	Koncernen		Moderbolaget	
Övriga långfristiga skulder	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Deposition CSA-avtal	-67	0	0	0
Skulder till dotterbolag	-	-	0	0
Övriga långfristiga skulder	-65	-65	0	0
Utgående balans	**-132**	**-65**	**0**	**0**

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. Det ger i dagsläget en lägre ränta än den avtalade räntan på lånen. Redovisning till verkligt värde skulle minska koncernens skulder med 2 086 mkr och öka det egna kapitalet med 1 656 mkr. Samtliga placeringar i finansiella instrument är ämnade att hållas till förfall. Se not 6.1 för beskrivning av mål, policies och processer för finansieringsverksamheten. I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder upptagna till redovisat och verkligt värde.

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**	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Finansiella tillgångar								
Kundfordringar	94	58	0	0	94	58	94	58
Deposition CSA-avtal	2 263	2 394	0	0	2 263	2 394	2 263	2 394
Derivatinstrument	0	0	2 569	3 375	2 569	3 375	2 569	3 375
Likvida medel	3 878	3 225	0	0	3 878	3 225	3 878	3 225
Summa	**6 235**	**5 677**	**2 569**	**3 375**	**8 804**	**9 052**	**8 804**	**9 052**
Finansiella skulder								
Obligationslån	54 683	55 058	0	0	54 683	55 058	52 338	50 689
Banklån	15 601	16 986	0	0	15 601	16 986	15 859	17 015
Certifikatlån	4 483	4 215	0	0	4 483	4 215	4 484	4 216
Leasingskuld tomträtt och arrende	7 554	6 330	0	0	7 554	6 330	7 554	6 330
Leverantörsskulder	85	70	0	0	85	70	85	70
Deposition CSA-avtal	67	0	0	0	67	0	67	0
Derivatinstrument	0	0	3 122	4 012	3 122	4 012	3 122	4 012
Summa	**82 473**	**82 659**	**3 122**	**4 012**	**85 595**	**86 671**	**83 509**	**82 332**

Värdeförändring finansiella instrument	**Koncernen 2024**	**2023**
Räntederivat	-403	-1 530
Förtidslösta derivat	0	-9
Värdereglering lån i utländsk valuta	-488	1 473
Värdereglering valutaderivat	488	-1 473
Elderivat	-15	-181
Summa	**-418**	**-1 720**

This file is sealed with a digital signature.
This seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
117B2EB011A4D3A072B3 0D23A1123

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	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Fastighetsinteckningar	11 180	11 180	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	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Beräknade förmånsbestämda pensionskostnader	-33	-17	0	0
Summa	**-33**	**-17**	**0**	**0**

Not 7 Koncernstruktur

7.1 Aktier och andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
Aktier och andelar i dotterbolag	**2024**	**2023**
Ingående balans	24 883	24 883
Utgående balans	**24 883**	**24 883**

			Redovisat värde i moderbolaget	
Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen	**Aktier/ andelar**	**Kapital-andel, %**	**2024**	**2023**
Vasakronan AB (publ), 556061-4606, Stockholm	40 000 000	100	24 883	24 883
Summa			**24 883**	**24 883**

7.2 Andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
Aktier och andelar i joint ventures	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående balans	530	711	0	0
Årets resultatandel	-1	-211	0	0
Kapitaltillskott	25	10	0	0
Omklassificering av dotterbolag	0	20	0	0
Utgående balans	**554**	**530**	**0**	**0**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178258811440060725830033A1123

	Org. nr	Säte	Kapital-andel,%	Aktier/ Andelar	Redovisat värde 2024	Redovisat i resultat-räkningen	Erhållen utdelning	Redovisat värde 2024	Övrig ägare
Bolag som bedriver långsiktig utveckling av byggrätter på Järvafältet									
Järvastaden AB	556611-6884	Solna	50	500	292	29	0	262	Skanska
Ursvik Exploaterings AB	556611-6892	Stockholm	50	5 000	0	0	0	0	Bonava
Stora Ursvik KB	969679-3182	Stockholm	50	50	238	0	0	238	Bonava
Bolag för fastighetsutveckling i Värtahamnen									
Vårtan Fastigheter AB	556678-0267	Stockholm	50	1 000	0	0	0	0	Fabege
Bolag för utveckling inom proptech									
Proptech OS AB	559016-1245	Stockholm	49	1 025	12	-7	0	20	Klipsk m fl
Hydda Holding AB	559323-5921	Stockholm	32	45 968	12	-23	0	10	Blq Invest
Summa					**554**	**-1**	**0**	**530**	

7.3 Långfristiga fordringar joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
Långfristiga fordringar joint ventures	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående balans	0	0	0	0
Omklassificering	155	0	0	0
Utgående balans	**155**	**0**	**0**	**0**

Avser reversfordran på Järvastaden AB.

7.4 Närstående

Närstående	**Transaktioner**
Dotterbolaget Vasakronan AB (publ)	Ingen utdelning har erhållits från dotterbolaget under 2024. Vasakronan Holding AB har erlagt ersättning om 50 tkr till dotterbolaget för administrativa tjänster och erhållit ett koncernbidrag om 50 tkr.
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 för vilket ersättning utgår, se vidare information på sidan 68. Vid utgången av 2024 hade Tredje AP-fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan på 325 mkr.
Styrelse	För uppgift om ersättningar i Vasakronan AB, se not 2.4. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Vasakronan. Presentation av styrelsen finns i Vasakronan AB:s årsredovisning för 2024. Ingen ersättning har utgått till styrelsen i Vasakronan Holding AB.
Ledningsgrupp	För uppgift om ersättningar i Vasakronan AB, se not 2.4. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Vasakronan. Presentation finns i Vasakronan AB:s årsredovisning för 2024.
Koncernbolag	Bolag framgår av not 7.1 och transaktioner not 8.1, se även Vasakronan AB:s årsredovisning för 2024. Transaktioner mellan koncernbolag avser främst fakturering från Vasakronan AB för de tjänster avseende fastighetsförvaltning som utförs, hyra för lokaler för egen verksamhet 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178258011440034072B3490334A1123

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.
- 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 100 procent (100) inköp från dotterbolaget. De koncerninterna kostnaderna består av administrativa tjänster.

8.2 Resultat från andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
Resultat från andelar i dotterbolag	**2024**	**2023**
Erhållna och lämnade koncernbidrag	0	0
Utdelning från dotterbolag	0	0
Summa	**0**	**0**

Not 9 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	24 483 264 000 kr
Årets resultat	0 kr
Summa	**24 483 264 000 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
Till aktieägaren utdelas 50 kr per aktie	2 000 000 000 kr
I ny räkning överförs	22 483 264 000 kr
Summa	**24 483 264 000 kr**

Not 10 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen som påverkar bedömningen av Vasakronans finansiella ställning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1782580114003A07B3B0D33A1123

Styrelsens undertecknande

Styrelsen 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 koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kristin Magnusson Bernard
Styrelsens ordförande

Niklas Ekvall
Ledamot

Eva Halvarsson
Ledamot

Staffan Hansén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178255811440036072B3100338A1163

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vasakronan Holding AB, org.nr 556650-4196

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vasakronan Holding AB för år 2024.

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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och balansräkningen för koncernen.

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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 21 mars 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1782558114A003A072B31DD33A1103

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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och en koncern 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Vasakronan Holding AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 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 stor-

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1782558114A003A0725310D33A1103

leken 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.

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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- 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.

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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1782558114A003A0725310D33A1103

Definitioner

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 MSCI Svenskt Fastighetsindex och avser hela Fastighetsinnehavet, inklusive projekt och transaktioner. Anges för att belysa avkastningen från den löpande intjäningen av fastigheterna.

Driftöverskott, mkr
Hyresintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration samt 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.

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.

Finansnetto, mkr
Finansiella intäkter minus finansiella kostnader exklusive tomträttsavgäld och arrenden.

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, mkr
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 förvaltningsfastigheter, %
Summan av arean i förvaltningsfastigheter 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.

Primärenergital, kWh/kvm
Byggnadens energianvändning multiplicerad med viktningsfaktorer beroende på vilken eller vilka energibärare som används. Därefter divideras uppvärmningsenergin med en geografisk justeringsfaktor. Slutligen divideras resultatet med byggnadens tempererade area.

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.

Soliditet, %
Eget kapital dividerat med balansomslutningen på balansdagen. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

Specifik energianvändning, kWh/kvm
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.

Totalavkastning totalt bestånd, %
Summan av direktavkastning och värdeförändring, inklusive projekt och transaktioner. Beräknas enligt samma metod som MSCI Svenskt Fastighetsindex. Anges för att belysa avkastningen på totala tillgångar.

Uthyrningsgrad ekonomisk, %
Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet på balansdagen.

Värdeförändring totalt bestånd, %
Värdeförändring i kronor dividerat med marknadsvärde för hela fastighetsinnehavet, det vill säga inklusive projekt och transaktioner, vid periodens ingång. I femårsöversikten redovisas värdeförändringen enligt samma metod som MSCI Svenskt Fastighetsindex. Används för att belysa värdeförändring i fastighetsinnehavet.

Årshyra, mkr
Bashyra på årsbasis med tillägg för indexuppräkning samt övriga 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 guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1782358011440034072531CD33A123

Vasakronan

VASAKRONAN AB
Box 30074, 104 25 Stockholm
Besöksadress: Malmskillnadsgatan 36
Tfn: 08-566 20 500

WEBBPLATS www.vasakronan.se

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
1782358011440034022530D33A1123

From: "arsredovisning@bolagsverket.se" <arsredovisning@bolagsverket.se>
Date: 4 Jul 2025 12:38:40 +0200
To: "PD-DelarDatumDFARAB" <PDDelarDatumDFARAB@bolagsverket.se>
Subject: VB: Ärende 9213385/25
Attachments: Vasakronan AB (publ) årsredovisning 2024.pdf

556417-5858

2024

Vänliga hälsningar
Filippa Berts | Bolagsverket
Handläggare | G1
+46 72-571 29 99 | +46 771-670 670

bolagsverket.se
Så behandlar vi dina personuppgifter

Från: Kakabas Chira <chira.kakabas@vasakronan.se>
Skickat: den 4 juli 2025 11:18
Till: arsredovisning@bolagsverket.se
Ämne: Ärende 9213385/25

Från: Kakabas Chira
Skickat: den 4 juli 2025 11:01
Till: arsredovisningar@bolagsverket.se
Ämne: Ärende 9212711/25

Hej,

Jag talade med er per telefon under förmiddagen och kom fram till att vi kan komplettera årsredovisningen för 556417-5858 med ärendenummer 9213385/25 via e-post.
Bifogar moderbolagets årsredovisning som en bilaga.

Vänligen,

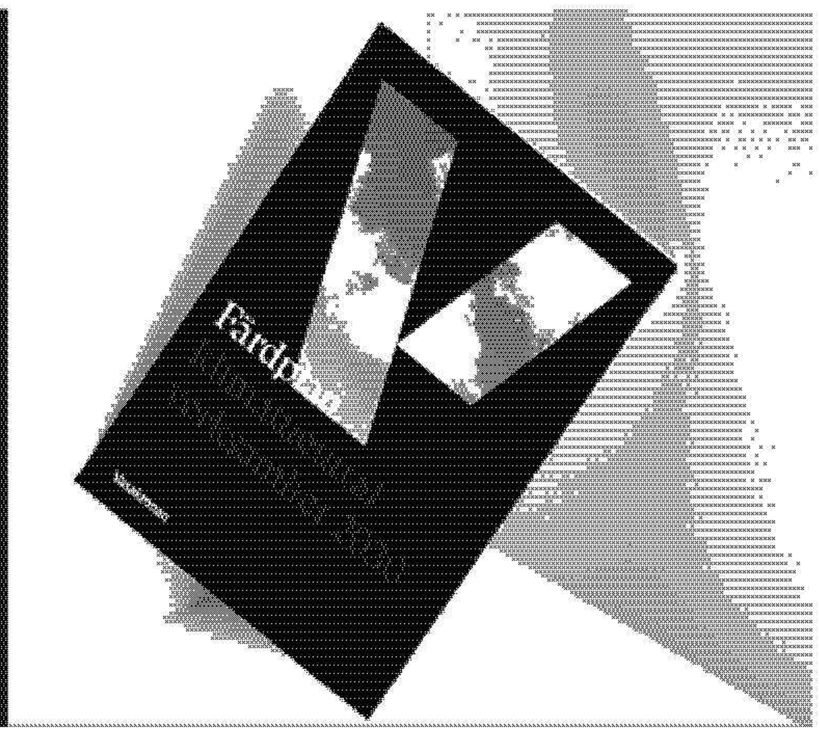
Chira Kakabas, Vasakronan AB
Redovisning- och koncernekonom
Malmskillnadsgatan 36, Box 30074, 104 25 Stockholm
Mobil nr: 076-765 43 47
E-post: chira.kakabas@vasakronan.se
www.vasakronan.se

Vasakronan AB (publ), 556061-4603, är personuppgiftsansvarig för samtliga bolag i koncernen och följer dataskyddsförordningens och övriga dataskyddsregler avseende behandling av personuppgifter. För mer information, besök www.vasakronan.se/gdpr

Sedan 2009 har vi mer än halverat energianvändningen i våra fastigheter och minskat våra direkta utsläpp med över 95 procent. Med Färdplan 2030 ökar vi takten i klimatarbetet.

Målet är klimatneutralitet 2030.
I hela värdekedjan.

Läs mer på vasakronan.se



List of Signatures

Vasakronan årsredovisning 2024_21 mars för underskrift.pdf

Name	Method	Signed at
KARIN ORBACK PETTERSSON	BANKID	2025-03-25 08:04 GMT+01
JOHANNA HAGSTRÖM JERKERYD	BANKID	2025-03-26 15:36 GMT+01
ULRIKA FRANCKE	BANKID	2025-03-25 08:03 GMT+01
MAGNUS MEYER	BANKID	2025-03-25 08:02 GMT+01
Eva Maria Halvarsson	BANKID	2025-03-25 07:59 GMT+01
TORBJÖRN WESTMAN	BANKID	2025-03-26 15:36 GMT+01
Karin Ann-Sofi Danielsson	BANKID	2025-03-25 07:52 GMT+01
Sofia Johanna Skogestig	BANKID	2025-03-25 09:20 GMT+01
KRISTIN MAGNUSSON BERNARD	BANKID	2025-03-25 08:37 GMT+01
Staffan Sven-Erik Hansén	BANKID	2025-03-25 08:27 GMT+01
NIKLAS EKVALL	BANKID	2025-03-25 08:05 GMT+01

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

External reference: 177B6544F17740D5B84E66F444C6D0E6

Vasakronan

Årsredovisning 2024

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B2A4F1774600B84E80F444C6D0E6

Platser där människor vill vara

Vasakronan arbetar långsiktigt med att vårda och utveckla attraktiva miljöer där människor vill vara. Det skapar hållbara värden för våra kunder, ägare och samhället i stort.

Sergelgatan, Stockholm

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B644F1774005B84E8F444C6D2E8

Innehåll

Vår verksamhet

Om Vasakronan. 5
Fastighetsbeståndet 7
Året i korthet. 8
Uppdrag och affärsidé. 12
Affärsmodell 13
Värdekedja. 15

Finansiell översikt

Kommentarer till finansiella rapporter 18
Övrig information. 26
Översikt segment 27
Kvartalsöversikt 28
Femårsöversikt. 29
Risk och riskhantering. 31

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport 36
Intern kontroll 43
Styrelse och revisorer 45
Koncernledning 47

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat. 50
Koncernens balansräkning. 51
Koncernens förändring av eget kapital 52
Koncernens kassaflödesanalys 53
Moderbolagets räkningar. 54
Förteckning över noter. 56
Noter. 57
Styrelsens undertecknande 84
Revisionsberättelse 85
EU-taxonomin. 90

Hållbarhetsredovisning

Om hållbarhetsredovisningen. 95
Intressentdialog 97
Dubbel väsentlighetsanalys 99
GRI-index. 104
Hållbarhetsmål 107
Hållbarhetsnoter 111
– Ekonomiskt ansvar 111
– Miljöansvar 119
– Socialt ansvar. 136
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning 143
Taxonomitabeller 144

Definitioner 148
Kalendarium och kontakt. 149
Investerarrapport . . . . . ↗

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1778674F1...

● Årsredovisning

Årsredovisningen och koncernredovisningen, som avges av styrelsen och verkställande direktören, utgörs av förvaltningsberättelsen på sidorna 5–34 samt tillhörande finansiella rapporter på sidorna 49–84. Årsredovisningen har reviderats av Vasakronans revisor, se revisionsberättelsen på sidorna 85–89.

● Bolagsstyrningsrapport

Styrelsen ansvarar för den bolagsstymingsrapport som återfinns på sidorna 35–48. Rapporten har granskats av Vasakronans revisor, och revisorns yttrande om bolagsstymingsrapporten återfinns i revisionsberättelsen på sidorna 85–89.

● Hållbarhetsredovisning

Styrelsen ansvarar för att hållbarhetsredovisning och hållbarhetsrapport upprättas. Dessa återfinns på sidorna 94–142. Vasakronans revisor har översiktligt granskat hållbarhetsredovisningen enligt GRI, se revisorns rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten på sidan 143.

Omslagsbild: Terrass entrépian, Kista Science Tower, Stockholm

Om Vasakronan
Fastighetsbeståndet
Året i korthet
Uppdrag och affärsidé
Affärsmodell
Värdekedja

Vår verksamhet

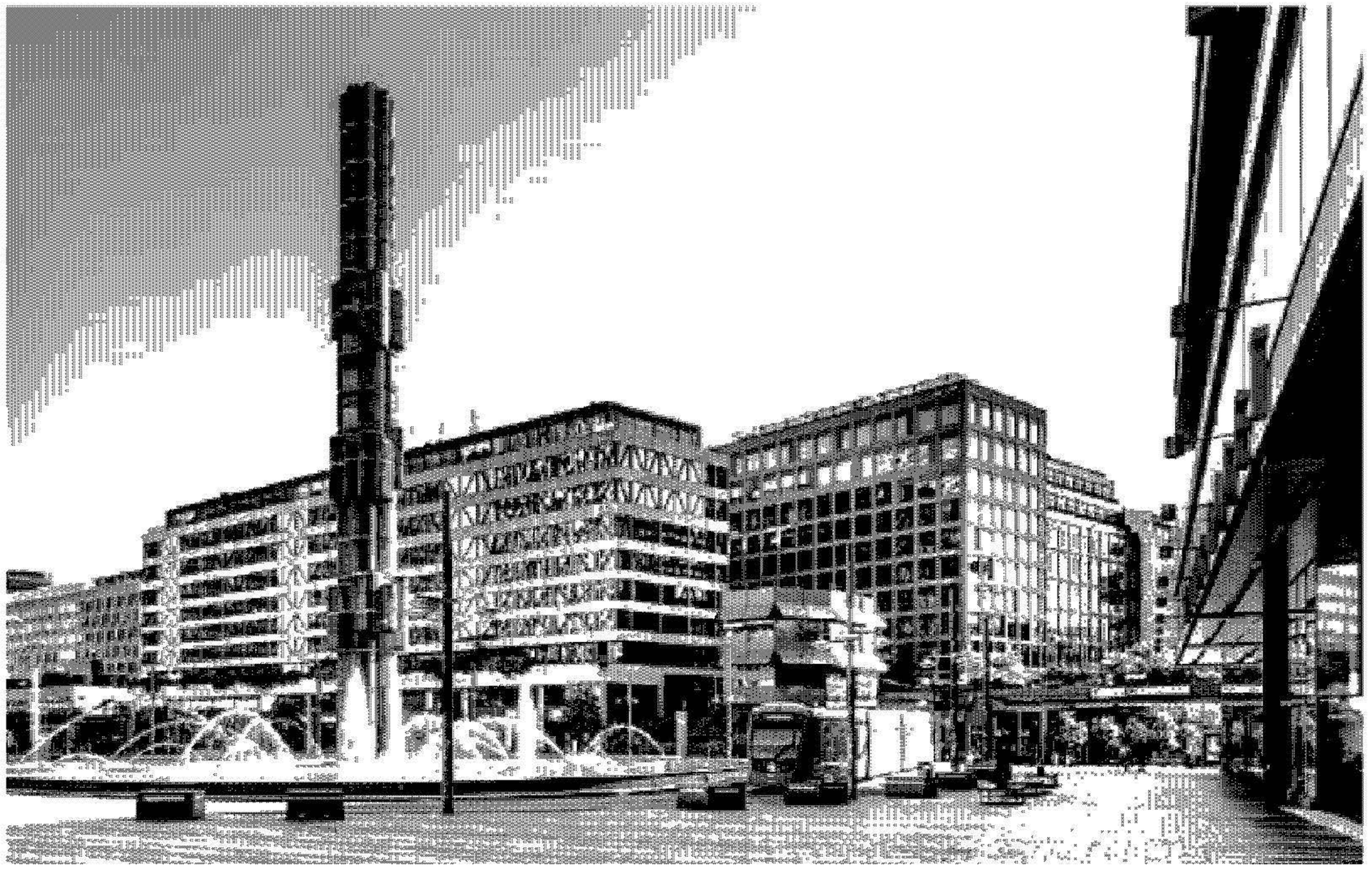
På bilden:

Lumi, Södra city, Uppsala
I centrala Uppsala växer den nya stadsdelen Södra city fram. Där återfinns projektfastigheten Lumi som är en föregångare när det gäller återbruk i stor skala, med kraftigt minskade utsläpp och kortad byggtid jämfört med att riva och bygga nytt. Lumi invigdes i oktober.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B2A4F1774DCB84E6F44C6D0E8

Sveriges ledande fastighetsbolag

Vasakronan är ett av Sveriges största och ett av världens mest hållbara fastighetsbolag. Vi äger, utvecklar och förvaltar 166 fastigheter av högsta kvalitet med ett totalt marknadsvärde på 178 miljarder kronor. Beståndet är koncentrerat till de bästa lägena och områdena i Sveriges fyra största tillväxtregioner – Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö.



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.

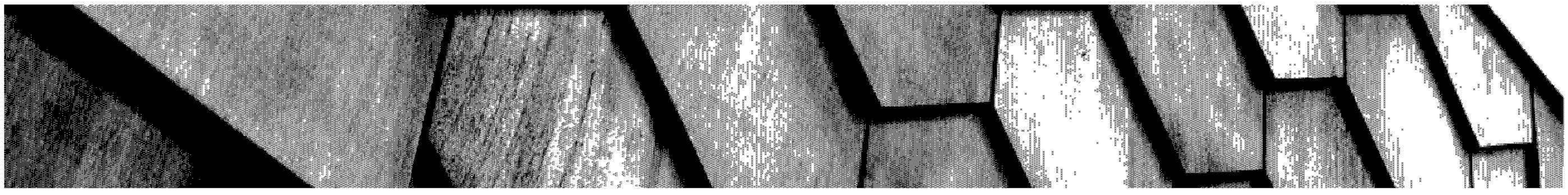
Vi tar ansvar

för vår miljöpåverkan och alla de människor som påverkas av vår verksamhet. Det gör vi bland annat genom att skapa trygga och säkra 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, 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:
177B644F1774603B64E60F444C6B2E81



Fastighetsvärde

178 mdkr

Hyresintäkter

9,4 mdkr

Miljöcertifierade fastigheter

92%

Kreditbetyg Moody's

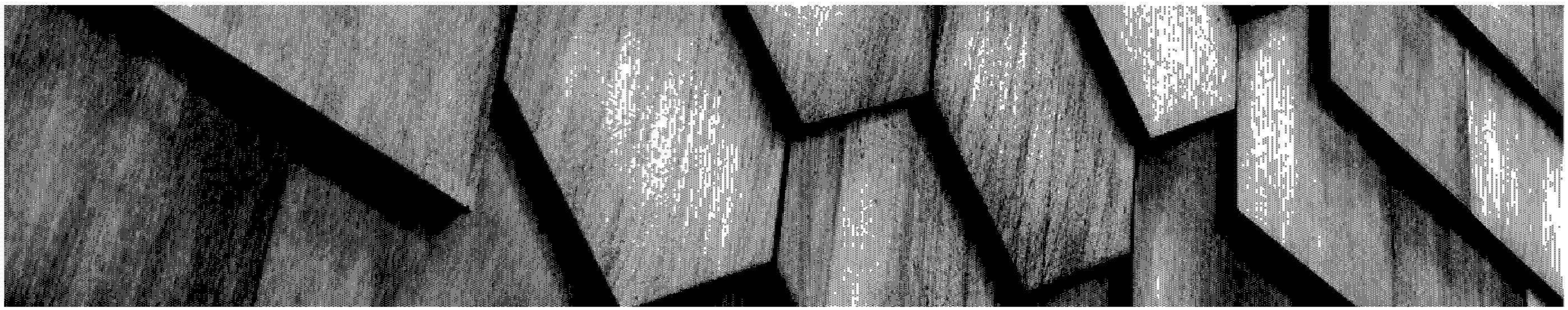
A3 stabila utsikter

Belåningsgrad

40%

Specifik energianvändning

70 kWh/kvm



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B6044F177460C8B84E00F444C6D2E8

Fastigheter i bästa lägen

Högkvalitativt bestånd och största fastighetsägaren i city

Vårt fastighetsinnehav är fokuserat på moderna, hållbara, flexibla och välbelägna fastigheter med kontor och cityhandel på platser i Sverige med god ekonomisk tillväxt. Beståndet är koncentrerat till attraktiva områden i bra kommunikationslägen med goda möjligheter att utveckla fastigheter, stråk och områden som en helhet. På samtliga orter – Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö – är Vasakronan den största fastighetsägaren i city.

Diversifierad hyresgästportfölj

I vår kontraktsportfölj finns hyresavtal med en kontrakterad hyra på totalt 9,7 mdkr, och med en genomsnittlig återstående löptid på 3,4 år. Spridningen är stor på många hyresgäster och olika branscher. Med 24 procent står offentlig verksamhet för den största delen, och ingen enskild hyresgäst står för mer än 3 procent av den kontrakterade hyran. De tio största hyresgästerna står tillsammans endast för 18 procent.

Uppsala, 7%

11 mdkr

Största fastighetsägaren med 23% marknadsandel i centrala Uppsala.

Göteborg, 17%

31 mdkr

Största fastighetsägaren med 25% marknadsandel i centrala Göteborg.

Malmö, 7%

13 mdkr

Största fastighetsägaren med 23% marknadsandel i centrala Malmö.

Stockholm, 69%

innerstad

98 mdkr

Största fastighetsägaren med 8% marknadsandel.

närförort

25 mdkr

Näst största fastighetsägaren med 13% marknadsandel.

Kontrakterad hyra per objektstyp

Kontor, 77% Handel, 16% Övrigt, 7%

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B674AF1774607BB6AE00F4446E0D2E8

Året i korthet

2024 blev ett år då Vasakronan fortsatte visa sin styrka. Trots oro i omvärlden samt en utmanande konjunktur och hyresmarknad har vi visat på anpassningsförmåga och navigerat med bibehållen stabilitet. Vi har fortsatt utveckla vårt bestånd och våra områden, förvärvat en fastighet och färdigställt flera större projekt. Vi har även stärkt våra kundrelationer och vi levererar ett stabilt förvaltningsresultat och ökat driftöverskott.

Nyuthyrningar och omförhandlingar

Under året har nyuthyrningar och omförhandlingar gjorts motsvarande en årshyra på 697 mkr respektive 1 859 mkr, där omförhandlingsvolymen är den högsta i bolagets historia. Årets största uthyrning gjordes under det fjärde kvartalet med If som hyr 8 800 kvadratmeter och flyttar till Nordstan i Göteborg 2028. Avtalet är tioårigt och innebär att If hyr de lokaler som SEB lämnar i samband med flytten till Vasakronans projektfastighet Kaj 16, som just nu är under uppförande i Lilla Bommen. Ytterligare en stor uthyrning gjordes under det första kvartalet till Nasdaq i fastigheten Klara Zenit i centrala Stockholm. Affären omfattar ett tioårigt avtal och 8 300 kvadratmeter.

Trots ett utmanande ekonomiskt klimat ligger uthyrningsgraden i våra handelslokaler på fortsatt höga 96 procent, och vi har gjort ett antal fina uthyrningar under året i bland annat Triangeln i Malmö samt i Fredstan och Nordstan i Göteborg.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B2744F1774DCB84E6BF444C6DDE8

Grev Tureplan, Stockholm

Fortsatt förädling av fastighetsbeståndet

Projektverksamheten fortsätter att vara en viktig del av Vasakronans affär och under året har vi slutredovisat tre projekt, Hötorgshus 2 och Grev Tureplan i Stockholm samt Kronhusgatan i Göteborg. Grev Tureplan, med sitt centrala läge vid Stureplan, är ett bra exempel på hur våra projekt bidrar till en utveckling av stadsmiljöerna. Projektet innebar en upprustning och modernisering av den fullt uthyrda fastigheten med en total investering på 690 mkr. Vi arbetar också vidare med våra stadsutvecklingsområden och i Göteborg ligger fokus på Lilla Bommen. Södra city i Uppsala är ett annat av våra stora stadsomvandlingsprojekt. Till vår projektfastighet Lumi har vi under året välkomnat bolag främst inom Life Science och huset är fullt uthyrt. Det är ett spännande projekt där vi framgångsrikt har utforskat möjligheterna med storskaligt återbruk.

Aktiviteten på transaktionsmarknaden har tagit fart och jämfört med föregående år går volymerna upp i våra marknader. Även vi har varit aktiva då vi i början av året förvärvade SthlmHUB vid Stockholms Centralstation för ett fastighetsvärde på 715 mkr.

Vision bild Lilla Bommen, Göteborg

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B244F17140CBB4E8F440C6DE8

A3
stabila utsikter

Starkt kreditbetyg

Under året bekräftade Moody's Vasakronans rating med betyget A3 stabila utsikter. Betyget motiveras bland annat av den starka ägarbilden, god tillgång till likviditet samt beståndets höga kvalitet med en stor andel hyresgäster inom offentlig verksamhet. Ratingen är en viktig förutsättning för att säkerställa tillgången till finansiering samt uppnå målet om en diversifierad finansieringsstruktur, och under året lånades totalt 7 miljarder kronor upp på obligationsmarknaden.

Att vi bibehållit vårt starka kreditbetyg och att vi löpande har kunnat emittera obligationer de senaste åren visar på vår finansiella styrka och det förtroende vi har från våra investerare.

En hållbar affärsmodell

Arbetet med energieffektiviseringar pågår alltjämt och vi har under året fortsatt att minska vår energianvändning. Vi redovisar nu en genomsnittlig specifik energianvändning på 70 kWh/kvm vilket bidrar till att 60 procent av vårt förvaltningsbestånd är taxonomilinjerat. Det betyder i korthet att 60 procent av våra hus har energideklarationer som bekräftar att de hör till de 15 procent mest energieffektiva fastigheterna i Sverige. Det är en milstolpe som inte bara gynnar miljön och Vasakronan ekonomiskt utan också är positivt för våra kunder.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B6744F1774C0B64E00F444C8D2E8

2024 i siffror

Trots en osäker omvärld levererade Vasakronan stabila siffror i den underliggande verksamheten med ett oförändrat starkt förvaltningsresultat. Vasakronan står fortsatt starkt med en stabil finansiell ställning och god tillgång till finansiering.

Belopp i mkr	2024	2023
Hyresintäkter	9 447	9 157
Driftöverskott	7 055	6 862
Finansnetto	-1 885	-1 730
Förvaltningsresultat	4 845	4 852
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	444	-16 550
Årets resultat	3 823	-10 858
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 795	4 534
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	1 498	1 686
Marknadsvärde fastigheter	178 183	174 569
Överskottsgrad, %	75	75
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,6	2,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,8
Belåningsgrad, %	40	42
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	92	93
Specifik energianvändning på balansdagen, kWh/kvm, R12	70	73
Primärenergital på balansdagen, kWh/kvm	78	81

Hyresintäkter
ökning totalt bestånd
+3%

Driftöverskott
ökning totalt bestånd
+3%

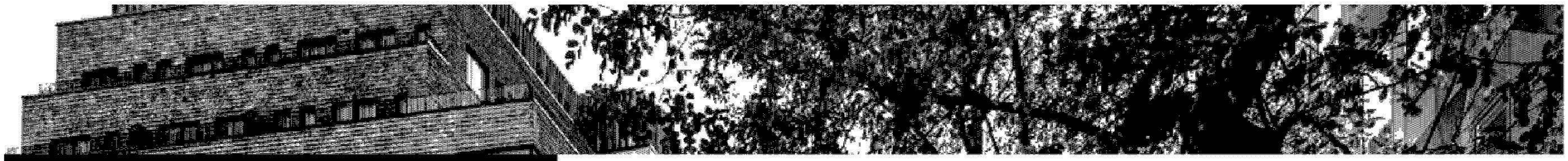
Förvaltningsresultat
utfall helår
4,8 mdkr

Räntetäckningsgrad
utfall helår
3,6 ggr

Fastighetsvärde
värdeförändring helår
+0,3%

Specifik energianvändning
förbättring
4%

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B644F17740CB84E8F444C8D5E8



Uppdrag

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.

Vision

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

Affärsidé

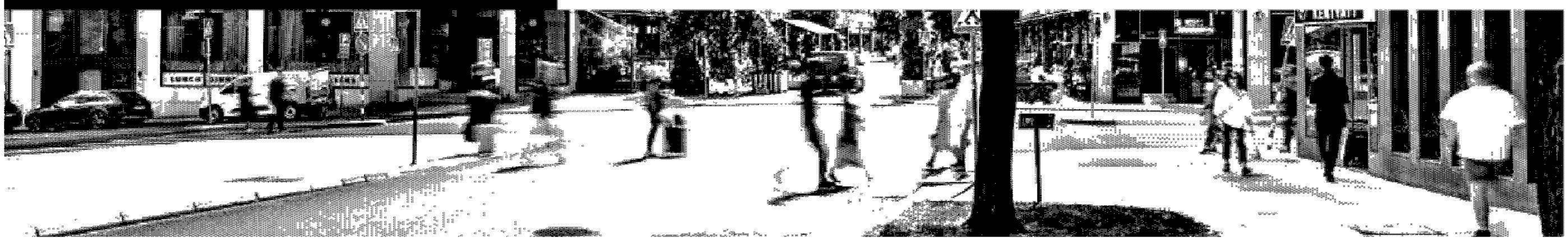
Vi erbjuder lokaler som skapar förutsättningar för människor och verksamheter att prestera på topp.

Vi äger fastigheter och utvecklar områden och stadsmiljöer till levande platser som är attraktiva och hållbara över tid.

Ambition

Vi är Sveriges ledande fastighetsbolag genom att vara:

- Förstahandsvalet för alla som söker kommersiella lokaler.
- Den bästa områdes- och stadsutvecklaren.
- Ett av världens mest hållbara fastighetsbolag.
- Den mest attraktiva arbetsgivaren i branschen.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177BC44F17460B8AE00F444C8D2E8

Vår affärsmodell

Vi skapar värden genom att hyra ut lokaler för löpande intjäning samt förvalta och förädla våra fastigheter för en positiv värdeutveckling. Genom vår affärsmodell når vi vårt mål om en långsiktigt hög avkastning.

Fastighets-beståndet

Vårt innehav utgörs av moderna och hållbara fastigheter i attraktiva områden i svenska tillväxtregioner.

Lokal-erbjudandet

Vi erbjuder våra kunder ett brett utbud av lokaler för kontor och cityhandel, i kombination med en hög servicegrad och flexibla affärslösningar.

Hållbart värdeskapande

Genom hela värdekedjan skapar vi värde för våra intressenter. Vi levererar en långsiktigt hög och riskavvägd avkastning, men aldrig på bekostnad av miljö och människor.

Verksamheten vägleds av tydliga strategier och långsiktiga mål. →

Investeringsstrategi
Vi fokuserar på investeringar i tillväxtmarknader och områden som är attraktiva över tid. Genom att kontinuerligt utveckla och komplettera beståndet förädlar vi innehavet.

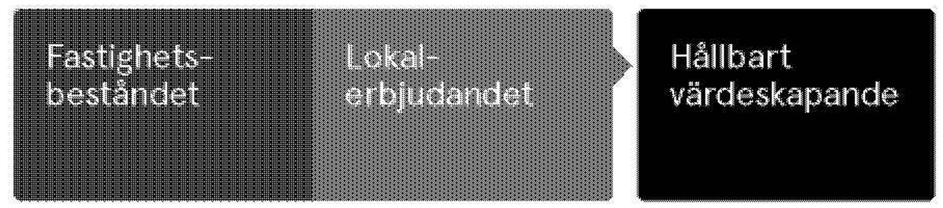
Operationell strategi
Vi följer våra kunder i deras utveckling och erbjuder lösningar som möter deras behov. Vi förvaltar våra fastigheter och lokaler med fokus på kvalitet, effektivitet och hållbarhet.

Finansieringsstrategi
Vi eftersträvar låg finansiell risk genom aktiv skuldförvaltning och en långsiktig och grön finansiering.

Långsiktigt mål
En genomsnittlig totalavkastning på minst 6,5 procent per år, mätt över en rullande tioårsperiod. Totalavkastningen ska också vara 0,5 procentenheter över branschsnittet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B674F1740C5B84E8BF444C6DDE8

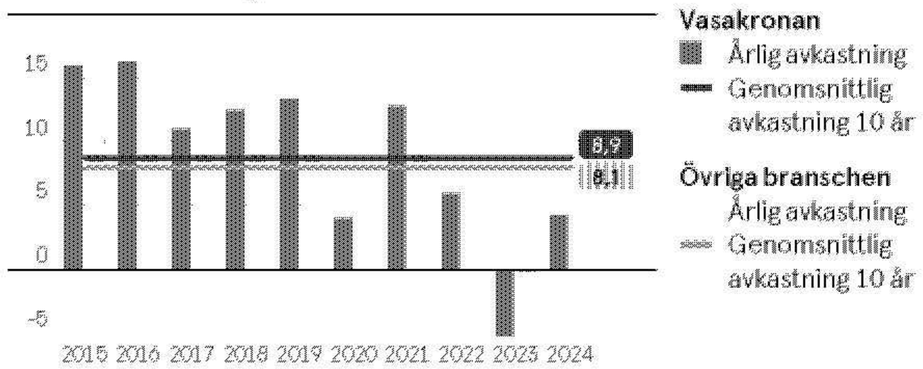
Vår affärsmodell, fortsättning



Affärsmodell för lönsamhet och värdeskapande
Genom vår affärsmodell når vi lönsamhet och skapar hållbara värden för våra intressenter. Det övergripande målet är att leverera en långsiktigt hög och riskavvägd avkastning till våra ägare, men aldrig på bekostnad av miljö och människor.

Lönsamhet uppnås dels genom att vi hyr ut lokaler i våra fastigheter för en löpande intjäning, dels genom att vi förvaltar och förädlar våra fastigheter på ett alltigenom hållbart sätt för en positiv värdeutveckling. På så sätt når vi en hög totalavkastning för såväl utdelning till våra ägare som återinvestering i verksamheten.

Totalavkastning, %



Hållbara fastigheter i attraktiva områden
Vårt fastighetsinnehav är modernt, håller hög kvalitet och är väl positionerat på platser i Sverige med god ekonomisk tillväxt över tid. Det är grunden för vårt lokalerbjudande som består av kontor och cityhandel. Beståndet är koncentrerat till attraktiva områden i bra kommunikationslägen. Det ger oss goda möjligheter att utveckla fastigheter, stråk och områden som en helhet.

Våra fastigheter förvaltas med låg miljöpåverkan. Smarta tekniklösningar bidrar till ökad effektivitet och lönsamhet, samtidigt som de förenklar våra kunders vardag. Det befintliga fastighetsbeståndet utvecklas också kontinuerligt för att motsvara marknadens efterfrågan, och nya fastigheter uppförs i lägen med stark efterfrågan. Detta kompletteras av en aktiv transaktionsverksamhet som förädlar beståndet med utgångspunkt i rådande marknadsförutsättningar.

Vi jobbar långsiktigt med målsättningen att skapa miljöer där människor vill vara. På så sätt tillgodoser vi kundernas behov och höjer attraktiviteten i området runt våra fastigheter. Det ökar intjäningen samtidigt som vi verkar för vår vision om den goda staden där alla människor trivs och verksamheter utvecklas.

Kundförståelse för lönsamhet
Kärnan i Vasakronans verksamhet är att hyra ut lokaler för kontor och cityhandel samt erbjuda hyresgästerna en hög servicegrad och flexibla affärslösningar. Våra kunder står i centrum för allt vi gör, och vår framgång beror på vår förmåga att förstå och svara på deras behov. Därför följer vi kunderna i deras utveckling och har en nära och tät dialog.

Vi strävar efter att ha en bred kundbas med en stor diversifiering av hyresgäster och branscher. Med ett högkvalitativt bestånd och ett starkt erbjudande har vi mycket goda möjligheter att erbjuda hyresgästerna en ny lokal inom beståndet när deras behov förändras.

Intressenter
En viktig förutsättning för att vi ska lyckas med att skapa hållbara värden är att vi kontinuerligt kartlägger och förstår våra intressenters förväntningar på oss samt hur vår verksamhet påverkar dem. Därför genomför vi löpande dialoger med intressenterna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B644F1740CB84E8BF44C8D3E8

Vår värdekedja

Värdekedjan illustrerar bolaget från ett resursperspektiv och beskriver alla aktiviteter som sker inom och utanför vår verksamhet, för att kunna driva en lönsam och värdeskapande affär för oss och våra viktigaste intressenter. Den är också utgångspunkten för analysen av hur vi påverkar vår omvärld samt bedömningen av risker och möjligheter, både direkt i den egna verksamheten och indirekt via aktiviteter uppströms och nedströms i värdekedjan.

Värdekedja

Huvudsakliga aktiviteter

Uppströms

- Inköp av varor/material och entreprenader.
- Inköp av service och tjänster.
- Inköp av naturresurser (energi, vatten med mera).

Egen verksamhet

- Uthyrning, kundvård och marknadsföring.
- Fastighetsförvaltning och teknisk drift.
- Projektutveckling och transaktioner.
- Stads- och områdesutveckling.
- Övergripande ledning, styrning och support.

Nedströms

- Hyresgästers verksamhet och lokalanvändning.
- Nyttjande av fastigheters direkta närområden.

Resursflöden *(input, output och beroenden inom och mellan aktiviteter)*

↑↓ Påverkan *(på/från intressenter)*
Risker och möjligheter

Intressenter

Ägare | Långivare | Leverantörer | Medarbetare | Hyresgäster | Samhälle

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B744F17A0078B84E0F444C6DDE0

Vår värdekedja, fortsättning

Resursflöden

Vår verksamhet och påverkan
Varje aktivitet i Vasakronans värdekedja innebär en påverkan på människor, miljö och samhälle, och därigenom ett ansvar som vi måste förhålla oss till. Samtidigt har människor, miljö och samhälle en påverkan på vår möjlighet att driva vår verksamhet utifrån vår affärsmodell och våra strategier.

Påverkan uppkommer direkt i den egna verksamheten, men också uppströms genom de aktiviteter som behövs för att driva verksamheten. Det uppkommer även påverkan nedströms genom hyresgästernas lokalanvändning och nyttjandet av våra fastigheters direkta närområden.

Egen verksamhet
I centrum för Vasakronans värdekedja finns den egna verksamheten och vår affärsmodell, där vi skapar värden genom att hyra ut lokaler samt förvalta och förädla våra fastigheter. Utgångspunkten är våra 166 fastigheter med en total uthyrningsbar area på 2 397 tkvm.

Uthyrning och marknadsföring fokuserar på nya kunder, men även på att behålla befintliga kunder och hitta nya lokallösningar för att möta kundernas behov. Utveckling av fastighetsbeståndet sker genom ny-, om- och tillbyggnad och lokalanpassning, likväl som förvärv och avyttring av fastigheter. Det projektleds till stor del av egen personal, och även den tekniska förvaltningen leds av egen personal.

Resursbehovet i den egna verksamheten avser främst intellektuellt kapital i form av human- och strukturkapital, där våra drygt 300 medarbetare bidrar med kompetens, erfarenhet och innovationsförmåga.

Uppströmsaktiviteter
Vi är beroende av leverantörer och andra affärsförbindelser som genomför aktiviteter uppströms i värdekedjan. Aktiviteterna utgörs främst av olika typer av inköp, där vi anlitar runt 2 500 leverantörer främst från Sverige. En stor del av inköpen är kopplade till utvecklingen av fastighetsbeståndet, där vi genom ny-, om- och tillbyggnad samt lokalanpassning använder material, varor samt entreprenad- och konsulttjänster. Totalt investerar vi runt 3 mdkr i våra fastigheter varje år. Även i den tekniska förvaltningen och i den löpande driften behövs material och varor, men även vissa förvaltningstjänster där vi valt att anlita externa leverantörer.

En aktivitet med betydande påverkan är inköp och användandet av naturresurser, främst i form av energi som används i driften av våra fastigheter. Den totala användningen för värme, kyla och fastighetsel uppgår till drygt 200 GWh. Användningen leder till utsläpp av växthusgaser, där byggnader står för drygt 20 procent av de totala utsläppen i Sverige.

En förutsättning för att kunna bedriva verksamheten är tillgång till kapital. Det säkerställs genom eget kapital från våra ägare samt genom externt lånat kapital främst på den internationella kapitalmarknaden. Den externa upplåningen uppgår till cirka 75 mdkr.

Nedströmsaktiviteter
Som en effekt av vår verksamhet finns aktiviteter kopplade till användningen av våra fastigheter och lokaler. Aktiviteterna utgörs främst av att hyresgästerna använder våra lokaler och bedriver sin verksamhet där. Totalt har vi över 4 000 kontors- och handelshyresgäster, med verksamhet främst inom offentlig verksamhet och tjänstesektorn.

Utöver våra hyresgäster rör sig även andra människor i och omkring våra fastigheter. Genom det stora flödet av människor har vi en ömsesidig påverkan både med det direkta närområdet och lokalsamhället.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B624AF1774005B84E80F444C8C0E8

Kommentarer till finansiella rapporter
Övrig information
Översikt segment
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Risk och riskhantering

Finansiell översikt

På bilden:

Fredstan, Göteborg
Med cirka 250 butiker, restauranger och hotell är Fredstan en levande stadsdel i centrala Göteborg. Vasakronan har i många år arbetat för att utveckla området. Under året blev det klart med flera nya aktörer, då bland annat Sephora, Arkivet och Subdued valt att etablera sig där.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B644F1774005B84E8F444C6D0E8

Kommentarer till finansiella rapporter

Resultat och finansiell ställning

Om inget annat anges avser resultat- och kassaflödesposter perioden januari–december 2024 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposter avser ställningen vid utgången av december 2024 och jämförs med ställningen vid utgången av 2023. Nyckeltal samt härledning av dessa framgår av sidorna 29–30.

Hyresintäkter
Hyresintäkterna för året ökade med 3 procent till 9 447 mkr (9 157). Ökningen förklaras av indexuppräkningar och intäkter från ny- och ombyggnadsprojekt samt förvärvet av SthlmHUB. Huvuddelen av Vasakronans hyreskontrakt innehåller indexklausuler som i huvudsak följer konsumentprisindex. För cirka två tredjedelar av den totala kontraktsportföljen sker indexuppräkningen kvartalsvis och för resterande kontrakt med indexklausul årsvis. I ett jämförbart bestånd steg hyresintäkterna med 1 procent.

Fastighetskostnader
Fastighetskostnaderna ökade under året med 4 procent till -2 392 mkr (-2 295). I ett jämförbart bestånd var ökningen 3 procent. Ökningen förklaras bland annat av ökade underhålls- och reparationskostnader samt högre kostnad för fastighetsskatt till följd av högre taxeringsvärden för fastigheter med genomförda ny- och ombyggnadsprojekt.

Driftöverskott och redovisad direktavkastning
Driftöverskottet för året ökade med 3 procent till 7 055 mkr (6 862). I ett jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 1 procent. Överskottsgraden uppgick till 75 procent vilket är oförändrat jämfört med motsvarande period föregående år.

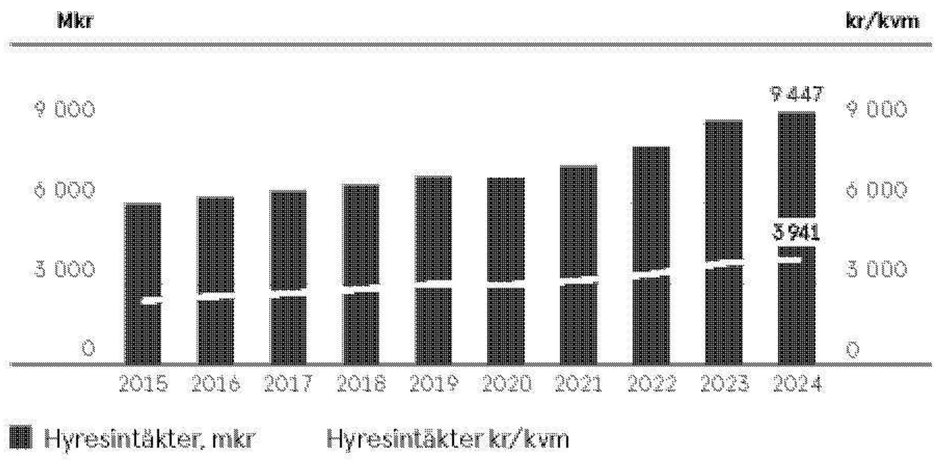
Redovisad direktavkastning, för rullande 12 månader, ökade till 3,93 procent (3,74) för det totala beståndet och 4,05 procent (3,90) för förvaltningsbeståndet.

Central administration
Kostnaden för central administration var i nivå med föregående år och uppgick till -112 mkr (-111).

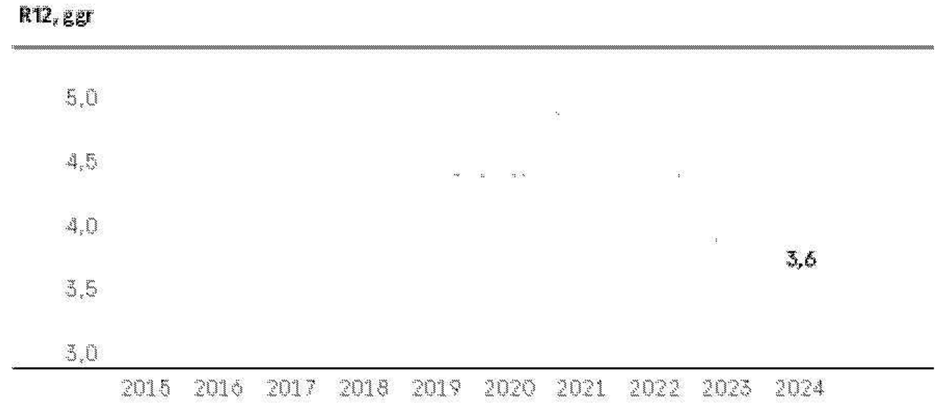
Räntenetto
Räntenettot för året försämrades till -1 885 mkr (-1 730), främst förklarat av högre snitträntor under året. Den genomsnittliga räntan på lån och derivat i skuldportföljen sjönk under hösten och uppgick vid utgången av 2024 till 2,6 procent, att jämföra med 2,7 procent vid utgången av 2023. Räntetäckningsgraden för den senaste 12-månadersperioden försämrades till 3,6 gånger (3,8), förklarat av högre räntekostnader.

Förvaltningsresultat
Förvaltningsresultatet uppgick till 4 845 mkr (4 852). Det har påverkats positivt av det högre driftöverskottet, vilket motverkas av högre räntekostnader. Även räntekostnaden för nyttjanderättstillgångar har ökat, främst till följd av bedömda högre tomträttsavgälder på de tomträttsavtal som löpt ut men fortsatt är under förhandling.

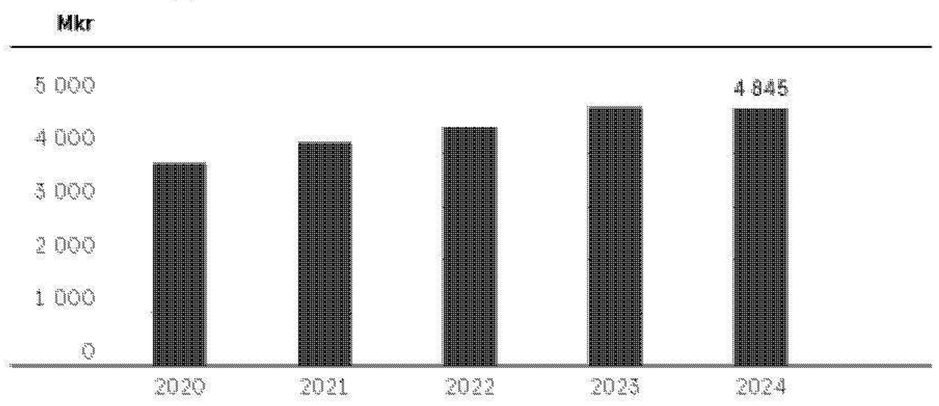
Hyresintäkter



Räntetäckningsgrad



Förvaltningsresultat



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B674F1740C5B84E8F444C8CDE8

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture
Resultat från intresseföretag och joint venture avser Vasakronans innehav i Stora Ursvik och Järvastaden, som utvecklar bostadsbyggrätter, samt intresseföretagen Hydda Holding och Proptech OS som verkar inom proptech. Årets resultat från dessa företag uppgick sammantaget till -1 mkr (-211).

Mkr	Jan–dec 2024	Jan–dec 2023
Förvaltningsresultat	-5	-4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	48	-171
Övrigt rörelseresultat	-34	-67
Skatt	-10	31
Totalt resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	**-1**	**-211**

Värdeförändring förvaltningsfastigheter
Varje hel- och halvårsskifte värderas hela fastighetsbeståndet av externa värderare. Dessa värderingar ligger likt tidigare till grund för den externa redovisningen. Externvärderingarna görs i enlighet med riktlinjerna för RICS Red Book och MSCI Svenskt Fastighetsindex.

Per 31 december 2024 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av Cushman & Wakefield respektive Forum Fastighetsekonomi. Värderingarna har utförts med samma metodik som vid tidigare externvärderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser under perioden som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och genomförda investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra och direktavkastningskrav sedan föregående externvärdering.

För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se not 4.2 på sidorna 68–71.

För året uppgick den totala värdeförändringen på fastigheterna till 444 mkr. Det inkluderar en positiv effekt om 25 mkr som hänför sig till justering av tidigare genomförd transaktion. Värdeförändringen exklusive ovanstående effekt uppgick till 420 mkr (-16 550), vilket motsvarar en värdeförändring om 0,3 procent (-8,7).

Kontorsfastigheter i Göteborg och Stockholm CBD samt samhällsfastigheter har haft en positiv värdeutveckling, där kontor i Göteborg utvecklats bäst. Värdeförändringen för förvaltade fastigheter uppgick till -35 mkr (-15 374), vilket motsvarar en värdeförändring om 0,0 procent (-8,6). Värdeförändringen för projekt- och utvecklingsfastigheter uppgick till 494 mkr (-1 060), en värdeförändring om 6,1 procent (-12,2).

Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värderingen av beståndet uppgick till 4,52 procent, att jämföra med 4,51 procent vid utgången av 2023 för motsvarande fastigheter.

Genomsnittliga direktavkastningskrav

	Direktavkastningskrav, %	Förändring perioden, %-enheter
Stockholm	4,38	-0,02
Göteborg	4,57	0,07
Uppsala	5,13	0,07
Malmö	5,12	0,07
Totalt	**4,52**	**0,01**

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	-0,19
Marknadshyror, långsiktig vakans samt övriga förändrade kostnads- och investeringsantaganden	0,48
Totalt	**0,29**

Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	0,27	0,18
Göteborg	1,51	0,26
Uppsala	-2,11	-0,14
Malmö	-0,20	-0,01
Totalt		**0,29**

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	-0,02	-0,02
Projekt- och utvecklingsfastigheter	6,07	0,29
Transaktioner		0,02
Totalt		**0,29**

Känslighetsanalys direktavkastningskrav

Förändring	Påverkar	Effekt
+/- 0,25 procentenheter	Marknadsvärde	-9 256/+10 346 mkr
+/- 0,25 procentenheter	Belåningsgrad	+/- 2,2 procentenheter

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B6A4F1774C0CB84E8BF44C8CDE8

Värdeförändring finansiella instrument
Värdeförändringen på derivat uppgick till -418 mkr (-1 720). Den negativa värdeförändringen förklaras främst av sjunkande marknadsräntor. Derivatinstrument används för att säkra priset på el, justera ränterisken i låneportföljen och valutasäkra upplåning i utländsk valuta.

Skatt
Under året redovisades en skattekostnad om totalt -1 045 mkr (2 774). Av skatten utgjordes -311 mkr (-341) av aktuell skattekostnad och -734 mkr (3 115) av uppskjuten skattekostnad till följd av temporära skillnader hänförliga till förändring i värdet för förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 december 2024 till 25 820 mkr, jämfört med 25 093 mkr vid utgången av 2023. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 4 453 mkr (4 589). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 2 415 mkr (2 802) och förvärv av fastigheter till 779 mkr (0). Förvärv avser fastigheten Uggleborg 14, SthlmHUB, under årets första kvartal med ett underliggande fastighetsvärde om 715 mkr samt förvärv av mark i Lilla Bommen-området i Göteborg för 88 mkr under det fjärde kvartalet. Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick därmed till 1 498 mkr (1 686).

Den kassaflödespåverkande förändringen av nettoskulden, inklusive ställda säkerheter, uppgick under året till -845 mkr (-1 445). Övrig förändring av nettoskulden avser omvärdering av lån i utländsk valuta, vilket inte påverkar kassaflödet. Sammantaget har likvida medel ökat med 653 mkr (241) under året och uppgick till 3 878 mkr (3 225) vid årets slut.

Eget kapital
Det egna kapitalet uppgick till 82 701 mkr per 31 december 2024, att jämföra med 78 902 mkr vid utgången av 2023. Totalresultatet för perioden uppgick till 3 797 mkr, att jämföra med -10 875 mkr föregående år.

Vid årets slut uppgick soliditeten till 42 procent, jämfört med 40 procent vid utgången av 2023.

Fastighetsförvärv

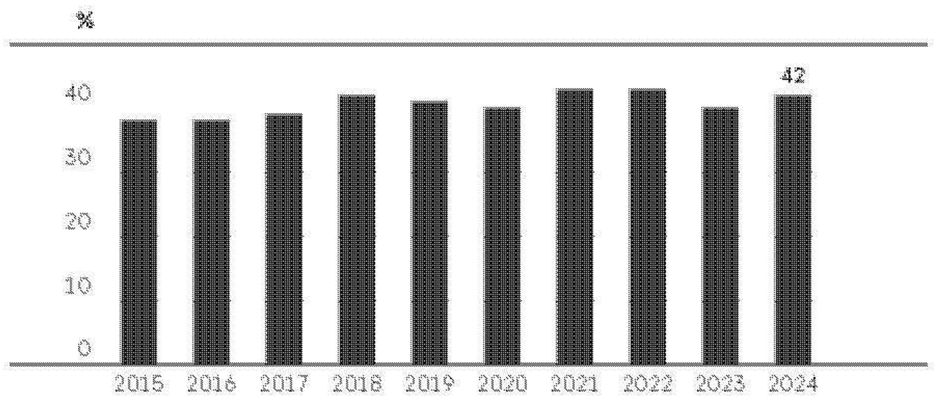
Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Uggleborg 14, SthlmHUB	Stockholm	Union Investment	715	Mars 2024
Gullbergsvass 1:16 (inreglering mark)	Göteborg	Göteborgs Stad	88	December 2024
Summa fastighetsvärde			**802**	
Transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			-23	
Summa förvärv			**779**	

Känslighetsanalys resultat och kassaflöde

	Förändring	Påverkar	Effekt
Hyresintäkter	+/-1 procent	Förvaltningsresultat	+/-94 mkr
Uthyrningsgrad	+/-1 procentenhet	Förvaltningsresultat	+/-123 mkr
Fastighetskostnader	+/-1 procent	Förvaltningsresultat	-/+24 mkr
Räntekostnader[1)]	+/-1 procentenhet	Förvaltningsresultat	-/+116 mkr
Räntekostnader[1)]	+/-1 procentenhet	Räntetäckningsgrad	-/+0,2 ggr

1) Effekt beräknat utifrån balansdagens förfallostruktur.

Soliditet



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B644F17740CB84E8BF44C6D0E8

Fastighetsinnehav och kontraktsportfölj

Fastighetsbeståndet

Per 31 december 2024 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av perioden till 178 183 mkr (174 569). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 2 415 mkr (2 802) under året och förvärv till 779 mkr (0).

För året uppgick den totala värdeförändringen på fastigheterna till 444 mkr, vilket inkluderar en positiv effekt om 25 mkr som hänför sig till justering av tidigare genomförd transaktion. Värdeförändringen exklusive ovanstående effekt uppgick till 420 mkr (-16 550), vilket motsvarar en värdeförändring om 0,3 procent (-8,7).

Förändring fastighetsvärden

Mkr	2024	2023
Ingående värde 1 januari	**174 569**	**188 317**
Investeringar	2 415	2 802
Förvärv	779	0
Försäljningar	0	0
Värdeförändring	420	-16 550
Utgående värde 31 december	**178 183**	**174 569**

Investeringar

Investeringar avser både nyproduktion och investeringar i befintliga fastigheter. Ofta sker anpassning av lokaler i samband med nyuthyrning vilket därmed ökar hyresvärdet. Av årets investeringar var 20 procent direkt kopplade till nyuthyrningar.

Vid utgången av året uppgick den totala investeringsvolymen i pågående fastighetsprojekt till 5 394 mkr (6 831), varav 48 procent (45) var upparbetat. Under det fjärde kvartalet färdigställdes projekten Grev Tureplan i Stockholm och Kronhusgatan i Göteborg. Grev Tureplan innebar en upprustning och modernisering av kontorsfastigheten och är en viktig del i utvecklingen av kvarteren kring Stureplan. Investeringen uppgick till 690 mkr och fastigheten är fullt uthyrd. Kronhusgatan avsåg en konvertering av 2 500 kvadratmeter kontor till skola, med NTI Gymnasiet som hyresgäst. Projektet är fullt uthyrt och investeringen uppgick till knappt 70 mkr. Även projektet Lumi i Uppsala närmar sig färdigställande och projektet invigdes under det fjärde kvartalet. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick vid utgången av året till 71 procent (66). Totalt har hyreskontrakt tecknats i de större pågående projekten motsvarande 190 mkr i årshyra. Fullt uthyrda beräknas årshyran i projekten uppgå till 270 mkr.

Pågående fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Start Inflyttning	Uthyrningsgrad, %[1]	Beräknat färdigställt	LEED miljöcertifiering[2]
Göteborg	Kaj 16	1 600	18	30 000	Q2 - 27	43	Maj -27	Platina
Uppsala	Lumi	740	99	15 000	Q2 - 24	100	Dec -24	Platina
Stockholm	Hästskopalatset	600	88	9 100	Q1 - 25	89	Apr -25	Platina
Totalt större fastighetsprojekt		**2 940**	**54**	**54 100**		**71**		
Övriga projekt		2 454	42					
Totalt		**5 394**	**48**					

1) Beräknad utifrån area. 2) Prognos vid färdigställande.

Nyttjanderättstillgångar och leasingskuld

Nyttjanderättstillgångarna avser främst tomträttsavtal som marknadsvärderas genom att diskontera framtida avgälder med avgäldsränta motsvarande 3,00–3,75 procent.

Per 31 december 2024 uppgick nyttjanderättstillgångarna till totalt 7 554 mkr, att jämföra med 6 329 mkr vid utgången av 2023, och leasingskulden för tomträtter och arrenden uppgick till 7 555 mkr (6 330). Ökningen förklaras av bedömda högre tomträttsavgälder på de tomträttsavtal som löpt ut men fortsatt är under förhandling, samt förvärvet av tomträtten Uggleborg 14 under första kvartalet.

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 92 procent (93) av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat, baserat på marknadsvärde, varav 85 procentenheter (84) var certifierade enligt LEED Guld eller högre.

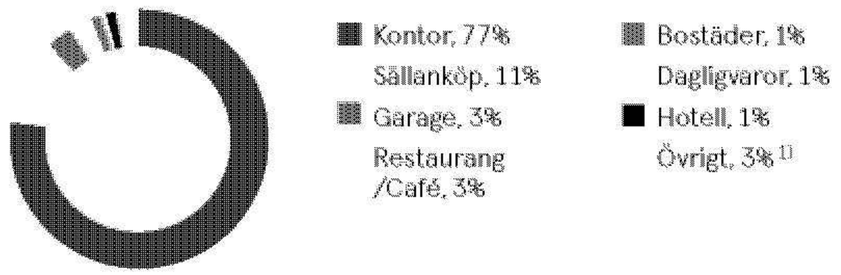
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B644F1740CB84E80F440C8CE8

Kontraktsportföljen
Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av året till 9 718 mkr, att jämföra med 9 465 mkr vid utgången av 2023. Genomsnittlig återstående löptid i totala kontraktsportföljen är 3,4 år (3,3). Av den kontrakterade hyran är 24 procent (24) relaterat till offentlig sektor. Genomsnittlig återstående löptid för dessa kontrakt uppgår till 5,0 år (5,2).

Uthyrningsgrad
Vid årets slut uppgick uthyrningsgraden till 89,1 procent att jämföra med 90,9 vid utgången av 2023. Vakansen vid utgången av året förklaras till 0,5 procentenheter (0,3) av vakanser i pågående projekt- och utvecklingsfastigheter. Minskningen i uthyrningsgrad förklaras bland annat av Kungliga Operan och Dramatens flytt från 31 200 kvadratmeter lokaler i Kvarnholmen i Nacka. I lokalerna planeras nu bostäder som en del av ett nytt bostadsområde längs med Gäddviken.

Uthyrningsgraden för kontor uppgick till 88,0 procent och för handel till 95,7 procent vid utgången av året, att jämföra med 90,1 respektive 95,6 procent vid utgången av 2023.

Fördelning hyreskontrakt per sektor, andel av kontrakterad hyra



Fördelning hyreskontrakt per bransch, andel av kontrakterad hyra

1) Övrigt omfattar bland annat vård och omsorg, motionsanläggningar och lager.

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

	Andel i %
Rikspolisstyrelsen	3
Ericsson	3
Kriminalvården	2
Skatteverket	2
H&M	2
Försäkringskassan	2
King	1
Scandic	1
EY	1
Domstolsverket	1
Summa	**18**

Förfallostruktur kontrakterad hyra

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2025	1 708	1 635	17
2026	794	1 602	16
2027	724	1 841	19
2028-ff	759	4 257	44
Summa	**3 985**	**9 336**	**96**
Bostäder	1 191	121	1
Garage	–	261	3
Totalt	**5 176**	**9 718**	**100**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177R6M4F1-7-400B84E8F44C8DE8

Nettouthyrning och omförhandlingar
Under året har nyuthyrningar gjorts om 128 000 kvadratmeter (117 000) med en årshyra motsvarande 697 mkr (609).
13 procent (15) av årshyran är intäktspåverkande under 2024.

Bland nyuthyrningarna under det fjärde kvartalet kan nämnas ett 10 avtal med If om totalt 8 800 kvadratmeter i Nordstan i Göteborg. If:s inflyttning är planerad till hösten 2028 då den nuvarande hyresgästen, SEB, lämnar lokalerna för en flytt till Vasakronans projektfastighet Kaj 16 som just nu är under uppförande i Lilla Bommen. Nyuthyrningarna bidrog till att nettouthyrningen var positiv under det fjärde kvartalet och uppgick till 23 mkr.

Bland de större uthyrningarna under året var uthyrningen under första kvartalet till Nasdaq, i fastigheten Klara Zenit i Stockholm, och omfattar 8 300 kvadratmeter.

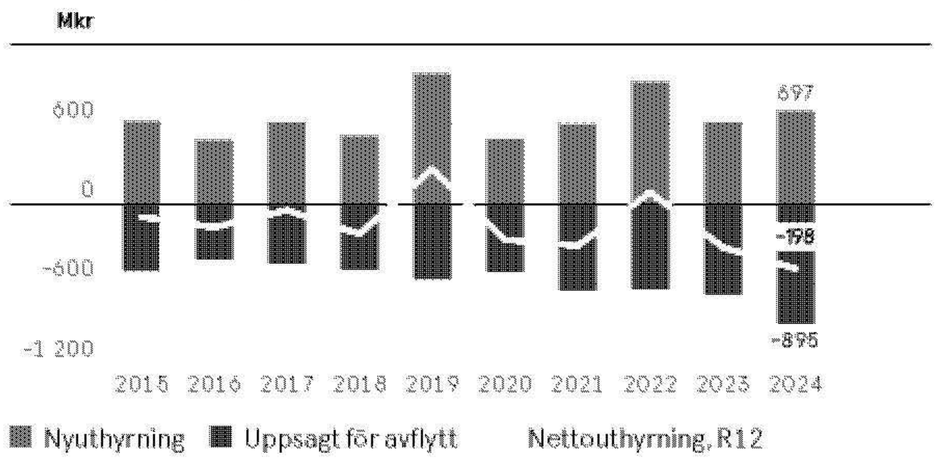
Under året har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 893 mkr (673) sagts upp för avflytt, och nettouthyrningen uppgick till -197 mkr (-65). En viss del av uppsägningarna utgörs av minskning av befintliga hyresavtal i samband med omförhandling eller förlängning.

Under året har hyreskontrakt motsvarande 361 000 kvadratmeter (345 000) och en årshyra på 1 859 mkr (1 480) omförhandlats eller förlängts. Dessa har resulterat i en ny utgående hyra som understiger den tidigare med 0,4 procent exklusive index. Bland fjärde kvartalets omförhandlingar och förlängningar kan nämnas XXL som valt att förlänga 3 000 kvadratmeter butik på 11 år i fastigheten Spektern 13 på Hamngatan i centrala Stockholm. I Stockholm har advokatbyrån Gernandt & Danielsson förlängt 5 400 kvadratmeter kontor på 7 år i fastigheten Skravelberget Mindre 12–13 vid korsningen Birger Jarlsgatan och Hamngatan.

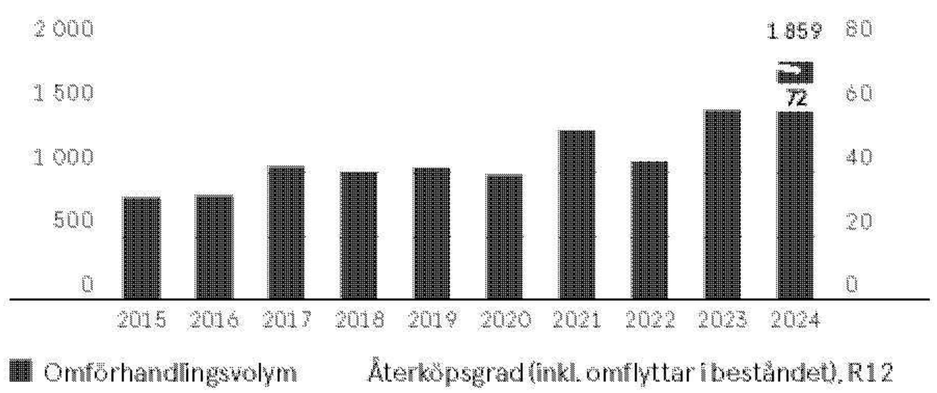
Bland större omförhandlingar och förlängningar tidigare under året kan nämnas King som under det tredje kvartalet förlängde hyresavtal om 7 700 kvadratmeter i Sergelhusen i centrala Stockholm. I Göteborg valde Sweco att sitta kvar på 8 800 kvadratmeter i fastigheten Bärnstenen och COWI på 7 100 kvadratmeter i fastigheten Platinan, även dessa under det tredje kvartalet.

Av de kontrakt som varit föremål för omförhandling och förlängning de senaste 12 månaderna har närmare 72 procent (76) valt att förbli hyresgäster hos Vasakronan.

Nettouthyrning



Omförhandlingar och förlängningar



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B624AF177402B84E80F440C8D5E8

Finansiering

Räntebärande skulder
För att minska risken har Vasakronan som mål att ha en så bred upplåningsstruktur som möjligt, både när det kommer till låneinstrument och till marknader. Merparten av upplåningen är icke säkerställd och sker på den internationella kapitalmarknaden genom obligationer. All upplåning i främmande valuta är säkrad via valutaräntederivat.

Genom den starka A3-ratingen och den statsnära ägarbilden har Vasakronan haft fortsatt god tillgång till finansiering under perioden. Totalt har Vasakronan lånat upp 6,7 mdkr (10,1) under året på löptider mellan 2 och 10 år i den svenska och norska obligationsmarknaden. Under året har även ett icke säkerställt banklån med Nordiska Investeringsbanken om 590 mkr (0) tagits upp.

Räntebärande skulder uppgick vid utgången av 2024 till 74 767 mkr, jämfört med 76 259 mkr vid utgången av 2023. Efter avdrag för likvida medel uppgick nettoskulden till 70 889 mkr, jämfört med 73 034 mkr vid utgången av 2023. Belåningsgraden minskade vid årets slut till 40 procent, jämfört med 42 procent vid utgången av 2023.

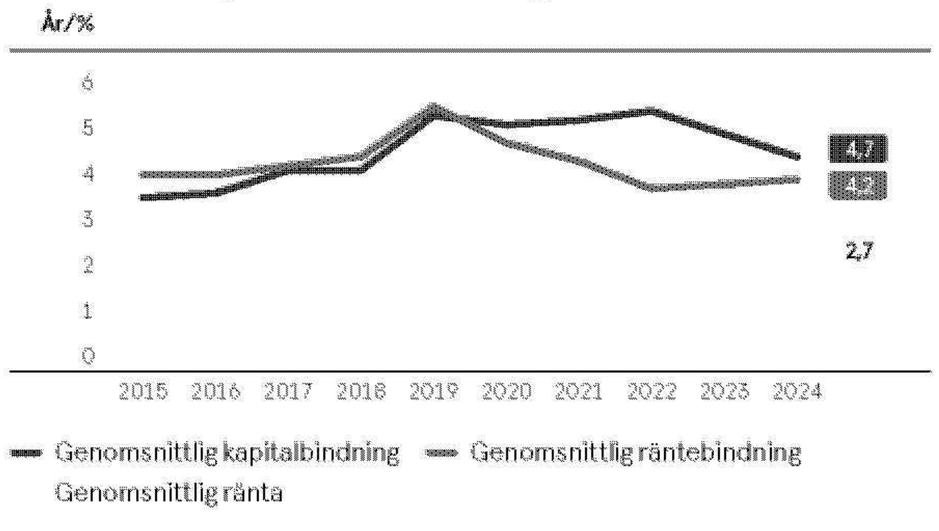
Den genomsnittliga räntan för lån och derivat minskade till 2,6 procent vid utgången av 2024, jämfört med 2,7 procent vid utgången av 2023.

För att minimera finansieringsrisken och säkerställa tillgången till kapital har bolaget en kreditfacilitet från ägarna om totalt 18 mdkr. Avtalet löper tills vidare med en uppsägningstid på 2 år. Kreditfaciliteten har likt tidigare varit outnyttjad under perioden. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive ovan nämnda kreditfaciliteter uppgick vid årets slut till 4,8 år (5,2) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 4,1 år (4,1).

Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2024-12-31
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning exklusive outnyttjade kreditlöften	minst 2 år	4,5 år
Kapitalbindning	–	4,8 år
Låneförfall 12 månader	max 40 %	18%
Kreditlöften och likvida medel/ låneförfall 12 månader	minst 100 %	163%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	3,6 ggr
Räntebindning	minst 2 år	4,1 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55 %	18%
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A–, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Ingen exponering	uppfyllt
Övrigt		
Säkerställd finansiering/ totala tillgångar	max 20 %	6%

Genomsnittlig ränta och bindningstider



Ränte- och kapitalbindning

	Räntebindning		Kapitalbindning	
Förfallotidpunkt	**Mkr**	**Andel, %**	**Mkr**	**Andel, %**
0–1 år	13 243	18	13 226	18
1–2 år	6 595	9	10 262	14
2–3 år	21 838	29	11 755	16
3–4 år	8 848	11	10 417	14
4–5 år	8 093	11	6 368	8
5–6 år	1 167	2	4 669	6
6–7 år	1 587	2	3 510	5
7–8 år	1 191	2	2 550	3
8–9 år	1 734	2	4 752	6
9–10 år	5 061	7	787	1
Över 10 år	5 410	7	6 471	9
Totalt	**74 767**	**100**	**74 767**	**100**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B674AF1746C3B6AE80F4446CB0E81

Grön finansiering

Vasakronan emitterade 2013 världens första gröna företagsobligation och 2018 emitterades väldens första gröna certifikat. Vasakronan är Sveriges största emittent av gröna företagsobligationer och certifikat och all upplåning under perioden har varit grön.

Vid årets slut uppgick den totala volymen finansiering under Vasakronans ramverk för grön finansiering till 52,1 mdkr (51,8). Gröna tillgångar enligt ramverket uppgick samtidigt till 78,8 mdkr jämfört med 64,7 mdkr vid utgången av 2023. Ökningen förklaras främst av energiförbättringar i befintliga fastigheter. Kvarvarande godkänt låneutrymme uppgick vid årets slut till 26,8 mdkr (12,9) vilket gör att samtliga låneförfall framöver kommer kunna finansieras enligt Vasakronans ramverk för grön finansiering.

Andelen grön finansiering, som består av gröna obligationer, gröna företagscertifikat och gröna banklån, uppgick till 83 procent (83) 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 Vasakronans hemsida.

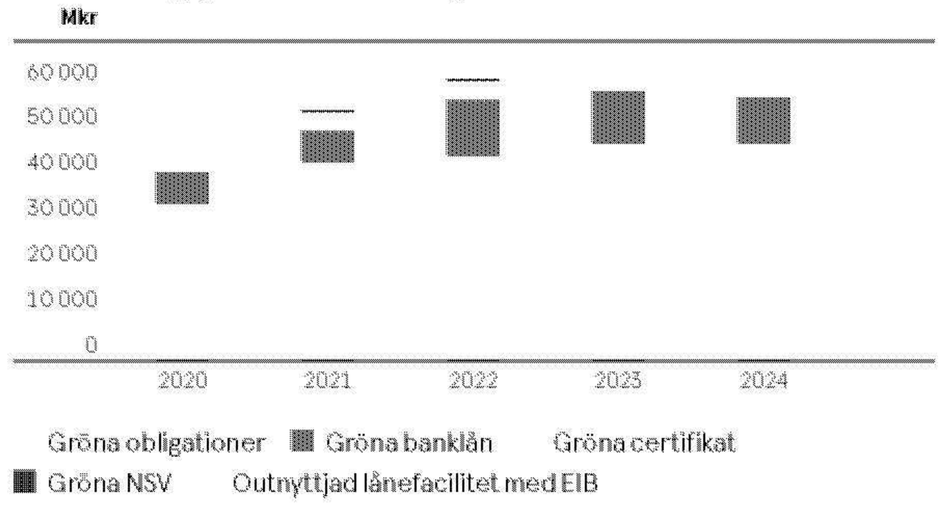
Fördelning finansieringskällor

Mkr	Bokfört värde mkr	Andel, %
Certifikat	4 483	6
Obligationer, SEK	27 085	36
Obligationer, NOK	11 916	16
Obligationer, EUR, AUD, USD, HKD, CHF, JPY	15 681	21
Banklån mot säkerhet	11 138	15
Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken	4 464	6
Totalt	**74 767**	**100**

Grön finansiering

Grön finansiering under ramverk	Belopp, mkr
Gröna certifikat	4 483
Gröna obligationer, SEK	27 085
Gröna obligationer, NOK	8 212
Gröna obligationer, EUR, AUD, USD, HKD, CHF, JPY	12 284
Totalt	**52 064**
Grön bankfinansiering	
Gröna säkerställda banklån	5 606
Gröna lån från EIB och NIB	4 467
Totalt	**10 073**
Total grön finansiering	**62 137**
Andel grön finansiering av total låneportfölj	83%

Fördelning grön finansiering



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B644F177402B84E80F440C8CE0

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 796 mkr (781) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Resultat från andelar i dotterbolag om 4 390 mkr (7 394) avser i huvudsak utdelningar samt koncernbidrag.

Negativ värdeförändring på derivat uppgick till -418 mkr (-1 720), främst förklarat av nedgången i långa marknadsräntor. Resultat före skatt uppgick därmed till 3 981 mkr (5 350). Likvida medel uppgick vid utgången av året till 3 874 mkr (3 222).

Personal
Antal anställda uppgick vid utgången av 2024 till 311, att jämföra med 300 vid utgången av 2023. Medelantal anställda uppgick under 2024 till 304 (297), varav 155 kvinnor (141) och 149 män (157). Av ledande befattningshavare var på balansdagen 5 kvinnor (5) och 4 män (4) och i styrelsen var 5 kvinnor (5) och 3 män (4).

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. Mer information relaterat till personalsammansättningen finns på sidorna 138-140.

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 96 i Hållbarhetsredovisningen för 2024. Det finns två undantag, beskrivningen av bolagets affärsmodell som finns på sidorna 13-14 och riskhanteringen som finns på sidorna 31-34.

Klimatrisker
Sedan 2017 beskriver Vasakronan klimatarbetet med utgångspunkt i Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD:s) riktlinjer. Årets beskrivning finns på sidorna 114-117 och syftar till att ge information om de risker och möjligheter som en övergång till ett samhälle med krav på lägre koldioxidutsläpp innebär. Syftet är också 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 112-113.

Vinstdisposition
Styrelsen föreslår stämman att av till förfogande stående vinstmedel om 29 240 566 230 kronor utdelas 2 000 000 000 kronor samt att återstående vinstmedel om 27 240 566 230 kronor överföres i ny räkning.

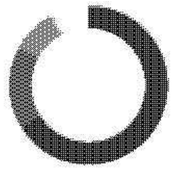
Framtida utveckling
2025 har inletts med ökad oro i omvärlden med stor geopolitisk och världsekonomisk osäkerhet. Trots detta förväntas svensk ekonomi börja återhämta sig under året om än i lägre takt än vad som prognostiserades innan årsskiftet. Hyresmarknaden bedöms fortsatt präglas av hyresgäster som har nya behov vad gäller läge, kvalitet och utformning. Utbudet av lokaler, framför allt i Stockholm, kommer fortsatt vara stort. Vasakronan står i denna marknad fortsatt stabilt med ett starkt erbjudande med fina fastigheter i marknader och lägen som efterfrågas, och med en produktpalett som möter kundernas behov. Det borgar för en god intjäning även under 2025.

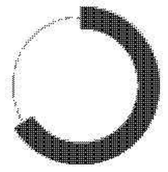
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B6244F1774DCB84E8BF44C8D5E8

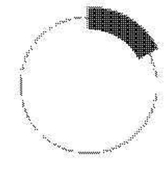
Översikt segment

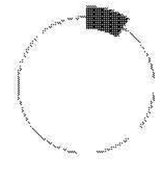
	Totalt Vasakronan		Stockholm		Göteborg		Malmö		Uppsala	
Januari–december	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Hyresintäkter, mkr	9 447	9 157	6 210	5 973	1 666	1 654	865	841	706	689
Driftöverskott, mkr	7 055	6 862	4 685	4 522	1 259	1 243	611	600	500	497
Överskottsgrad, %	75	75	75	76	76	75	71	71	71	72
Per balansdagen	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Marknadsvärde fastigheter, mkr	178 183	174 569	122 993	120 592	30 510	29 449	13 214	13 113	11 466	11 415
Uthyrningsgrad, %	89	91	88	90	93	93	91	91	89	94
Antal fastigheter	166	166	76	76	34	34	31	31	25	25
Area, tkvm	2 397	2 393	1 407	1 403	447	447	299	299	244	244
Miljöcertifiering i förvaltningsbeståndet utifrån marknadsvärde, %	92	93	89	90	100	97	100	100	100	98

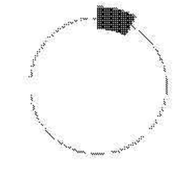
Fördelning geografisk marknad
Avser andel av kontrakterad hyra.



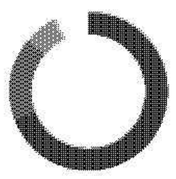


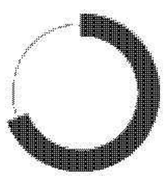


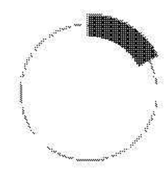


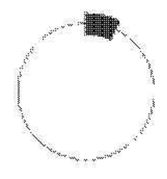


Avser andel av marknadsvärdet.

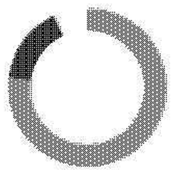


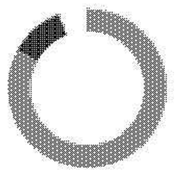


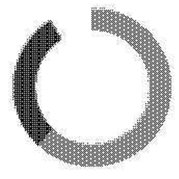


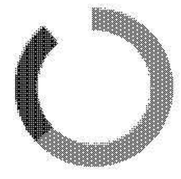


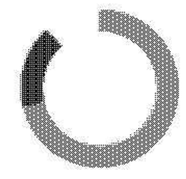
Fördelning per objektstyp
Avser andel av kontrakterad hyra.











This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B2A4F1773907B264E09F444C6D3E8

Kvartalsöversikt

	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024
RESULTATRÄKNINGAR, mkr				
Hyresintäkter	**2 399**	**2 344**	**2 366**	**2 338**
Drift- och förvaltningskostnader	-358	-319	-363	-336
Underhållskostnader	-48	-32	-41	-42
Fastighetsskatt	-209	-215	-220	-209
Driftöverskott	**1 784**	**1 778**	**1 742**	**1 751**
Central administration	-27	-28	-38	-19
Resultat från andelar i joint ventures	39	-13	-15	-12
Räntenetto	-463	-468	-486	-468
Räntekostnader leasingskuld: tomträttsavgälder och arrenden	-55	-50	-50	-53
Resultat före värdeförändringar och skatt	**1 278**	**1 219**	**1 153**	**1 199**
Varav förvaltningsresultat	*1 238*	*1 231*	*1 176*	*1 200*
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-141	788	255	-458
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-2	-2	-1	-2
Värdeförändring finansiella instrument	390	-479	-529	200
Avyttrad/nedskriven goodwill	0	0	0	0
Resultat före skatt	**1 525**	**1 526**	**878**	**939**
Skatt	-349	-307	-194	-195
Periodens resultat	**1 176**	**1 219**	**684**	**744**
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	*0*	*0*	*0*	*0*
Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**1 176**	**1 219**	**684**	**744**

	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024
BALANSRÄKNINGAR, mkr				
Förvaltningsfastigheter	178 130	177 625	176 369	175 455
Eget kapital	82 701	81 550	80 331	79 646
Räntebärande skulder	74 767	74 476	75 641	76 797
Balansomslutning	198 916	196 557	196 706	197 372
NYCKELTAL				
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Area på balansdagen, tkvm	2 397	2 397	2 397	2 397
Antal fastigheter på balansdagen	166	166	166	167
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	178 130	177 625	176 369	175 455
Nettoinvesteringar, mkr	698	652	651	1 344
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	89,1	89,3	90,0	90,1
Överskottsgrad, %	75	75	74	75
Finansrelaterade uppgifter				
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,7	2,7	2,8	2,8
Genomsnittlig räntebindning, år	4,2	4,2	4,2	3,8
Räntetäckningsgrad för perioden, ggr	3,7	3,6	3,4	3,6
Belåningsgrad på balansdagen, %	40	40	42	42
Soliditet på balansdagen, %	42	41	41	40
Övriga uppgifter				
Antal anställda på balansdagen	311	303	303	306

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B64AF17140FB84E8F44C6D0E8

Femårsöversikt

Vasakronan har valt att presentera vissa finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS Redovisningsstandarder.
Dessa är branschspecifika eller andra nyckeltal som ger värdefull kompletterande information till investerare och andra intressenter.

	2024	2023	2022	2021	2020
RESULTATRÄKNINGAR, mkr					
Hyresintäkter	**9 447**	**9 157**	**8 167**	**7 425**	**7 006**
Drift- och förvaltningskostnader	-1 376	-1 338	-1 243	-1 124	-1 049
Underhållskostnader	-163	-137	-117	-100	-116
Fastighetsskatt	-853	-820	-839	-668	-652
Driftöverskott	**7 055**	**6 862**	**5 968**	**5 533**	**5 189**
Central administration	-112	-111	-116	-124	-118
Resultat från andelar i joint ventures	-1	-211	-151	193	-219
Räntenetto	-1 885	-1 730	-1 208	-1 051	-1 117
Räntekostnader leasingskuld	-208	-165	-160	-160	-158
Resultat före värdeförändringar och skatt	**4 849**	**4 645**	**4 333**	**4 391**	**3 577**
Varav förvaltningsresultat	*4 845*	*4 852*	*4 481*	*4 193*	*3 793*
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	444	-16 550	4 917	15 255	1 083
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-7	-7	-7	-7	-7
Värdeförändring finansiella instrument	-418	-1 720	1 291	938	167
Avyttrad/nedskriven goodwill	0	0	-2	-5	0
Resultat före skatt	**4 868**	**-13 632**	**10 532**	**20 572**	**4 820**
Skatt	-1 045	2 774	-2 067	-4 213	-1 106
Årets resultat	**3 823**	**-10 858**	**8 465**	**16 359**	**3 714**
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	*0*	*-3*	*-3*	*-6*	*-4*
Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**3 823**	**-10 855**	**8 468**	**16 365**	**3 718**
BALANSRÄKNINGAR, mkr					
Förvaltningsfastigheter	178 183	174 569	188 317	181 575	162 420
Eget kapital	82 701	78 902	89 767	85 290	70 869
Räntebärande skulder	74 767	76 259	77 425	73 838	69 317
Balansomslutning	198 916	194 820	208 585	196 194	176 226

	2024	2023	2022	2021	2020
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Area på balansdagen, tkvm	2 397	2 393	2 398	2 348	2 339
Antal fastigheter på balansdagen	166	166	166	168	171
Antal bostadslägenheter på balansdagen	1 191	1 169	1 169	1 169	1 169
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	178 183	174 569	188 317	181 575	162 420
Marknadsvärde på balansdagen, kr/kvm	74 336	72 940	78 531	77 332	69 439
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	3 194	2 802	1 823	3 904	5 266
Fastighetsförvärv, mkr	779	0	0	214	181
Fastighetsförsäljningar, mkr	0	0	-543	-447	-228
Investeringar i befintliga projekt, mkr	2 415	2 802	2 366	4 137	4 920
Hyresvärde på balansdagen, mkr	11 192	10 532	9 612	8 592	8 187
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	89,1	90,9	91,2	91,4	91,9
Överskottsgrad, %	75	75	73	75	74
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärdet, %	92	93	93	94	92
Specifik energianvändning på balansdagen, kWh/kvm	70	73	75	83	83
Direktavkastning totalt bestånd, %	3,9	3,8	3,2	3,2	3,2
Värdeförändring totalt bestånd, %[1]	0,3	-8,7	2,7	9,4	0,8
Totalavkastning totalt bestånd, %	4,3	-5,2	6,0	12,8	4,0
Finansrelaterade uppgifter					
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,6	2,7	2,1	1,3	1,6
Genomsnittlig räntebindning, år	4,1	4,1	4,0	4,6	5,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,8	4,8	5,2	4,4
Belåningsgrad på balansdagen, %	40	42	40	39	41
Soliditet på balansdagen, %	42	40	43	43	40
EPRA NRV på balansdagen, mkr	107 198	102 742	113 542	110 515	94 656
EPRA NTA på balansdagen, mkr	99 117	94 819	104 406	102 179	87 735
EPRA NDV på balansdagen, mkr	82 456	80 446	93 121	82 944	69 450
Avkastning på eget kapital, %	2,6	-13,0	15,2	22,9	5,4

1) 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:
177R2A4F1-7400B84E8F-44C8D2E8

Femårsöversikt, fortsättning

	2024	2023	2022	2021	2020
Kassaflödesrelaterade uppgifter					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, mkr	4 453	4 589	4 272	3 572	3 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	4 795	4 534	4 436	3 947	3 818
Kassaflöde från investeringsverksamheten, mkr	-3 297	-2 848	-1 792	-3 858	-5 269
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, mkr	-845	-1 445	-3 181	874	494
Årets kassaflöde, mkr	653	241	-537	963	-957
Övriga uppgifter					
Medelantalet anställda	304	297	288	294	302
Antal anställda på balansdagen	311	300	294	290	293
Härledning nyckeltal					
1. EPRA NRV, mkr					
Eget kapital	82 701	78 902	89 767	85 290	70 869
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 901	-1 901	-1 903	-1 908
Återläggning derivat	578	648	-2 536	855	3 426
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	25 820	25 093	28 212	26 273	22 269
	107 198	**102 742**	**113 542**	**110 515**	**94 656**
2. EPRA NTA, mkr					
Eget kapital	82 701	78 902	89 767	85 290	70 869
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 901	-1 901	-1 903	-1 908
Återläggning övriga immateriella tillgångar	-100	-100	-117	-141	-136
Återläggning derivat	578	648	-2 536	855	3 426
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	25 820	25 093	28 212	26 273	22 269
Uppskjuten skatt till verkligt värde [1]	-7 981	-7 823	-9 019	-8 195	-6 785
	99 117	**94 819**	**104 406**	**102 179**	**87 735**
3. EPRA NDV, mkr					
Eget kapital	82 701	78 902	89 767	85 290	70 869
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 901	-1 901	-1 903	-1 908
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	1 656	3 445	5 255	-443	489
	82 456	**80 446**	**93 121**	**82 944**	**69 450**

	2024	2023	2022	2021	2020
4. EBITDA, mkr					
Driftöverskott	7 055	6 862	5 968	5 533	5 189
Central administration	-112	-111	-116	-124	-118
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	0	-10	107	183	34
Tomträttsavgälder och arrenden	-215	-172	-167	-167	-165
	6 728	**6 569**	**5 792**	**5 425**	**4 940**
5. EBITDA marginal, %					
Hyresintäkter	9 447	9 157	8 167	7 425	7 006
EBITDA	6 728	6 569	5 792	5 425	4 940
	71	**72**	**71**	**73**	**71**
6. Räntetäckningsgrad, ggr					
EBITDA	6 728	6 569	5 792	5 425	4 940
Räntenetto	-1 885	-1 730	-1 208	-1 051	-1 117
	3,6	**3,8**	**4,8**	**5,2**	**4,4**
7. Räntebärande skulder netto, mkr					
Långfristiga räntebärande skulder	61 541	65 197	66 484	59 342	55 659
Kortfristiga räntebärande skulder	13 226	11 062	10 941	14 499	13 658
Likvida medel	-3 878	-3 225	-2 984	-3 521	-2 558
	70 889	**73 034**	**74 441**	**70 317**	**66 759**
8. Belåningsgrad, %					
Räntebärande skulder netto	70 889	73 034	74 441	70 317	66 759
Totala tillgångar exklusive tomträtt och arrende	178 183	174 569	188 317	181 575	162 420
	40	**42**	**40**	**39**	**41**

1) Beräknad med utgångspunkt i 30 procent av vid varje tidpunkt gällande aktuell skattesats.

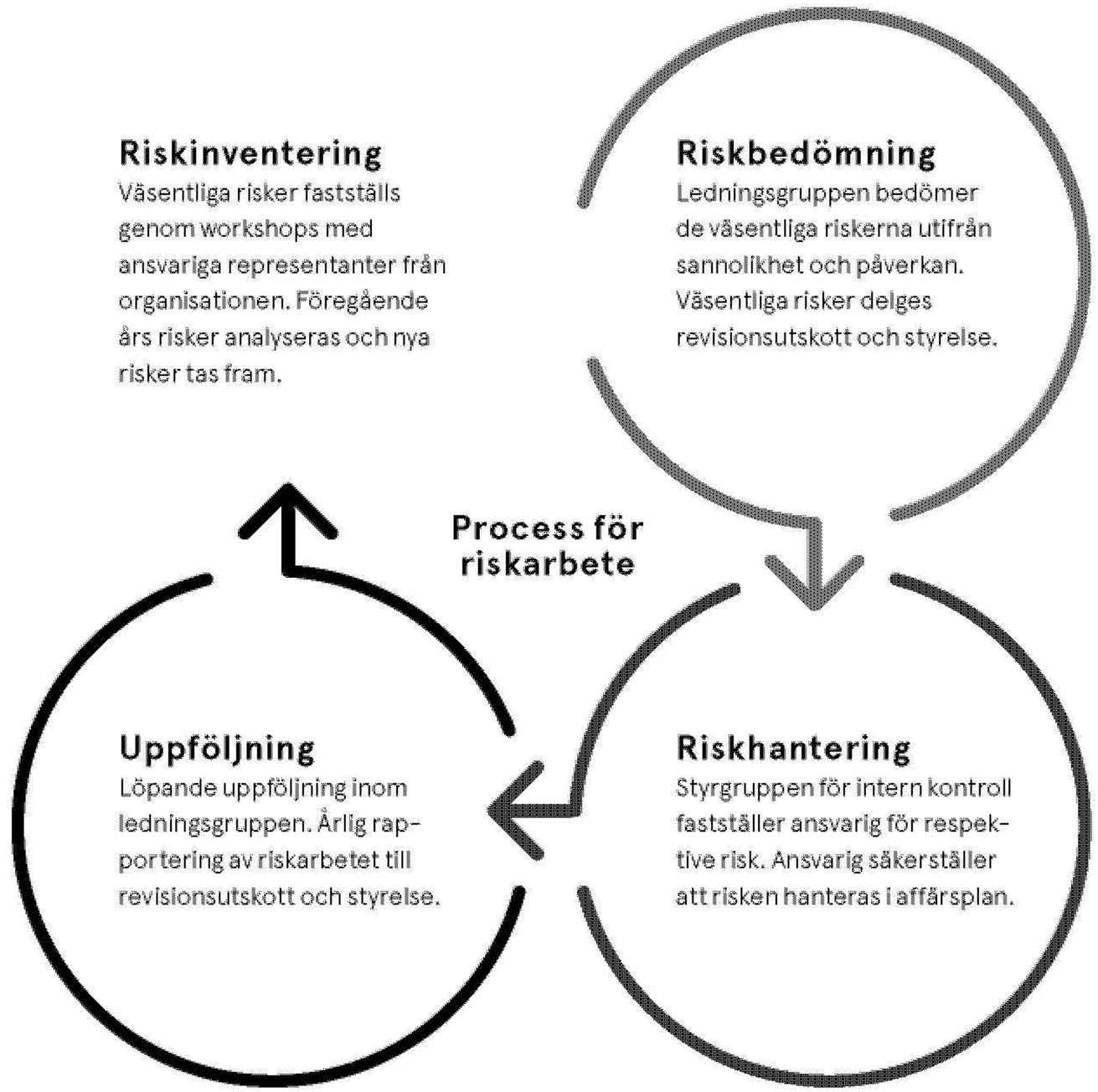
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B674AF17405B84E8BF44C6CDE8

Risk och riskhantering

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.



Låg påverkan eller sannolikhet	↗ Ökad risk
Medelhög påverkan eller sannolikhet	→ Oförändrad risk
● Hög påverkan eller sannolikhet	↘ Minskad risk

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B674F1774007B84E00F444C6D2E8

Affärsrelaterade risker

Riskbeskrivning	Riskhantering
Konjunktur En konjunkturnedgång med ökad arbetslöshet, minskad tillväxt, sämre lönsamhet för företag och svårighet att få finansiering som följd, kan resultera i minskad efterfrågan på kontors- och butikslokaler, sjunkande marknadshyror, ökad vakans och dyrare finansieringskostnader.	Sannolikhet Påverkan Trend → Vasakronans bestånd med moderna fastigheter i centrala lägen samt en spridd kontraktsportfölj på ett flertal olika branscher och kontraktslängder begränsar risken för kraftig påverkan vid en lågkonjunktur. Bolagets starka ägare och ett kreditlöfte om 18 mdkr borgar för bolagets fortsatta drift även vid en lågkonjunktur.
Uthyrning - handel Digitalisering, konjunkturläge och nya konsumtionsmönster påverkar hyresmarknaden för butikslokaler med pressade hyror och ökade vakanser som följd.	Sannolikhet ● Påverkan Trend ↗ 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. En tät och proaktiv dialog sker med befintliga hyresgäster och kontraktsportföljen består av en stor spridning av hyresgäster och löptider.
Uthyrning - kontor Teknikutveckling, konjunkturläge och ändrade arbetssätt påverkar hyresmarknaden för kontorslokaler med pressade hyror och ökade vakanser som följd.	Sannolikhet Påverkan ● Trend ↗ Vasakronans kontorslokaler finns i attraktiva områden på tillväxtorter. Bolaget erbjuder kontorslösningar som marknaden efterfrågar, och breddar ständigt sitt erbjudande. Kontraktsportföljen består av en stor spridning av hyresgäster och löptider.

Finansiella risker och regelefterlevnad

Riskbeskrivning	Riskhantering
Finansiering - tillgång 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.	Sannolikhet Påverkan ● Trend → Vasakronan har en stabil ägarstruktur och stark finansiell ställning. Bolagets A3-rating hos Moody's ger en ökad tillgång till 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. Vasakronan har dessutom en kreditfacilitet från ägarna om 18 mdkr.
Finansiering - ränteläge 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.	Sannolikhet ● Påverkan Trend → Vasakronan eftersträvar en lång räntebindningstid vilket minskar effekten av stora och snabba förändringar i upplåningskostnader. Finanspolicyn sätter riktlinjer för bolagets finansieringsbeslut och minskar risken i skuldportföljen. Bolagets starka A3-rating hos Moody's skapar möjligheter till fördelaktig finansiering.
Lagstiftning Vasakronan har att följa ett stort antal regler, förordningar och lagar, vilka många gånger är omfattande och komplexa. I det fall regelverk inte efterlevs kan det leda till ekonomiska konsekvenser, sanktioner eller skadat förtroende.	Sannolikhet Påverkan ● Trend → För att säkra regelefterlevnaden arbetar Vasakronan löpande med att uppdatera sig kring gällande och nya regelverk, bedöma effekterna av ändringar samt vidta nödvändiga åtgärder internt. Medarbetarna utbildas i relevanta delar och efterlevnaden följs upp löpande.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B2A4F17...

Operativa risker

Riskbeskrivning	Riskhantering
Projekt 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 men kan också påverka bolagets anseende.	Sannolikhet Påverkan Trend ↗ Kompetensen inom projektorganisationen är hög. Vasakronan har kvalitetssäkrade interna processer för upphandling och projektgenomförande, inklusive riskanalys, och strukturerade utvärderingar görs under projektets gång. Avtalsmässig reglering av risker sker med samarbetspartners.
Hyresgästbehov 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. Det kan i förlängningen leda till olönsamhet.	Sannolikhet Påverkan Trend ↗ Vasakronans ambition är att ligga i framkant när det gäller användning av moderna tekniska lösningar samt service- och produkterbjudande. Vasakronan arbetar för att ha rätt kompetens internt i kombination med nära samarbeten med kunder, leverantörer och andra företag.

Riskbeskrivning	Riskhantering
Cybersäkerhet I takt med att fastighetsbranschen blir alltmer digitaliserad ökar sårbarheten för dataintrång, virusangrepp och bedrägerier.	Sannolikhet Påverkan Trend ↗ En hög grad av säkerhetsmedvetenhet hos anställda säkerställs genom löpande utbildning och intern kommunikation. Vasakronan har valt högsta nivån på back up-lösningar, brandväggar, accesslösningar, antivirusprogram och incidentrapporteringssystem. För att testa säkerheten genomförs regelbundna penetrationstester och tekniska förbättringar görs ständigt för att minska sårbarheten. Kravbilden på Vasakronans leverantörers sätt att hantera cybersäkerhet har ägnats speciell uppmärksamhet.
Medarbetare Medarbetare med rätt kompetens är nödvändiga för att verksamheter ska fungera och leverera önskvärt resultat. Här ställer den tekniska utvecklingen nya krav. Det är därför avgörande att kunna behålla och utveckla befintlig personal samt rekrytera nya medarbetare.	Sannolikhet Påverkan Trend ↗ Vasakronan strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare för både befintliga och potentiellt nya medarbetare. Vasakronan har utvecklingsplaner för medarbetarna och successionsplaner för nyckelpersoner. Företagskulturen främjar nyfikenhet, mångfald, nytänkande och flexibilitet. För att nå ut till ny kvalificerad kompetens finns ett nära samarbete med högskolor och universitet.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
17B6744F1740C884E8EF44C8C8E8

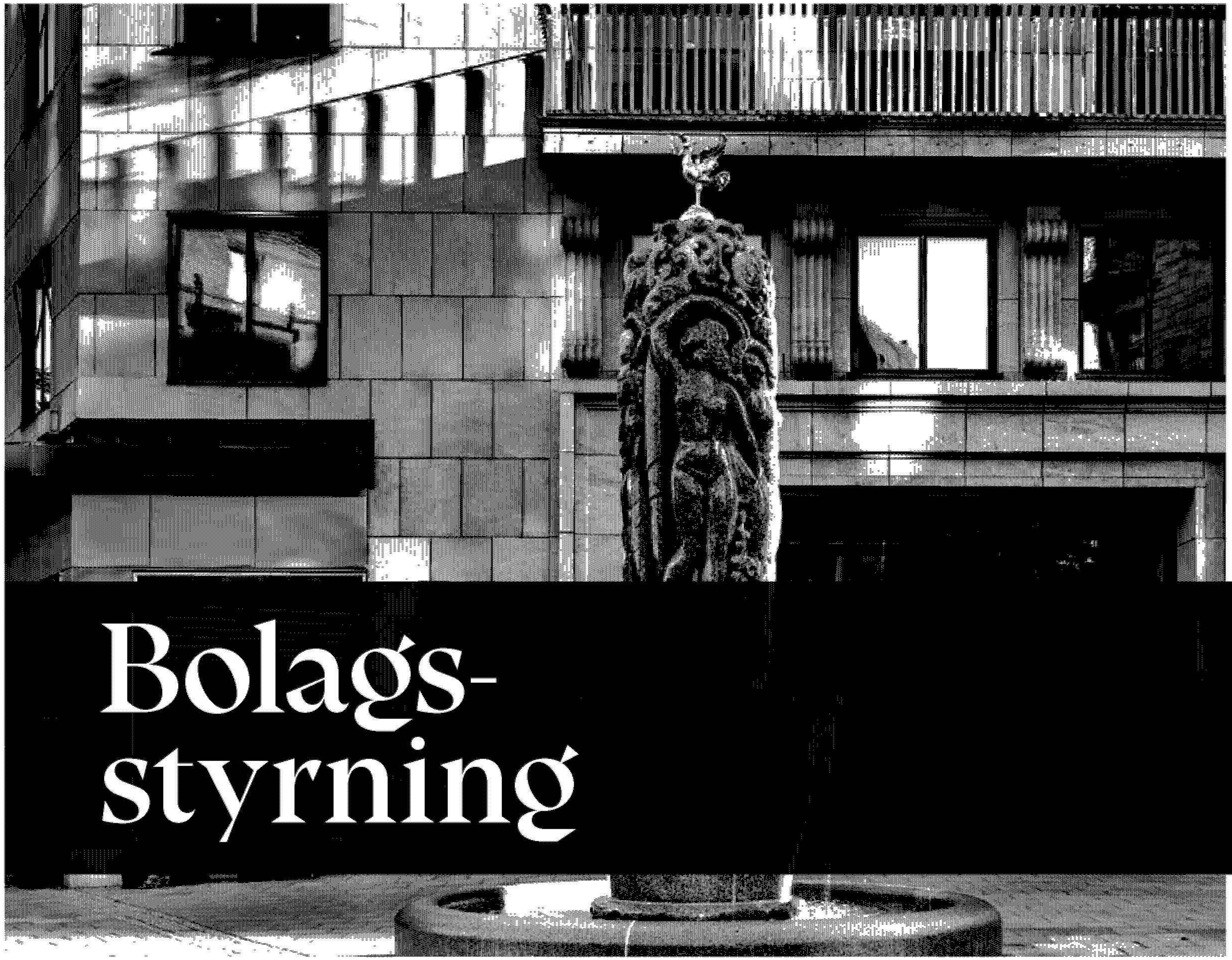
Hållbarhetsrisker

Riskbeskrivning	Riskhantering
Leverantörer 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.	Sannolikhet Påverkan Trend → Bolaget har en uppförandekod för leverantörer samt en tydlig och proaktiv process vid upphandling som styrs av ramavtal och inköpspolicy. Under projektets gång görs regelbundna revisioner och stickprov i projekt.
Affärsverksamhet hyresgäster Hyresgäster som bryter mot mänskliga rättigheter, har ett oetiskt beteende eller verksamhet som inte bedrivs enligt god affärssed kan leda till minskat förtroende för Vasakronan och därmed ekonomisk skada och ett skadat varumärke.	Sannolikhet Påverkan Trend ↗ Vasakronan har en stor kontraktsportfölj med många hyresgäster. Det försvårar möjligheten att upptäcka brister i hyresgästernas agerande. Därför finns strukturerade kontroller av hyresgästerna som genomförs både vid förhandling av hyreskontrakt och löpande under hyrestiden.
Säkerhet i områden Områden som upplevs som otrygga på grund av bland annat kriminalitet, skadegörelse, omgivningens utformning eller negativt rykte minskar i attraktivitet.	Sannolikhet Påverkan Trend ↗ Vasakronan arbetar kontinuerligt med stråkstrategier, trygghetsskapande åtgärder och aktivering av platser för att skapa områden där människor vill vara alla tider på dygnet.

Riskbeskrivning	Riskhantering
Hållbarhetsarbete Hållbarhetsområdet är förhållandevis omoget. Vedertagna begrepp och definitioner saknas. Lagkraven förändras och ökar ständigt. Detta ställer höga krav på både intern och extern kommunikation samt på solid uppföljning.	Sannolikhet Påverkan Trend ↗ Vasakronan har tydligt definierade mål inom hållbarhetsområdet. Under 2018 fick Vasakronan sitt dåvarande klimatmål utvärderat av Science Based Targets initiative (SBTi) 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. Kompetensutveckling av befintlig personal sker löpande och interna styrsystem utvecklas. Vasakronans hållbarhetsrapport är av hög kvalitet och granskas av bolagets revisor.
Klimatförändringar 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.	Sannolikhet Påverkan Trend → Klimatscenarioanalyser för beståndet tas fram vart femte år. Utöver det görs löpande omvärldsbevakningar av forskning och klimatförändringarnas konsekvenser. Det befintliga beståndet inventeras löpande för kartläggning av risker och framtagande av åtgärdsplaner. Vid nyproduktion och förvärv görs särskilda riskanalyser.
Olyckor Allvarliga olyckor i/runt våra fastigheter eller på våra projekt som skadar människor, egendom eller miljö kan leda till driftstörningar, ekonomiska förluster och skadat anseende.	Sannolikhet Påverkan ● Trend → Inom projekt finns kompetenskrav på projektledare, utbildningsrutiner för arbetstagare samt rutiner för arbetsplatssäkerhet och riskhantering. Underhållsplanering av fastighetsbeståndet görs kontinuerligt och rutiner för efterlevnad av fastighetsägaransvar följs upp.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B2644F177460CB84E00F4446CBDE8

Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Koncernledning



Bolags-styrning

På bilden:

Grev Tureplan, Stockholm
Fastigheten Grev Tureplan i Stockholm har genomgått en omfattande renovering och är en viktig del i utvecklingen av kvarteren kring Stureplan. I samband med projektet har Carl Eldhs klassiska fontän fått nytt liv. Ett viktigt bidrag i stadsbilden på en tidigare anonym plats.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B644F177460CB84E8BF444C8D0E8

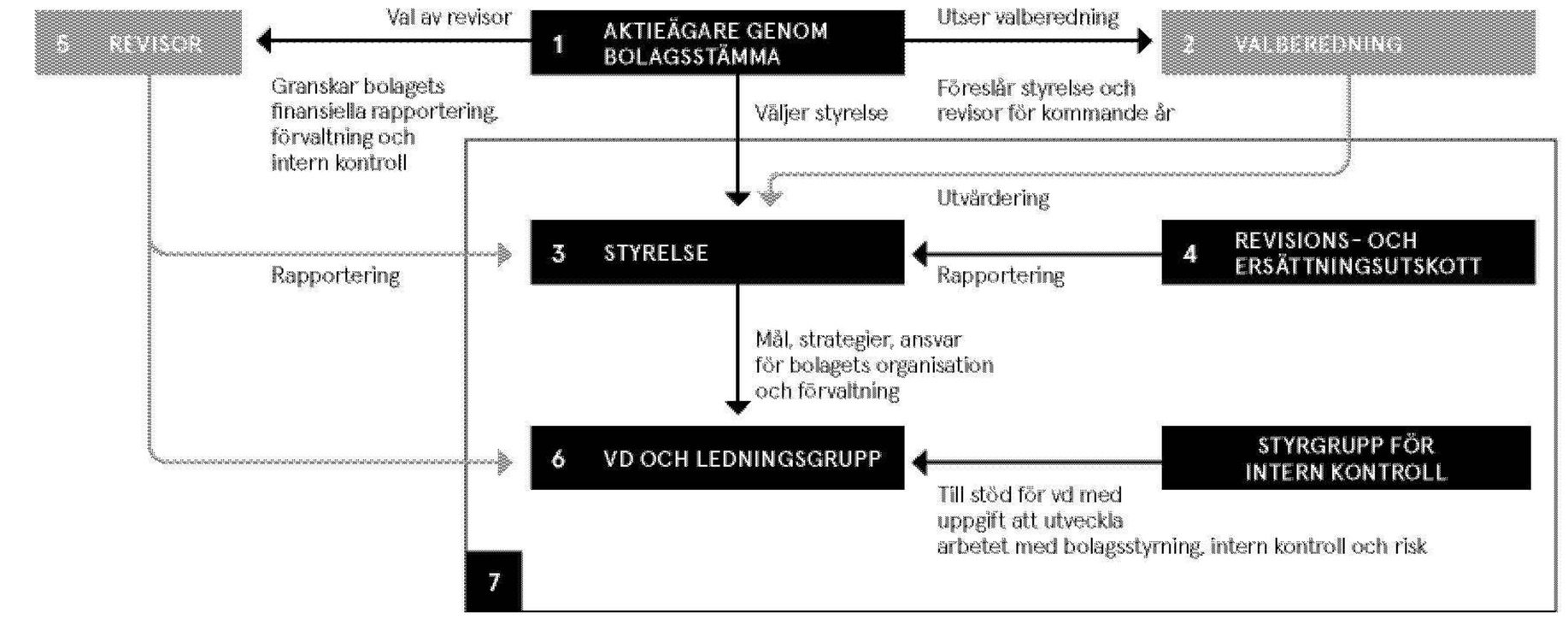
Tydlig struktur ger kontroll

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 både externa och 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 (publ) är ett publikt aktiebolag. Med hänsyn till det allmänna intresset för bolagets verksamhet tillämpas Svensk kod för bolagsstyrning. Bolaget har certifikat noterade på Stockholmsbörsen men 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 görs tillgänglig för styrelsen, där representanter för samtliga aktieägare ingår, via en separat webbplattform.

Styrningsstruktur



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 enl. Irländsk lag.
- Marknadsmissbrukslagen (MAR).
- Svensk kod för bolagsstyrning.
- FN:s Global Compact.
- Plan- och bygglagen (PBL) samt Boverkets nybyggnadsregler (BBR-krav).
- 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B2A4F1770CB84E8F44C6DE8

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 26 april 2024. 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.
- Val av ordförande till årsstämman.
- 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 2024 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.

I oktober lämnade Hannes Hasselrot styrelsen i samband med att han tillträdde en operativ tjänst på ett noterat fastighetsbolag.

Styrelsens ansvar och uppgifter

Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för organisation och förvaltning av verksamheten samt den finansiella rapporteringen och hållbarhetsrapporteringen. Den beslutar även om bolagets strategi, fastställer bolagsövergripande mål inklusive hållbarhetsmål 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:
177B6744F1740C5B84E8BF44CB3CBE8

Styrningsstruktur

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

Januari	Februari	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Augusti	September	Oktober	November	December
Ordinarie styrelsemöte Beslut om årsredovisning och ersättnings-rapport.	**Ordinarie styrelsemöte** Beslut om bokslutskommuniké, förslag till vinstdisposition, rapport från compliance officer, beslut om strategisk plan inklusive mål för 2024 samt beslut om riktlinjer för bolagsstyrning och hållbarhet.	**Extra styrelsemöte** Beslut om godkännande av prospekt för EMTN-program 2024.	**Ordinarie styrelsemöte** Fokus Stockholm, slutrapport Hötorgshus 2.	**Årsstämma** Fastställande av resultat och balansräkning, beslut om vinstdisposition samt ansvarsfrihet åt styrelse och vd, fastställande av ersättning till styrelse och revisor, val av styrelse och revisor. **Konstituerande styrelsemöte** Beslut om firmatecknare, fastställande av arbetsordning för styrelse och instruktion för vd samt arbetsordning för ersättnings- och revisionsutskott, fastställande av riktlinjer och policyer. **Ordinarie styrelsemöte** Beslut om delårsrapport januari till mars, resultat MSCIs fastighetsindex, resultat kundundersökning.	**Ordinarie styrelsemöte** Beslut om delårsrapport januari till juni.		**Ordinarie styrelsemöte** Genomgång resultat riskarbete, status implementering CSRD.		**Ordinarie styrelsemöte** Beslut om delårsrapport januari till september, utvärdering av styrelsens arbete, slutrapportering Grev Turegatan och Kronhusgatan.	**Ordinarie styrelsemöte** Budget och affärsplan, översyn finanspolicy.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B674AF1740C0B4E00F4446C8D0E81

Styrelsens sammansättning

	Invald år	Oberoende av bolaget	Oberoende av större aktieägare	Styrelse- och utskottsarvode, tkr	NÄRVARO Styrelse-möten	Revisions-utskottet	Ersättnings-utskottet
Ann-Sofi Danielsson	2017	Ja	Ja	494	9/10	5/5	
Niklas Ekvall	2016	Nej	Nej	Ingen ersättning	10/10		5/5
Ulrika Francke	2018	Ja	Ja	894	10/10	5/5	5/5
Eva Halvarsson	2006	Nej	Nej	Ingen ersättning	10/10	5/5	
Staffan Hansén	2023	Nej	Nej	Ingen ersättning	10/10		
Hannes Hasselrot[1]	2022	Ja	Ja	315	8/8		
Kristin Magnusson Bernard	2021	Nej	Nej	Ingen ersättning	10/10		
Magnus Meyer	2019	Ja	Ja	315	10/10		
Kia Orback Pettersson	2019	Ja	Ja	315	10/10		

1) Lämnade oktober 2024.

Styrelsens arbete under 2024

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 enhetschefer, 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 behov behandlas även frågan om eventuellt jäv eller annan intressekonflikt föreligger i förhållande till någon av de frågor som ska behandlas på mötet.

Strategifrågor, riskbedömning samt hållbarhet ligger alltid högt på styrelsens agenda. Under det gångna året har fokus framför allt legat på frågor relaterat till kapitalmarknaden samt hyres- och fastighetsmarknaden.

Totalt har styrelsen haft tio ordinarie möten under 2024 varav ett var konstituerande. Förutom styrelsemötena har styrelsen även haft en strategikonferens tillsammans med delar av ledningsgruppen, se vidare punkt 6.

Utvärdering av styrelsen

Enligt arbetsordningen ska styrelsen årligen utvärdera sitt arbete. Under 2024 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. Därutöver har styrelseordförande haft individuella samtal med respektive ledamot där styrelsearbetet diskuterats. Syftet med utvärderingen är att säkerställa att styrelsen lägger fokus på rätt områden, 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 2025 beslutade årsstämman att ordföranden ska erhålla 800 tkr i arvode och övrig oberoende ledamot 320 tkr. För revisionsutskottet beslutades om ett arvode till ordförande i utskottet med 182 tkr och till oberoende ledamot med 67 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:
177B674AF17746CCB84E00F4446E0ED3

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 och hållbarhetsrapporteringen. Detta inkluderar bland annat att övervaka den externa rapporteringen och lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet, samt att säkerställa och granska funktionen och effektiviteten i bolagets rutiner för rapportering. I arbetet ingår även att behandla väsentliga redovisnings- och bedömningsfrågor i både den finansiella rapporteringen och hållbarhetsrapporteringen.
- Övervaka företagsledningens arbete med intern kontroll, skattehantering, risk samt bolags- och hållbarhetsstyrningsfrågor.
- Utvärdera revisionsarbetet samt bereda val av revisor.
- Utfärda riktlinjer rörande godkännande av icke-revisionsrelaterade 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 2024 bestod revisionsutskottet av Ann-Sofi Danielsson, som också var ordförande, Eva Halvarsson samt Ulrika Francke. Samtliga har den redovisningskompetens som krävs enligt aktiebolagslagen, och har också erfarenhet av hållbarhetsrapportering.

Under året höll utskottet fem möten. Bolagets revisorer har närvarat vid samtliga av dessa, varav två för avrapportering av revisionen. Därutöver har utskottet bland annat avhandlat bolagets finansiella rapporter, hållbarhetsrapportering samt ledningsgruppens arbete med risk och intern kontroll. Därutöver övervakar revisionsutskottet vid varje utskottsmöte utvecklingen inom kommande hållbarhetsregelverk samt bolagets anpassning till denna.

Vd, chef Ekonomi och finans och chef Koncern- och verksamhetscontrolling, som är sekreterare i utskottet, medverkade vid mötena. Vid behov deltar även andra personer från verksamheten eller externa personer på utskottsmötena.

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 när det gäller ersättning och andra anställningsvillkor för företagsledningen (se vidare punkt 6).

Under 2024 bestod ersättningsutskottet av Ulrika Francke, som ordförande, samt Niklas Ekwall. Under året höll utskottet fem möten, varav två 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. Bolagets revisor lämnade vid mötet i maj sin rapport från granskningen av ersättningar till ledande befattningshavare.

5. EXTERN REVISION

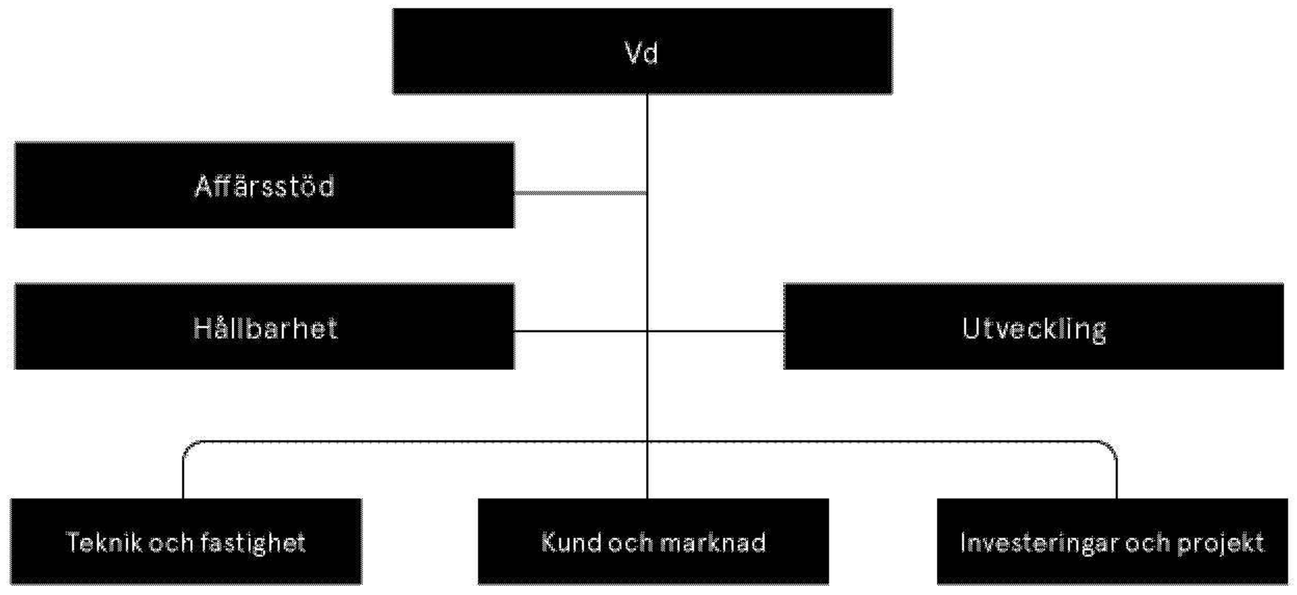
Enligt bolagsordningen ska stämman utse minst en och högst två auktoriserade revisorer, med lika många suppleanter. Om ett revisionsbolag utses till revisor ska suppleanter inte utses. Revisor väljs för ett år i taget. Styrelsen har beslutat att val av revisor åtminstone vart fjärde år ska föregås av upphandling, som 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 investerarrapporten. Revisionen och den översiktliga granskningen sker i enlighet med aktiebolagslagen, internationella revisionsstandarder och god revisionssed i Sverige.

Vid årsstämman 2024 valdes KPMG AB som nya revisorer för det kommande året med Johanna Hagström Jerkeryd som huvudansvarig revisor. Mer information om revisorerna finns på sidan 46. I not 2.3 på sidan 60 finns information om revisorernas arvode.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B674F1740C5B84E8F444C6DCE8

Organisation



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 2024 bestod av åtta direkt underställda chefer, se vidare presentation på sidan 47–48. Ledningsgruppen möts regelbundet för att behandla koncernövergripande och strategiska frågor. Vid fyra tillfällen under 2024 avhandlades delårsbokslut och den operativa uppföljningen. Därutöver har ledningen haft två längre strategimöten. Ett under våren med fokus på de trender och omvärldsfaktorer som påverkar företaget och ett under hösten där den strategiska delen av affärsplanen med fokusområden och nyckelfrågor för verksamheten togs fram.

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" när det 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 organiserat 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, juridik och HR. En enhet för utveckling ansvarar för bolagets centrala utvecklingsinitiativ.

En hållbarhetschef är utsedd att driva och utveckla hållbarhetsarbetet inom bolaget. Vd och ledningsgrupp godkänner årligen väsentlighetsanalysen samt övervakar att samtliga hållbarhetspolicyer efterlevs och att hållbarhetsmålen uppnås.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B6244F177460C884E00F444C6D2E8

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.

Styrelsen har fastställt riktlinjer för hållbarhet och bolagsstyrning som tillsammans med finanspolicyn styr ledningens arbete. I riktlinjerna anges att vd ska se till att bolaget har en vision med en etisk utgångspunkt och ett företagskulturarbete som stödjer den, samt att vd ska organisera bolaget på ett sätt som främjar att bolaget når sina mål på ett hållbart och lagenligt sätt. Hållbarhet ska vara integrerat i alla delar av bolagets verksamhet och vägas in i alla investeringsbeslut.

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 styrelsens strategidagar efter sommaren och avslutas med att styrelsen beslutar om en strategiplan på decembermötet. Däremellan tas affärsplaner fram för både underliggande enheter och 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 31–34. 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 chef Koncern- och verksamhetscontrolling. Arbetet i gruppen sker i nära samarbete med revisionsutskottet, som har ansvar för att 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.

Vasakronan har under 2024 inte dömts att betala någon form av böter, varken kopplat till miljölagstiftningen 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.
- Uppförandekod för medarbetare och uppförandekod för leverantörer följs. 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:
177B2744F1...

Intern kontroll av den finansiella rapporteringen

Denna rapport är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Svensk kod för bolagsstyrning. Rapporten är begränsad till att beskriva hur den interna kontrollen som avser den finansiella rapporteringen är organiserad. Vasakronans målsättning med intern kontroll som avser 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. Den 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. De säkerställer att rapporteringen 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 31. 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:
177B644F177405B84E80F440C8D5E8

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:
177B624AF1774C0B84E80F444C8C0E8

Styrelse och revisorer

Ulrika Francke

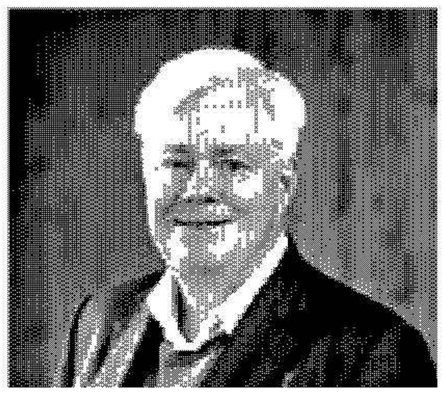
Styrelseordförande sedan 2018
Ledamot i revisionsutskottet och ordförande i ersättningsutskottet sedan 2018

Kristin Magnusson Bernard

Styrelseledamot sedan 2021

Ann-Sofi Danielsson

Styrelseledamot sedan 2017
Ledamot i revisionsutskottet sedan 2017 och ordförande sedan 2019



Niklas Ekvall

Styrelseledamot sedan 2016
Ledamot i ersättningsutskottet sedan 2019

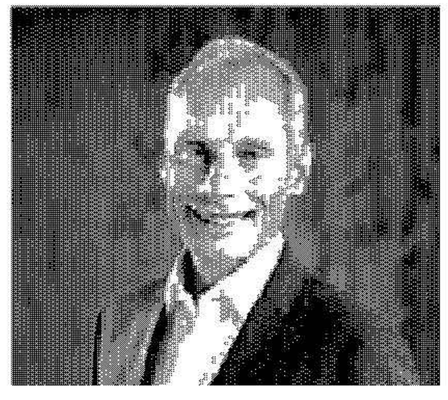
Född	1956	1979	1959	1963
Utbildning	Universitetsstudier	Doktor i nationalekonomi	Civilekonom	Docent i finansiell ekonomi, Ek. Dr. och civilingenjör
Andra väsentliga uppdrag	Styrelseuppdrag i CIrcura, SIS, Sven Tyréns stiftelse, SGBC, VREF, Liquid Wind och KREAB.	Vd Första AP-fonden. Styrelseuppdrag i Swedish House of Finance, medlem av Europeiska Centralbankens kontaktgrupp för finansiell stabilitet (FSCG).	Styrelseuppdrag i Pandox, Building Automation, Infrakraft och Rusta.	Vd Fjärde AP-fonden. Styrelseuppdrag i Swedish House of Finance, Hans Dahlborgs Stiftelse för Bank- och Finansforskning och placeringskommittén vid Kungliga Vetenskapsakademien.
Tidigare erfarenhet	Vd och koncernchef Tyréns, koncernchef Sveriges Bostadsrättscentrum (SCB), Förvaltningschef och borgarråd Stockholms stad, vd och koncernchef Fastighets AB Brommastaden.	Ledande positioner på Internationella Valutafonden, Europeiska centralbanken och Nordea.	CFO i Bonava, CFO och andra ledande befattningar inom NCC-koncernen.	Vd Nordea Investment Management, vvd Tredje AP-fonden, ledande befattningar inom Nordea, Carnegie och Handelsbanken.
Oberoende	Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.	Inte oberoende mot ägarna.	Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.	Inte oberoende mot ägarna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B674AF17A0CB84EBFA4C6CD3

Styrelse och revisorer, fortsättning

Eva Halvarsson
Styrelseledamot sedan 2006
Ledamot i revisionsutskottet sedan 2008

Född	1962
Utbildning	Civilekonom
Andra väsentliga uppdrag	Vd Andra AP-fonden. Styrelseuppdrag i Advisory Board Handelshögskolan Göteborg, FinansKompetensCentrum, Stiftelsen Korsvägen och Misum.
Tidigare erfarenhet	Skatterevisor och chef statliga ägarförvaltningen.
Oberoende	Inte oberoende mot ägarna.



Staffan Hansén
Styrelseledamot sedan 2023

Född	1965
Utbildning	Civilekonom
Andra väsentliga uppdrag	Vd Tredje AP-fonden. Styrelseuppdrag Hemsö.
Tidigare erfarenhet	Vd för SPP Pension & Försäkring, vd för Storebrand Asset Management.
Oberoende	Inte oberoende mot ägarna.

Magnus Meyer
Styrelseledamot sedan 2019

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

Kia Orback Pettersson
Styrelseledamot sedan 2019

Född	1959
Utbildning	Civilekonom
Andra väsentliga uppdrag	Styrelseuppdrag i ÅWL Arkitekter, ChefAkademin, Knowit, Karl Adam Bonnier Stiftelse, RO-gruppen, Aqua Dental och Bond Health Group.
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
KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd
Huvudansvarig revisor
Född: 1984

Övriga väsentliga uppdrag:
Revisor i Catella, LSTH Svenska Handelsfastigheter, Telia Towers, VR Sverige och Bergs Timber.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B674AF1746C5B6AE00F4446C8D6E8

Koncernledning

Johanna Skogestig
Vd och tf chef Kund och marknad

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

Hanna Brandström
Chef HR

Född	1980
Anställd	2025
Inträde i ledningsgruppen	2025
Utbildning	Fil kand företagsekonomi
Tidigare erfarenhet	General Motors Nordic, Opel/Chevrolet Sverige, SC Motors Sweden, Kungsleden och Castellum.
Andra väsentliga uppdrag	–

Anna Denell
Hållbarhetschef

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

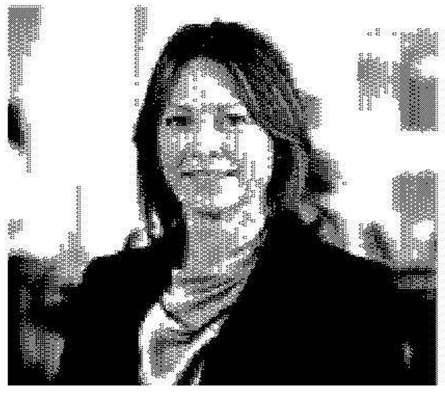
Johnny Engman
Chef Ekonomi och finans

Född	1977
Anställd	2024
Inträde i ledningsgruppen	2024
Utbildning	Civilekonom
Tidigare erfarenhet	Byggfakta, Nordic Capital och Cloetta.
Andra väsentliga uppdrag	Styrelseuppdrag i Disruptive Ventures.

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

This file is sealed with a digital signature.
This seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B2744F1F7490B864E0DF44C0D3E0

Koncernledning, fortsättning



Sheila Florell
Chef Juridik

Sandra Jonsson
Chef Teknik och fastighet

Martin Kron
Chef Investeringar och projekt

Nicklas Walldan
Chef Utveckling

Född	1965	1980	1982	1971
Anställd	2005	2017	2024	2001
Inträde i ledningsgruppen	2006	2022	2024	2008
Utbildning	Jur.kand. och fastighetsmäklarexamen	Civilingenjör	Civilingenjör	Civilingenjör
Tidigare erfarenhet	If Skadeförsäkring och Mäklarsamfundet.	Schneider Electrics.	Skanska.	Tyréns.
Andra väsentliga uppdrag	Styrelseuppdrag i Institutet för fastighetsrättslig forskning.	Styrelseuppdrag i BIM Alliance.	-	Styrelseuppdrag i Svensk Byggtjänst, Byggherrarna Sverige och Samhällsbyggnadslänken KTH.

Bo de Besche, tidigare chef Kund och marknad, lämnade ledningsgruppen i februari 2025 i samband med att han bytte tjänst inom Vasakronan.

Cecilia Söderström, tidigare chef HR, lämnade ledningsgruppen i mars 2025 i samband med att hon slutade på Vasakronan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B6744F1774C0B8AE00F4446C8D8E8

Finansiella rapporter

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

På bilden:

Södra Förstadsgatan, Malmö
Södra Förstadsgatan, stråket mellan Triangeln och Södertull, är ett bra exempel på hur man tillsammans i Malmö har jobbat med stadskärnan och åstadkommit en både livfull och trygg plats med en bra mix av butiker och kultur. Vasakronan äger 40 procent av fastigheterna längs den klassiska gågatan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B644F1774005B84E8F444C6D2E8

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2024	2023	Not
Hyresintäkter	9 447	9 157	*2.1-2*
Driftkostnader	-922	-898	*2.1, 2.3*
Reparationer och underhåll	-163	-137	*2.1, 2.3*
Förvaltningskostnader	-454	-440	*2.1, 2.3*
Fastighetsskatt	-853	-820	*2.1, 2.3*
Summa fastighetskostnader	**-2 392**	**-2 295**	*2.1, 2.3*
Driftöverskott	**7 055**	**6 862**	
Central administration	-112	-111	*2.3*
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-1	-211	*7.2*
Rörelseresultat	**6 942**	**6 540**	
Ränteintäkter	184	154	*2.5*
Räntekostnader	-2 069	-1 884	*2.5*
Räntekostnader leasingskuld: tomträttsavgälder och arrenden	-208	-165	*4.3*
Resultat före värdeförändringar och skatt	**4 849**	**4 645**	
- Varav förvaltningsresultat	*4 845*	*4 852*	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	444	-16 550	*4.2*
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-7	-7	*4.3*
Värdeförändring finansiella instrument	-418	-1 720	*6.5*
Resultat före skatt	**4 868**	**-13 632**	

Belopp i mkr	2024	2023	Not
Aktuell skatt	-311	-341	*3.1*
Uppskjuten skatt	-734	3 115	*3.1*
Årets resultat	**3 823**	**-10 858**	
Varav resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	-3	
Varav resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**3 823**	**-10 855**	
Övrigt totalresultat			
Poster som ej kommer att omklassificeras till resultatet			
Pensioner, omvärdering	-33	-14	*2.4*
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	1	-11	*2.4*
Inkomstskatt pensioner	7	5	*2.4*
Årets övriga totalresultat netto efter skatt	**-25**	**-20**	
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET	**3 798**	**-10 875**	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B2A4F1774007B84E8F44C8DE8

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2024	2023	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	2 001	2 001	4.1
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	178 183	174 569	4.2
Nyttjanderättstillgångar, tomträtt och arrende	7 554	6 329	4.3
Inventarier	160	140	4.4
Summa materiella anläggningstillgångar	**185 897**	**181 038**	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	554	530	7.2
Fordringar joint ventures	155	0	7.3
Derivatinstrument	2 474	3 321	6.4
Andra långfristiga fordringar	2 337	2 468	6.4
Summa finansiella anläggningstillgångar	**5 520**	**6 319**	
Summa anläggningstillgångar	**193 418**	**189 358**	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	94	58	5.1
Fordringar joint ventures	1	136	
Aktuella skattefordringar	90	0	
Derivatinstrument	95	54	6.4
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 340	1 989	5.2
Likvida medel	3 878	3 225	6.3
Summa omsättningstillgångar	**5 498**	**5 462**	
SUMMA TILLGÅNGAR	**198 916**	**194 820**	

Belopp i mkr	2024	2023	Not
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	4 000	4 000	
Övrigt tillskjutet kapital	4 227	4 227	
Balanserade vinstmedel	74 474	70 675	
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	
Summa eget kapital	**82 701**	**78 902**	
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	61 541	65 197	6.2
Leasingskuld tomträtt och arrende	7 555	6 330	4.3
Uppskjuten skatteskuld	25 820	25 093	3.2
Derivatinstrument	3 089	3 964	6.4
Övriga långfristiga skulder	132	65	6,4
Avsatt till pensioner	9	10	2.4
Summa långfristiga skulder	**98 146**	**100 659**	
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	13 226	11 062	6.2
Leverantörsskulder	85	70	
Skulder joint ventures	0	23	
Aktuella skatteskulder	304	113	
Derivatinstrument	58	59	6.4
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 396	3 932	5.3
Summa kortfristiga skulder	**18 069**	**15 259**	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**198 916**	**194 820**	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B2F4AF1774A2DBA4E00F44462D2ED

Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**4 000**	**4 227**	**81 550**	**89 777**	**-9**	**89 767**
Årets resultat	-	-	-10 855	-10 855	-3	-10 858
Övrigt totalresultat	-	-	-20	-20	0	-20
Årets totalresultat	-	-	*-10 875*	*-10 875*	*-3*	*-10 878*
Transaktioner med ägare						
Förändringar i koncernens sammansättning	-	-	0	0	12	12
Utdelning	-	-	0	0	0	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	**4 000**	**4 227**	**70 675**	**78 902**	**0**	**78 902**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**4 000**	**4 227**	**70 675**	**78 902**	**0**	**78 902**
Årets resultat	-	-	3 823	3 823	0	3 823
Övrigt totalresultat	-	-	-25	-25	0	-25
Årets totalresultat	-	-	*3 797*	*3 797*	*0*	*3 797*
Transaktioner med ägare						
Utdelning	-	-	0	0	0	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	**4 000**	**4 227**	**74 474**	**82 701**	**0**	**82 701**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B674AF1710CB84EBBF44C8CDE8

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2024	2023	Not
Löpande verksamhet			
Driftöverskott	7 055	6 862	
Central administration	-112	-111	
Återläggning avskrivningar	58	50	
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-33	-17	*6.7*
	6 968	**6 784**	
Erlagd ränta[1]	-2 358	-2 102	
Erhållen ränta	151	107	
Betald inkomstskatt	-308	-200	
	4 453	**4 589**	
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	159	-478	
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	183	423	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**4 795**	**4 534**	
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter	-2 415	-2 802	*4.2*
Förvärv av fastigheter	-779	0	*4.2*
Försäljning av fastigheter	0	0	*4.2*
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-78	-33	
Immateriella anläggningstillgångar	0	-3	*4.1*
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	-25	-10	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-3 297**	**-2 848**	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	**1 498**	**1 686**	

Belopp i mkr	2024	2023	Not
Finansieringsverksamheten			
Utdelning	0	0	*9*
Upptagna räntebärande skulder	22 341	25 793	
Amortering räntebärande skulder	-24 322	-25 554	
Förändring säkerheter	1 136	-1 676	
Lösen av finansiella instrument	0	-8	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-845**	**-1 445**	
Periodens kassaflöde	**653**	**241**	
Likvida medel vid periodens början	**3 225**	**2 984**	
Periodens kassaflöde	653	241	
Likvida medel vid periodens slut	**3 878**	**3 225**	

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:
177B744F1...

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning

Belopp i mkr	2024	2023	Not
Nettoomsättning	796	781	*8.1*
Rörelsens kostnader	−977	−935	*2.3–4*
Resultat före finansiella poster	**−181**	**−154**	
Finansiella poster			
Resultat från andelar i dotterbolag	4 390	7 394	*8.2*
Ränteintäkter	2 376	1 851	*2.5*
Räntekostnader	−2 186	−2 021	*2.5*
Resultat före värdeförändringar och skatt	**4 399**	**7 070**	
Värdeförändring finansiella instrument	−418	−1 720	*6.5*
Resultat före skatt	**3 981**	**5 350**	
Skatt	−111	119	*3.1*
Årets resultat	**3 870**	**5 469**	

Rapport över totalresultatet

Årets resultat enligt resultaträkningen	3 870	5 469
Summa totalresultat för året	**3 870**	**5 469**

Balansräkning

Belopp i mkr	2024	2023	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	119	103	*4.4*
Aktier och andelar i dotterbolag	37 624	37 564	*7.1*
Fordringar hos dotterbolag	51 339	50 469	*8.4*
Fordringar joint ventures	155	0	*7.3*
Uppskjuten skattefordran	257	171	*3.2*
Derivatinstrument	2 474	3 321	*6.4*
Andra långfristiga fordringar	2 318	2 449	*6.4*
Summa anläggningstillgångar	**94 286**	**94 077**	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	2	4	*5.1*
Fordringar hos dotterbolag	18 339	15 469	*7.1*
Fordringar joint ventures	1	136	*7.2*
Derivatinstrument	95	54	*6.4*
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 175	1 405	*5.2*
Likvida medel	3 874	3 222	*6.3*
Summa omsättningstillgångar	**23 486**	**20 290**	
SUMMA TILLGÅNGAR	**117 772**	**114 367**	

Belopp i mkr	2024	2023	Not
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	4 000	4 000	
	4 000	**4 000**	
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel	25 371	19 775	
Årets resultat	3 870	5 469	
	29 241	**25 244**	
Summa eget kapital	**33 241**	**29 244**	
Obeskattade reserver	1 122	1 122	*8.3*
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	61 541	65 197	*6.2*
Skulder till dotterbolag	712	712	*8.4*
Derivatinstrument	3 089	3 964	*6.4*
Övriga långfristiga skulder	121	55	*6.4*
Avsatt till pensioner	5	6	
Summa långfristiga skulder	**65 468**	**69 934**	
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	13 226	11 062	*6.2*
Leverantörsskulder	7	17	
Aktuella skatteskulder	195	14	
Skulder till dotterbolag	2 806	1 843	*7.1*
Derivatinstrument	58	59	*6.4*
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 649	1 072	*5.3*
Summa kortfristiga skulder	**17 941**	**14 067**	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**117 772**	**114 367**	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
17B6744F1740CB84E8EF44BCB0E3

Förändring eget kapital

Belopp mkr	Aktie-kapital[1]	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**4 000**	**19 775**	**23 775**
Årets resultat	-	5 469	5 469
Årets totalresultat	-	*5 469*	*5 469*
Utdelning	-	0	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	**4 000**	**25 244**	**29 244**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**4 000**	**25 244**	**29 244**
Årets resultat	-	3 870	3 870
Årets totalresultat	-	*3 870*	*3 870*
Utdelning	-	0	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	**4 000**	**29 114**	**33 114**

1) 40 000 000 aktier med kvotvärdet 100 kronor.

Kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2024	2023	Not
Löpande verksamhet			
Resultat före finansiella poster	-181	-154	
Återläggning avskrivningar	49	38	
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0	6	6.7
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	**-132**	**-110**	
Erlagd ränta	-2 183	-1 959	
Erhållen ränta	2 334	1 805	
Betald inkomstskatt	-200	-200	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	**-181**	**-464**	
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	-1 904	-4 968	
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	851	603	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-1 234**	**-4 829**	
Investeringsverksamheten			
Förvärv inventarier	-65	-28	4.4
Erhållen utdelning från dotterbolag	2 796	6 549	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**2 731**	**6 521**	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	**1 497**	**1 692**	

Belopp i mkr	2024	2023	Not
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag till moderbolag	0	0	9
Upptagna räntebärande skulder	22 341	25 793	
Amortering räntebärande skulder	-24 322	-25 554	
Förändring säkerheter	1 136	-1 676	
Lösen av finansiella instrument	0	-8	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-845**	**-1 445**	
Periodens kassaflöde	**652**	**247**	
Likvida medel vid periodens början	3 222	2 975	
Periodens kassaflöde	652	247	
Likvida medel vid periodens slut	**3 874**	**3 222**	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B644F1774DFB84E8DF44C8DDE8

Förteckning över noter

NOT 1 Allmän information och redovisningsprinciper

1.1 Allmän information 57
1.2 Redovisningsprinciper 57

NOT 2 Intäkter och kostnader

2.1 Segmentrapportering 58
2.2 Hyresintäkter 60
2.3 Kostnader 60
2.4 Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen 61
2.5 Finansiella intäkter och kostnader 65

NOT 3 Skatt

Skatt 66
3.1 Avstämning av skattekostnad/-intäkt 66
3.2 Uppskjuten skatt 67
3.3 Marknadsvärdering uppskjuten skatt 67
3.4 Värdeminskningsavdrag 67

NOT 4 Tillgångar

4.1 Immateriella anläggningstillgångar 68
4.2 Förvaltningsfastigheter 68
4.3 Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder 71
4.4 Inventarier 72

NOT 5 Operativa fordringar och skulder

Operativa fordringar och skulder 73
5.1 Kundfordringar 73
5.2 Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 73
5.3 Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 73

NOT 6 Finansiering och kapitalstruktur

6.1 Mål för finansieringsverksamheten 74
6.2 Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen 75
6.3 Finansiella risker 75
6.4 Derivat 77
6.5 Finansiella instrument 78
6.6 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser 79
6.7 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 79

NOT 7 Koncernstruktur

7.1 Aktier och andelar i dotterbolag 79
7.2 Andelar i intresseföretag och joint ventures 81
7.3 Långfristiga fordringar joint ventures 82
7.4 Närstående 82

NOT 8 Moderbolaget

Moderbolaget 82
8.1 Inköp och försäljning mellan koncernbolag 82
8.2 Resultat från andelar i dotterbolag 82
8.3 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver 83
8.4 Långfristiga fordringar och skulder hos dotterbolag 83

NOT 9 Förslag till vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition 83

NOT 10 Händelser efter balansdagen

Händelser efter balansdagen 83

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B674AF177400B84E8BF444C6D0E8

Noter

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 25 mars 2025 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 5 maj 2025.

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 Redovisningsstandarder, som beslutats per 31 december 2024 och som godkänts av EU, samt i enlighet med IFRIC tolkningsuttalanden och Rådet för finansiell rapportering (RFR 1), 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 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 likartade 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.

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.
This seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B2744F1...

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.

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 och där det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen. 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 68–71.
- Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv, not 1.2 sidan 57.
- Återvinningsvärde på goodwill, not 4.1 sidan 68.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder
IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements, med tillämpning från januari 2027, kommer att påverka utformningen av de finansiella rapporterna, främst resultaträkningen som ska delas upp i de tre delarna rörelse, investering och finansiering. Vasakronan kommer att analysera de fulla effekterna av IFRS 18 i god tid innan införandet.

Övriga av EU godkända nya och ändrade IFRS Redovisningsstandarder samt IFRIC tolkningsuttalanden bedöms för närvarande inte påverka Vasakronans resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B674F1740C5B84E8F444C6CDE8

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 driftöverskottet, 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.

	Stockholm		Göteborg		Malmö		Uppsala		Koncerngemensamt		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
RESULTATRÄKNING												
Hyresintäkter	**6 210**	**5 973**	**1666**	**1 654**	**865**	**841**	**706**	**689**	**0**	**0**	**9 447**	**9 157**
Driftkostnader	-563	-552	-153	-148	-117	-116	-89	-82	0	0	-922	**-898**
Reparationer och underhåll	-112	-86	-23	-25	-13	-12	-15	-14	0	0	-163	**-137**
Förvaltningskostnader	-252	-236	-89	-93	-61	-61	-52	-50	0	0	-454	**-440**
Fastighetsskatt	-598	-577	-142	-145	-63	-52	-50	-46	0	0	-853	**-820**
Fastighetskostnader	**-1 525**	**-1 451**	**-407**	**-411**	**-254**	**-241**	**-206**	**-192**	**0**	**0**	**-2 392**	**-2 295**
Driftöverskott	**4 685**	**4 522**	**1 259**	**1 243**	**611**	**600**	**500**	**497**	**0**	**0**	**7 055**	**6 862**
Central administration	0	0	0	0	0	0	0	0	-112	-111	-112	**-111**
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	-211	-1	**-211**
Finansiella intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	184	154	184	**154**
Finansiella kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	-2 069	-1 884	-2 069	**-1 884**
Räntekostnader leasingsskuld: tomträttsavgälder och arrenden	0	0	0	0	0	0	0	0	-208	-165	-208	**-165**
Resultat före värdeförändringar och skatt											**4 849**	**4 645**
- Varav förvaltningsresultat	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*4 845*	*4 852*
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	308	-10 309	428	-4 625	-29	-770	-263	-846	0	0	444	**-16 550**
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	0	0	0	0	0	0	0	0	-7	-7	-7	**-7**
Värdeförändring finansiella instrument	0	0	0	0	0	0	0	0	-418	-1 720	-418	**-1 720**
Resultat före skatt											**4 868**	**-13 632**
BALANSRÄKNING												
Förvaltningsfastigheter	122 993	120 592	30 510	29 449	13 214	13 113	11 466	11 415	0	0	178 183	**174 569**
varav årets investeringar	*1 427*	*1 660*	*545*	*425*	*129*	*158*	*314*	*559*	*0*	*0*	*2 415*	*2 802*
varav årets förvärv/försäljningar	*691*	*0*	*88*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*779*	*0*
Nyttjanderättstillgångar: tomträtt och arrende	0	0	0	0	0	0	0	0	7 554	6 329	7 554	**6 329**
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	1 901	1 901	1 901	**1 901**
Övriga tillgångar	0	0	0	0	0	0	0	0	11 278	12 021	11 278	**12 021**
Summa tillgångar											**198 916**	**194 820**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B674AF17A0CB84EBBF44C6CDE8

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 2023	9 157
Förändring jämförbart bestånd	123
Projektfastigheter	131
Förvärvade fastigheter	36
Sålda fastigheter	0
Resultaträkningen 2024	**9 447**

Kontraktsportföljens förfallostruktur	Antal kontrakt	Årshyra
Förfall inom 1 år[1]	2 899	1 756
2026	794	1 602
2027	724	1 841
2028	357	1 236
2029	183	954
Senare än 5 år	219	2 329
Summa	**5 176**	**9 718**

1) Varav bostäder 1 191 kontrakt med 121 mkr i årshyra.

Den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktsportföljen uppgick vid årsskiftet till 3,4 år (3,3). Av den kontrakterade hyran utgörs 95 procent (95) av kommersiella kontrakt och 5 procent (5) av bostäder och garage. Det finns 3 985 kommersiella kontrakt (4 037) 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 (24) 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	**2024**	**2023**
Fastighetskostnader exklusive administration	-1 938	-1 855
Förvaltningskostnader	-454	-440
Central administration	-112	-111
Summa	**-2 504**	**-2 406**

	Koncernen	
Kostnader per kostnadsslag	**2024**	**2023**
Reparationer och underhåll	-163	-137
Fastighetsskatt	-853	-820
Övriga direkta fastighetskostnader	-903	-881
Personalkostnader	-397	-431
Avskrivningar	-27	-21
Övriga externa kostnader	-161	-116
Summa	**-2 504**	**-2 406**

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.
This seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B2A4F1-7A0DBB8AE0F44C0D3E0

	Koncernen	
Administration	**2024**	**2023**
Personalkostnader	-213	-231
Köpta tjänster	-186	-190
IT	-75	-55
Marknadsföring	-34	-29
Avskrivningar inventarier	-9	-8
Ej avdragsgill moms	-13	-13
Övrigt	-36	-25
Summa	**-566**	**-551**

	Koncernen/ Moderbolaget	
Ersättning till revisorerna	**2024**	**2023**
KPMG		
Revisionsuppdrag	2,0	0,0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,4	0,0
Skatterådgivning	0,5	0,0
EY		
Revisionsuppdrag	0,0	1,7
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,0	0,8
Skatterådgivning	0,2	0,5
Övrigt	0,0	0,1
Summa	**2,9**	**3,1**

Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revision som är nödvändig för revisorerna att utföra för att kunna avge revisionsberättelse. KPMG AB valdes som nya revisorer vid årsstämman 2024.

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 2024 uppgick till 304 (297), av dessa var 155 kvinnor (141) och 149 män (157). 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 47–48. Av ledande befattningshavare i koncernen var på balansdagen 5 kvinnor (5) och 4 män (4) och i styrelsen var 5 kvinnor (5) och 3 män (4).

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 2024 var uthyrningsgrad, driftöverskott, nettouthyrning, kundnöjdhet och taxonomilinjering. En förutsättning för att rörlig lön ska utgå är en positiv totalavkastning. Koncernen har en enhetlig modell för rörlig lön, där det maximala utfallet är två månadslöner. Beräknat utfall för 2024 har reserverats i bokslutet för utbetalning under första kvartalet 2025. För verksamhetsåret 2023 var totalavkastningen negativ varför ingen rörlig ersättning utbetalades under 2024.

	Moderbolaget	
Löner och andra ersättningar	**2024**	**2023**
Ledande befattningshavare	25	25
Övriga anställda	198	227
Summa löner och ersättningar	**223**	**252**
Pensionskostnader	95	94
Sociala kostnader	97	100
Summa	**415**	**446**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B6644F1740CB84E8BF444C8D0E8

Ersättning till styrelse

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

Ledande befattningshavare 2024 (i tkr)	Grundlön / styrelse- och utskottsarvode[1]	Övriga förmåner[2]	Pensions-kostnad	Summa
Styrelseordförande				
Ulrika Francke	894	0	0	894
Övriga styrelseledamöter				
Ann-Sofi Danielsson	494	0	0	494
Hannes Hasselrot	315	0	0	315
Magnus Meyer	315	0	0	315
Kia Orback Pettersson	315	0	0	315
	2 333	**0**	**0**	2 333
Vd Johanna Skogestig	6 108	7	1 838	7 953
Övriga ledande befattningshavare[3]	17 045	55	8 976	26 076
	23 153	**62**	**10 814**	34 029
Summa	**25 486**	**62**	**10 814**	36 362

1) Avser utbetald ersättning.
2) Övriga förmåner avser främst kostnader för gruppsjukvård och gruppliv.
3) Medelantal 8 personer.

Ledande befattningshavare 2023 (i tkr)	Grundlön / styrelse- och utskottsarvode[1]	Övriga förmåner[2]	Pensions-kostnad	Summa
Styrelseordförande				
Ulrika Francke	864	0	0	**864**
Övriga styrelseledamöter				
Ann-Sofi Danielsson	484	0	0	**484**
Hannes Hasselrot	305	0	0	**305**
Magnus Meyer	305	0	0	**305**
Kia Orback Pettersson	305	0	0	**305**
	2 263	**0**	**0**	**2 263**
Vd Johanna Skogestig[3]	5 894	6	2 036	**7 936**
Övriga ledande befattningshavare[4]	16 457	53	9 712	**26 222**
	22 351	**59**	**11 748**	**34 158**
Summa	**24 614**	**59**	**11 748**	**36 421**

1) Avser utbetald ersättning.
2) Övriga förmåner avser främst kostnader för gruppsjukvård och gruppliv.
3) Årets pensionskostnad inkluderar premier avseende tidigare räkenskapsår.
4) Medelantal 8 personer.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B5F4AF1710CB84E8F44C8CDE8

Pensioner
Pensioner för anställda tjänstemän omfattas av BTP-planen (Bankernas Tjänstepension), som finansieras genom inbetalningar till SPP. 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 och BTPK och förmånsbestämda utgörs av BTP och BTPK, tryggad genom en försäkring i SPP, samt ett fåtal ålders- och efterlevandelöften tryggade i Skandia. Det finns också förmånsbestämda pensionsåtaganden som Vasakronan övertog från Byggnadsstyrelsen vid bolagiseringen 1993, vilka administreras av Statens tjänstepensionsverk och till största del har tryggats hos KPA.

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	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Pensionskostnader, premiebestämda	62	65	61	58
Pensionskostnader, förmånsbestämda	8	10	34	36
Särskild löneskatt på pensionskostnader	16	18	22	23
Summa pensionskostnader i resultaträkningen	**86**	**93**	**117**	**117**
Varav redovisat som fastighetsadministration	*69*	*75*		
Varav redovisat som central administration	*17*	*18*		
Pensionskostnader i övrigt totalresultat, exklusive skatt				
Aktuariella vinster(-)/förluster(+), inklusive löneskatt	-33	-14		
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak, inklusive löneskatt	1	-11		
Summa pensionskostnader i övrigt totalresultat, exklusive skatt	**-32**	**-25**		

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B2244F1774D2B84E80F4408D3E0

Nettoskuld förmånsbestämda pensioner, koncernen	Koncernen 2024	2023
Förändring i pensionsförpliktelse		
Pensionsförpliktelse nuvärde, ingående balans	339	352
Intjänad pension genom tjänstgöring[1]	8	10
Ränta på pensionsförpliktelsen[1]	14	12
Pensionsutbetalningar	-23	-20
Aktuariella vinster(-)/förluster(+) på pensionsförpliktelser[2]	46	-15
Pensionsförpliktelse nuvärde, utgående balans[3]	**384**	**339**
Förändring i förvaltningstillgångar		
Verkligt värde förvaltningstillgångar, ingående balans	-391	-394
Ränteintäkt[1]	-16	-14
Premieinbetalningar	-35	-30
Pensionsutbetalningar	22	20
Avkastning på förvaltningstillgångar exklusive ränteintäkt[2]	-19	27
Verkligt värde förvaltningstillgångar, utgående balans	**-439**	**-391**
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	59	55
Övriga pensionsåtaganden	4	5
Särskild löneskatt på nettoskuld pensioner	1	2
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner	**9**	**10**

1) Redovisade i resultaträkningen.

2) Redovisade i övrigt totalresultat.

3) Förväntad vägd genomsnittlig duration för förpliktelsens nuvärde per 2024-12-31 är 14,4 år (13,5).

Förvaltningstillgångarna består av aktier (24 procent), obligationer (47 procent), fastigheter (13 procent) och övrigt (16 procent).

Skillnaden mellan den faktiska avkastningen och den förväntade uppgick till 19 mkr (-27) och redovisas som avkastning på förvaltningstillgångar exklusive ränteintäkt.

Aktuariella vinster (-) och förluster (+) uppgår netto efter skatt till 26 mkr (20) och redovisas i övrigt totalresultat.

Koncernens inbetalningar till förmånsbestämda planer beräknas uppgå till 16 mkr (16) under det kommande året.

Aktuariella och finansiella antaganden	Koncernen 2024	2023
Diskonteringsränta, %	3,4	4,1
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Årlig löneökningstakt, %	3,5	3,5
Personalomsättning, %	6,0	6,0
Dödlighetstabell	DUS23	DUS23

Känslighetsanalys	Förändring av antagande	Värdepåverkan, mkr
Diskonteringsränta	+/- 1,0 procentenhet	-51/+65
Årlig löneökning	+/- 1,0 procentenhet	+6/-4
Årlig inflation	+/- 0,5 procentenhet	+29/-26
Personalomsättning	+/- 1,0 procentenhet	-2/+2
Dödlighet	+/- 1 års livslängd	+16/-16

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
177B2A4F1F7A9D8E4E0F44C0CDED

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.

Räntenettot
Räntenettot påverkas inte av marknadsvärderingen av ingångna avtal för räntederivat, som används för att justera räntebindningen, då de redovisas som värdeförändringar under egen rubrik (se not 6.4). Även räntekostnader leasingskuld redovisas under egen rad i resultaträkningen och ingår därmed inte ränte-nettot.

	Koncernen		Moderbolaget	
Räntenetto	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ränteintäkter	183	154	181	152
Ränteintäkter från dotterbolag	-	-	2 195	1 699
Övriga finansiella intäkter	1	0	0	0
Summa ränteintäkter	**184**	**154**	**2 376**	**1 851**
Räntekostnader	-2 117	-1 955	-2 110	-1 954
Räntekostnader till dotterbolag	-	-	-22	-22
Aktiverad ränta	104	116	-	-
Övriga finansiella kostnader	-56	-45	-55	-45
Summa räntekostnader	**-2 069**	**-1 884**	**-2 186**	**-2 021**
Räntenetto	**-1 885**	**-1 730**	**190**	**-170**

Vid aktivering av ränta används den genomsnittliga räntan i låneportföljen under perioden.
Den ränta som har använts vid aktivering har under 2024 legat i intervallet 2,7-2,9 procent.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
17AB574AF1740CB84E8BF44C8CBE8

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.

För räkenskapsåret 2024 överstiger koncernens konsoliderade intäkter 750 MEUR för minst två av de föregående fyra räkenskapsåren och samma förhållande förväntas föreligga även avseende 2025. Koncernen omfattas därför av lagen om tilläggsskatt som baseras på OECD:s modellregler för pelare två samt EU:s direktiv om säkerställande av en global minimiskattenivå för multinationella koncerner och storskaliga nationella koncerner i unionen. Enligt lagen om tilläggsskatt ska eventuell tilläggsskatt som kan bli aktuell dock sättas ned till noll under de första fem åren för koncerner där endast svenska koncernenheter ingår. Då Vasakronankoncernen enbart består av svenska enheter förväntas därför inte någon effekt på inkomstskatten. Koncernen har även tillämpat det obligatoriska undantaget från att beräkna och rapportera uppskjuten skatt baserad på lag om tilläggsskatt, enligt IAS 12.4A.

	Koncernen		Moderbolaget	
Skatt på årets resultat	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Aktuell skatt	-311	-341	-197	-106
Uppskjuten skatt	-734	3 115	86	352
Summa skatt på årets resultat	**-1 045**	**2 774**	**-111**	**246**

3.1 Avstämning av skattekostnad/-intäkt

	Koncernen		Moderbolaget	
Skattekostnad	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Redovisat resultat före skatt	4 868	-13 632	3 981	5 350
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats	-1 003	2 808	-820	-1 102
Skatteeffekt av:				
Skatt hänförligt till tidigare beskattningsår	-2	-2	0	0
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	0	-23	0	0
Ej skattepliktig utdelning	-	-	576	1 349
Nedskrivning/återföring neskrivning av andelar	-	-	12	-5
Koncernutjämning räntenetto	-	-	39	0
Ej avdragsgilla räntekostnader samt avdrag tidigare års ej avdragsgilla räntekostnader	-39	3	88	11
Övriga ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-3	0	0	-1
Övriga skattemässiga justeringar	2	-12	-6	-6
Redovisad skattekostnad	**-1 045**	**2 774**	**-111**	**246**
Effektiv skattesats, %	21,5	20,4	-	-

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:
177B674AF1140CB84E8F4419CBCE3

3.2 Uppskjuten skatt

	Ingående balans		Redovisat i resultaträkningen		Redovisat i övrigt totalresultat		Utgående balans	
Uppskjuten skatteskuld	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Koncernen								
Derivat	-171	182	-86	-353	0	0	-257	-171
Förvaltningsfastigheter	24 932	27 679	850	-2 747	0	0	25 782	24 932
Obeskattade reserver	282	282	-37	0	0	0	245	282
Övriga temporära skulder	49	69	7	-15	-6	-5	50	49
Summa uppskjuten skatt	**25 092**	**28 212**	**734**	**-3 115**	**-6**	**-5**	**25 820**	**25 092**
Moderbolaget								
Derivat	-171	182	-86	-353	0	0	-257	-171
Summa uppskjuten skatt	**-171**	**182**	**-86**	**-353**	**0**	**0**	**-257**	**-171**

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 7 981 mkr. Se vidare härledning av nyckeltal på sidan 30 och definition av EPRA NTA på sidan 148.

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:
177B2744F1...

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 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 2024 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. Detta för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov och då redovisa det till anskaffningsvärde minskat med eventuella ackumulerade nedskrivningar. Under 2024 har det inte funnits några immateriella tillgångar avseende tekniska plattformar, och vid utgången av 2024 fanns inget behov av nedskrivning av varumärket.

	Koncernen					
	Goodwill		Övriga immateriella tillgångar		Summa	
Immateriella anläggningstillgångar	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående balans	1 901	1 901	100	117	2 001	2 018
Avyttringar/nedskrivningar	0	0	0	-18	0	-18
Årets förvärv	0	0	0	6	0	6
Årets avskrivningar	0	0	0	-5	0	-5
Utgående balans	**1 901**	**1 901**	**100**	**100**	**2 001**	**2 001**

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.

	Koncernen	
Förvaltningsfastigheter	**2024**	**2023**
Ingående balans	174 569	188 317
Investeringar	2 415	2 802
Förvärv, köpeskilling	779	0
Värdeförändring	420	-16 550
Utgående balans	**178 183**	**174 569**
Skattemässiga värden	**49 652**	**50 598**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B674AF1746C5B6AE60F4446C8D6E8

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. Vid övriga kvartalsskiften värderas de internt. Om avtal har tecknats avseende försäljning av fastighet och frånträde inte har skett 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 2024 genomfördes den externa värderingen av Cushman & Wakefield i Göteborg och Stockholm och av Forum Fastighetsekonomi i Malmö och Uppsala.

Värderingsantaganden
Fastighetsvärderingarna grundar sig på observerbara samt icke observerbara indata. De observerbara data som har störst påverkan på värdet är faktiska hyror och drift- och underhållskostnader, planerade investeringar och aktuella vakansgrader. Bland icke observerbara data finns främst direktavkastningskrav, kalkylränta samt förväntningar om hyres- och vakansnivåer.

Marknadsvärdena bedöms huvudsakligen med en avkastningsbaserad värderingsmetod grundat på marknadsanpassade kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst tio 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.

Värderingsantaganden	Genomsnitt 2024	Genomsnitt 2023
Inflationsantagande, %	2,0	2,0
Kalkylränta – kassaflöde, %	6,31	6,38
Kalkylränta – restvärde, %	6,42	6,52
Direktavkastningskrav restvärde, %	4,52	4,51
Långsiktig vakansgrad, %	5,19	5,17
Drift- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	502	498
Investeringar år 1, kr/kvm	1 135	931
Marknadshyra vid noll vakans, kr/kvm	4 216	4 127

Direktavkastningskrav restvärde per delmarknad	Intervall, %	Genomsnitt 2024, %	Genomsnitt 2023, %
Stockholms innerstad	3,55–6,00	4,13	4,17
Stockholms närförorter	4,40–6,90	5,42	5,35
Göteborg	4,15–4,95	4,57	4,49
Malmö	4,40–6,15	5,12	5,05
Uppsala	4,40–6,00	5,13	5,11
Totalt	**3,55–6,90**	**4,52**	**4,51**

Direktavkastningskrav restvärde per fastighetstyp	Intervall, %	Genomsnitt 2024, %	Genomsnitt 2023, %
Kontor	3,55–6,70	4,47	4,47
Handel	4,45–6,15	4,95	4,89
Övrigt	5,35–6,90	5,81	5,53
Totalt	**3,55–6,90**	**4,52**	**4,51**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B674F1740CB84E8F44C8CDE8

	Direktavkastningskrav restvärde, %			Långsiktig vakansgrad, %			Marknadshyra (vid noll vakans), kr/kvm [2]			Drift- och underhållskostnader år 1, kr/kvm		
	Intervall	Genomsnitt	Förändring	Intervall	Genomsnitt	Förändring	Intervall	Genomsnitt	Förändring	Intervall	Genomsnitt	Förändring
Stockholm innerstad												
Kontor	3,55-6,00	4,13	-0,04	3,0-10,9	4,8	0,0	3 214-10 799	6 522	135	353-823	558	14
Handel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stockholm närförorter												
Kontor	4,40-6,70	5,41	0,07	2,9-15,9	7,6	0,1	2 200-4 461	3 035	43	215-762	446	-2
Handel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt[1]	6,90-6,90	6,90	0,65	20,0-20,0	20,0	-	-	-	-	-	-	-
Göteborg												
Kontor	4,15-4,95	4,53	0,07	3,0-6,0	5,0	0,1	2 757-5 043	3 453	216	0-735	399	-28
Handel	4,45-4,75	4,64	0,07	1,8-4,4	3,7	0,0	3 953-6 992	4 455	111	431-768	532	9
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Malmö												
Kontor	4,40-5,85	4,90	0,09	3,8-7,2	4,9	0,0	2 230-3 583	2 809	71	220-573	372	5
Handel	5,30-6,15	5,67	-0,02	3,9-5,3	4,4	-0,6	2 403-5 232	3 202	96	407-1 302	798	52
Övrigt	5,60-6,10	5,72	0,06	2,7-4,9	3,6	0,1	3 367-5 256	4 330	110	506-909	712	9
Uppsala												
Kontor	4,40-6,00	5,07	0,07	2,6-6,7	4,2	0,1	2 168-3 623	2 805	90	379-723	482	5
Handel	5,30-5,55	5,44	0,09	2,8-5,1	3,4	0,0	2 627-3 031	2 746	25	494-771	639	10
Övrigt[1]	5,35-5,35	5,35	0,05	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1) Endast fastigheter utan lokalarea.

2) Avser intervall på värderingsobjektsnivå.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B5744F1-4C0B84E8F4-4C8CE8

	Koncernen	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	**2024**	**2023**
Projekt- och utvecklingsfastigheter	494	-1 060
Transaktioner	38	0
Förvaltade fastigheter	-112	-15 490
Summa värdeförändring	**420**	**-16 550**
Åtaganden om slutförande av större projekt		
Kvarvarande investering	1 352	2 249

Känslighetsanalys

Då fastighetsvärderingar innebär en bedömning av ett sannolikt försäljningspris vid en given värderingstidpunkt på marknaden finns en osäkerhet i de uppskattade marknadsvärdena. Dessa anges därför i värderingarna med ett kompletterande värdeintervall som normalt uppgår till +/- 5–10 procent. Värdeintervallet kan dock variera över tid beroende på bland annat marknadsläget och fastighetsspecifika förändringar.

I en osäker marknad med få transaktioner kan det vara svårt att identifiera förändringar i värderingsantagandena, särskilt direktavkastningskraven. Nedanstående tabell illustrerar effekterna på marknadsvärdet vid enskilda förändringar.

Känslighetsanalys	**Förändring av antagande**	**Värdepåverkan, mkr**	**Värdepåverkan, %**
Direktavkastningskrav och kalkylränta	+1 procentenhet	-31 910	-17,9
Direktavkastningskrav och kalkylränta	-1 procentenhet	50 047	28,1
Långsiktig vakansgrad	+/-1 procentenhet	-/+2 020	-/+1,1
Drift- och underhållskostnader	+/-25 kr/kvm	-/+1 197	-/+0,7
Marknadshyra	+/-50 kr/kvm	+/-2 394	+/-1,3

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 tolv 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 tolv månader avseende utrustning, fordon och samtliga leasingavtal av mindre värde kostnadsförs i resultaträkningen.

Nyttjanderättstillgångar	**Tomträttsavtal**	**Arrenden**	**Total**
Anskaffningsvärde:			
Per 1 januari 2024	6 277	85	**6 362**
Förvärv	205	0	**205**
Omvärdering[1]	1 027	0	**1 027**
Per 31 december 2024	**7 509**	**85**	**7 594**
Avskrivningar:			
Per 1 januari 2024	0	-34	**-34**
Årets avskrivning	0	-7	**-7**
Per 31 december 2024	**0**	**-41**	**-41**
Redovisad tillgång per 31 december 2024	**7 509**	**44**	**7 554**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B644F1740CB84E8F44C6CDE8

Nyttjanderättstillgångar	Tomträttsavtal	Arrenden	Total
Leasingskulder			
Anskaffningsvärde:			
Per 1 januari 2024	6 277	85	**6 362**
Förvärv	205	0	**205**
Omvärdering[1]	1 027	0	**1 027**
Per 31 december 2024	**7 509**	**85**	**7 594**
Amortering:			
Per 1 januari 2024	0	-33	**-33**
Årets amortering	0	-7	**-7**
Per 31 december 2024	**0**	**-40**	**-40**
Redovisad leasingskuld per 31 december 2024	**7 509**	**45**	**7 555**

1) Omvärdering av tomträttsavtal förklaras av högre bedömda tomträttsavgälder på de avtal som löpt ut under året men som fortsatt är under förhandling.

Framtida tomträttsavgälder [1]	2024-12-31
Tomträttsavgälder år 1	228
Tomträttsavgälder mellan 2 och 5 år	911

1) Inklusive bedömda framtida avgälder för tomträttsavtal som är under förhandling.

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	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Anskaffningsvärde:				
Ingående anskaffningsvärde	335	305	233	205
Förvärv	78	35	64	28
Försäljningar och utrangeringar	0	-5	0	0
Utgående balans – anskaffningsvärde	**413**	**335**	**297**	**233**
Avskrivningar:				
Ingående avskrivningar	-195	-152	-130	-92
Årets avskrivningar	-58	-45	-48	-38
Försäljningar och utrangeringar	0	2	0	0
Utgående balans – avskrivningar	**-253**	**-195**	**-178**	**-130**
Utgående balans	**160**	**140**	**119**	**103**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B744F1-7A0C0B4E00F44468D3E0

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	
	2024	2023	2024	2023
Fordringar på hyresgäster	151	104	2	4
Avsättningar för osäkra fordringar	-57	-46	0	0
Utgående balans	**94**	**58**	**2**	**4**

Ålderfördelade kundfordringar koncernen	2024	2023
Ej förfallet	41	35
Förfallet 1-30 dagar	16	12
Förfallet 31-90 dagar	25	11
Förfallet mer än 90 dagar	69	46
Summa	**151**	**104**

Koncernen har redovisat förluster på 20 mkr (11) för nedskrivning av fordringar på hyresgäster.

5.2 Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Upplupna intäktsräntor	607	648	607	648
Periodiserade hyresrabatter	71	100	0	0
Depositionskonton	299	321	299	321
Förutbetalda driftkostnader	42	46	1	2
Fordran CSA	4	346	4	346
Moms i projekt	145	140	0	0
Övriga poster	262	388	264	88
Utgående balans	**1 430**	**1 989**	**1 175**	**1 405**

5.3 Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Förutbetalda hyresintäkter	1 752	1 757	0	0
Upplupna räntekostnader	913	953	913	953
Upplupna kostnader avseende pågående projekt	152	155	0	0
Deposition CSA-avtal	609	12	609	12
Moms	352	291	10	14
Depositioner	299	321	9	0
Fastighetsskatt	0	172	0	0
Semesterlöner, sociala avgifter samt personalens källskatt	57	52	57	52
Övriga poster	262	219	51	41
Utgående balans	**4 396**	**3 932**	**1 649**	**1 072**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B744F1776078B4E00F44468D2E8

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.

I juli 2024 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.

Kundfordringar och leverantörsskulder baseras på nominellt värde, det vill säga hänsyn tas till eventuella bedömda kreditförluster. Finansiella tillgångar och skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag för derivat. I upplysningssyfte anges verkligt värde på finansiella skulder. Beräkningen sker genom diskontering av framtida kassaflöden utifrån aktuella marknadsräntor med tillägg för aktuell kreditmarginal. Derivatinstrument redovisas till verkligt värde då koncernen inte tillämpar säkringsredovisning. Verkligt värde beräknas genom en diskontering av framtida kontrakterade kassaflöden till aktuell marknadsränta för respektive löptid vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13.

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 samt principer för beräkning, rapportering, uppföljning och kontroll av finansiella risker. Dualitetsprincipen gäller i samband med affärer, vilket innebär att den individ som genomför och registrerar en affär inte har 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. Det säkerställer en effektiv hantering och kontroll av företagets finansiella risker och skapar möjligheter att nyttja stordriftsfördelar.

Avstämning efterlevnad finanspolicy	Policy	2024-12-31
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	min 2 år	4,5 år
Kapitalbindning inklusive outnyttjade kreditlöften	–	4,8 år
Låneförfall 12 månader	max 40%	18%
Kreditlöften och likvida medel/lånefall 12 månader	minst 100%	165%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	3,6 ggr
Räntebindning	minst 2 år	4,1 år
Räntebindningsförfall 12 månader	max 55%	18%
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
Övrigt		
Säkerställd finansiering/totala tillgångar	max 20%	6%

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B744F1...

6.2 Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen

	Låneram	Nominellt belopp basvaluta	*Varav utnyttjat*	Andel, %
Certifikatprogram	25 000	-	*4 483*	6
Obligationer, SEK	91 621[1]	-	*27 085*	36
Obligationer, NOK	-	12 281	*11 916*	16
Obligationer, EUR	-	457	*5 229*	7
Obligationer, JPY	-	29 400	*2 070*	3
Obligationer, AUD	-	230	*1 574*	2
Obligationer, USD	-	495	*5 445*	7
Obligationer, HKD	-	790	*1 119*	1
Obligationer, CHF	-	20	*243*	0
Banklån med säkerhet	11 138	-	*11 138*	15
Nordiska och Europeiska Investeringsbanken	4 464	-	*4 464*	6
Kreditfacilitet från ägarna	18 000	-	*0*	0
Totalt			*74 766*	**100**

1) Beloppet motsvarar 8 000 MEUR och är gemensamt för samtliga valutor.

Avstämning av skulder som härrör från finansierings-verksamheten – koncern och moderbolag 2024	Ingående balans	Amorterade lån	Nyupptagna lån	Amortering över-/ underkurs	Valutakurs-differenser	Utgående balans
Certifikatprogram	4 215	-14 428	14 708	-12	0	4 483
Obligationer	55 059	-7 919	7 042	13	488	54 683
Banklån	16 985	-1 983	590	9	0	15 601
Summa	**76 259**	**-24 331**	**22 341**	**10**	**488**	**74 767**

Avstämning av skulder som härrör från finansierings-verksamheten – koncern och moderbolag 2023	Ingående balans	Amorterade lån	Nyupptagna lån	Amortering över-/ underkurs	Valutakurs-differenser	Utgående balans
Certifikatprogram	4 886	-16 384	15 701	12	0	4 215
Obligationer	54 453	-8 064	10 092	6	-1 428	55 059
NSV	559	-564	0	0	5	0
Banklån	17 527	-542	0	0	0	16 985
Summa	**77 425**	**-25 554**	**25 793**	**18**	**-1 423**	**76 259**

Valutakursdifferenser och amortering över-/underkurs är 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. Det innebär att det uppstår ett över- eller undervärde beroende på om den avtalade räntan och växelkursen avviker från balansdagens räntor eller växelkurser. Eftersom Vasakronan inte tillämpar säkringsredovisning återspeglar resultat- och balansräkning 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 2024-12-31 uppgick den negativa värdeförändringen på lån i utländsk valuta till -669 mkr. Motsvarande tillgång om 669 mkr återfinns på underliggande valutaräntederivat. Negativt marknadsvärde derivat kopplad till ränteförändringar i utländsk valuta återspeglas inte i balans- och 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:
177B674F-7740C8B4E8BF444CB0D63

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansieringsrisk avses den långsiktiga risken att säkerställandet av koncernens kapitalbehov samt refinansieringen av utestående lån försvåras eller fördyras, exempelvis genom begränsad tillgång till flera olika typer av finansieringskällor. Denna risk begränsas då den genomsnittliga tiden till förfall för räntebärande skulder inte får understiga 2 år.

Vasakronan har ett kreditlöfte som löper tills vidare med Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden under vilket ägarna förbinder sig att förse bolaget med likviditet. Avtalet har en volym om 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 3 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 12 månader ska 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 2 år. Ränterisken reflekteras av räntetäckningsgraden som enligt finanspolicy alltid ska överstiga 2,0 gånger senaste 12 månaderna. En ökning av räntan med 1 procentenhet skulle medföra ökade räntekostnader med 116 mkr den kommande 12-månadersperioden.

Likviditetsrisk – löptidsanalys	2024				2023			
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	94	0	0	0	58	0	0	0
Övriga fordringar	2 328	0	0	0	2 459	0	0	0
Likvida medel	3 878	0	0	0	3 225	0	0	0
Summa	**6 300**	**0**	**0**	**0**	**5 742**	**0**	**0**	**0**
Skulder[1]								
Obligationslån	-7 999	-9 810	-29 062	-33 583	-6 939	-10 758	-22 688	-23 249
Banklån	-2 086	-995	-10 631	-4 145	-2 808	-2 278	-10 478	-5 259
Certifikatlån	-4 500	0	0	0	-4 256	0	0	0
Räntederivat	599	596	688	-258	-143	-62	63	144
Valutaderivat – inflöde	1 015	1 523	15 904	24 132	1 088	847	12 954	30 336
Valutaderivat – utflöde	-1 901	-2 551	-9 413	-17 789	-1 625	-1 553	-7 321	-22 480
Leverantörsskulder	-85	0	0	0	-70	0	0	0
Summa	**-14 957**	**-11 237**	**-32 514**	**-31 643**	**-14 753**	**-13 804**	**-27 470**	**-20 508**

1) Exklusive leasingskuld tomträtt och arrende.

	Koncernen		Moderbolaget	
Likvida medel	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Likvida medel	3 878	3 225	3 874	3 222
Utgående balans	**3 878**	**3 225**	**3 874**	**3 222**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B674F1740C5B84E8F44C8CDE8

Förfallostruktur lång- och kortfristiga räntebärande skulder i koncernen och moderbolaget, år	Koncern/Moderbolag Räntebindning Belopp	Räntebindning Andel, %	Kapitalbindning Belopp	Kapitalbindning Andel, %
0-1	13 243	18	13 226	18
1-2	6 595	9	10 262	14
2-3	21 838	29	11 755	16
3-4	8 848	11	10 417	14
4 år och senare	24 243	33	29 107	38
Utgående balans	**74 767**	**100**	**74 767**	**100**
Varav				
Räntebärande skulder - rörlig ränta	11 599			
Räntebärande skulder - fast ränta	63 168			

Med rörlig ränta avses räntebindningstid om högst 3 månader.

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	2024	2023
Ränteswappar, valutaränteswappar	2 569	3 375
Utgående balans	**2 569**	**3 375**

Derivatinstrument – finansiella skulder	2024	2023
Ränteswappar, valutaränteswappar, realränteswappar	-3 122	-4 012
Elderivat	-25	-11
Utgående balans	**-3 147**	**-4 023**
Netto derivatinstrument	**-578**	**-648**

För att spegla motpartsrisk görs en justering av derivat till verkligt värde i form av Credit Value Adjustment (CVA) och Debt Value Adjustment (DVA). CVA visar Vasakronans kreditrisk i händelse av motparternas fallissemang medan DVA återspeglar den egna risken för detsamma. Beräkningen av värdejustering baseras på förväntad exponering, sannolikheten för fallissemang samt återhämtningsgrad av exponerade krediter. Nettovärdet per 2024-12-31 var -14 mkr (-29) 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 via köp av företagscertifikat hos motparter med lägst kreditrating BBB på Standard & Poor's eller Nordic Credit Ratings ratingskala alternativt Baa2 på Moodys 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:
177B644F1740CB84E8BF440C8DE8

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 2024 både erhållit och lämnat sådan deposition.

	Koncernen		Moderbolaget	
Långfristiga fordringar	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Deposition CSA-avtal	2 263	2 394	2 263	2 394
Övriga långfristiga fordringar	74	74	55	55
Utgående balans	**2 337**	**2 468**	**2 318**	**2 449**

	Koncernen		Moderbolaget	
Övriga långfristiga skulder	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Deposition CSA-avtal	-67	0	-67	0
Skulder till dotterbolag	-	-	0	-712
Övriga långfristiga skulder	-65	-65	-54	-55
Utgående balans	**-132**	**-65**	**-121**	**-767**

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. Det ger i dagsläget en lägre ränta än den avtalade räntan på lånen. Redovisning till verkligt värde skulle minska koncernens skulder med 2 086 mkr och öka det egna kapitalet med 1 656 mkr. Samtliga placeringar i finansiella instrument är ämnade att hållas till förfall. Se not 6.1 för beskrivning av mål, policies och processer för finansieringsverksamheten. I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder upptagna till redovisat och verkligt värde.

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**	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Finansiella tillgångar								
Kundfordringar	94	58	0	0	94	58	94	58
Deposition CSA-avtal	2 263	2 394	0	0	2 263	2 394	2 263	2 394
Derivatinstrument	0	0	2 569	3 375	2 569	3 375	2 569	3 375
Likvida medel	3 878	3 225	0	0	3 878	3 225	3 878	3 225
Summa	**6 235**	**5 677**	**2 569**	**3 375**	**8 804**	**9 052**	**8 804**	**9 052**
Finansiella skulder								
Obligationslån	54 683	55 058	0	0	54 683	55 058	52 338	50 689
Banklån	15 601	16 986	0	0	15 601	16 986	15 859	17 015
Certifikatlån	4 483	4 215	0	0	4 483	4 215	4 484	4 216
Leasingskuld tomträtt och arrende	7 554	6 330	0	0	7 554	6 330	7 554	6 330
Leverantörsskulder	85	70	0	0	85	70	85	70
Deposition CSA-avtal	67	0	0	0	67	0	67	0
Derivatinstrument	0	0	3 122	4 012	3 122	4 012	3 122	4 012
Summa	**82 473**	**82 659**	**3 122**	**4 012**	**85 595**	**86 671**	**83 509**	**82 332**

Värdeförändring finansiella instrument	**Koncernen/ Moderbolaget 2024**	**2023**
Räntederivat	-403	-1 530
Förtidslösta derivat	0	-9
Värdereglering lån i utländsk valuta	-488	1 473
Värdereglering valutaderivat	488	-1 473
Elderivat	-15	-181
Summa	**-418**	**-1 720**

This file is sealed with a digital signature.
This seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B2744F1...

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	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Fastighetsinteckningar	11 180	11 180	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	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Beräknade förmånsbestämda pensionskostnader	-33	-17	0	6
Summa	**-33**	**-17**	**0**	**6**

Not 7 Koncernstruktur

7.1 Aktier och andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
Aktier och andelar i dotterbolag	**2024**	**2023**
Ingående balans	37 564	37 586
Nedskrivning	-189	-22
Återförda nedskrivningar	249	0
Utgående balans	**37 624**	**37 564**

			Redovisat värde i moderbolaget	
Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen	**Aktier/andelar[1]**	**Kapitalandel, %[2]**	**2024**	**2023**
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	-	-
Ankarspik 123 AB, 559503-1427, Stockholm	500	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 AB, 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	-	-
Vasakronan Priorinnan 2 AB, 556675-2423, 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:
177B674AF1...

Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen	Aktier/ andelar[1]	Kapital- andel, %[2]	Redovisat värde i moderbolaget 2024	2023
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	-	-
Ankarspik 121 AB,559440-1902, 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	-	-
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	-	-
Ankarspik 122 AB, 559399-7181, Stockholm	500	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	196	171
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	215	215
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	-	-
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

1) Avser koncernens samlade antal aktier och andelar.

2) Avser koncernens samlade kapitalandel.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
17B674F17402B84E8BFF44CB0CE3

Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen	Aktier/ andelar[1]	Kapital- andel, %[2]	Redovisat värde i moderbolaget 2024	2023
Vasakronan Heden 22:19 AB, 556859-5291, Stockholm	500	100	114	114
AP Fastigheter AB, 556417-5858, Stockholm	100 000	100	382	322
Vasakronan Magasin X AB, 559016-1450, Stockholm	500	100	–	–
Vasakronan SthlmHUB AB, 559105-8069, 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	75	75
Allmänna Pensionsfondens Fastighets AB, 556355-6835, Stockholm	500	100	60	60
Vasakronan Starkströmmarna AB, 556771-7920, Stockholm	1 000	100	3	37
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 59 KB, 969646-4032, Stockholm	200	100	–	–
Vasakronan Starkströmmen 4 AB, 559347-9982, Stockholm	500	100	–	–
Nacka Strand Förvaltnings Aktiebolag, 556034-9150, Stockholm	500	100	0	0
Vasakronan Invest AB	500	100	4	-5
Beyond Us AB, 559016-1559, Stockholm	500	100	–	–
Summa			**37 624**	**37 564**

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	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående balans	530	711	0	0
Årets resultatandel	-1	-211	0	0
Kapitaltillskott	25	10	0	0
Omklassificering av dotterbolag	0	20	0	0
Utgående balans	**554**	**530**	**0**	**0**

	Org. nr	Säte	Kapital- andel, %	Aktier/ Andelar	Redovisat värde 2024	Redovisat i resultat- räkningen	Erhållen utdelning	Redovisat värde 2024	Övrig ägare
Bolag som bedriver långsiktig utveckling av byggrätter på Järvafältet									
Järvastaden AB	556611-6884	Solna	50	500	292	29	0	262	Skanska
Ursvik Exploaterings AB	556611-6892	Stockholm	50	5 000	0	0	0	0	Bonava
Stora Ursvik KB	969679-3182	Stockholm	50	50	238	0	0	238	Bonava
Bolag för fastighetsutveckling i Värtahamnen									
Värtan Fastigheter AB	556678-0267	Stockholm	50	1 000	0	0	0	0	Fabege
Bolag för utveckling inom proptech									
Proptech OS AB	559016-1245	Stockholm	49	1 025	12	-7	0	20	Klipsk m fl
Hydda Holding AB	559323-5921	Stockholm	32	45 968	12	-23	0	10	Blq Invest
Summa					**554**	**-1**	**0**	**530**	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B674AF1746C0B6AE00F4446C8D6E8

7.3 Långfristiga fordringar joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
Långfristiga fordringar joint ventures	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående balans	0	0	0	0
Omklassificering	155	0	155	0
Utgående balans	**155**	**0**	**155**	**0**

Avser reversfordran på Järvastaden AB.

7.4 Närstående

Närstående	**Transaktioner**
Moderbolag (Vasakronan Holding AB)	Under 2024 lämnades ingen utdelning till moderbolaget.
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 för vilket ersättning utgår, se vidare information på sidan 76. Vid utgången av 2024 hade Tredje AP-fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan om 325 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 45–46.
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 47–48.
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, hyra för lokaler för egen verksamhet 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B2744F1...

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 (23) inköp från koncernbolag. De koncerninterna kostnaderna består av hyreskostnader.

Av moderbolagets försäljning under räkenskapsåret avser 92 procent (95) 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	**2024**	**2023**
Erhållna och lämnade koncernbidrag	1 534	868
Utdelning från dotterbolag	2 796	6 549
Nedskrivning och återföring nedskrivning av andelar i dotterbolag	60	–23
Summa	**4 390**	**7 394**

8.3 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

	Moderbolaget	
Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver	**2024**	**2023**
Bokslutsdispositioner		
Avsättning till/återföring från periodiseringsfond	0	0
Summa	**0**	**0**
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond, beskattningsår 2019	300	300
Periodiseringsfond, beskattningsår 2020	200	200
Periodiseringsfond, beskattningsår 2021	280	280
Periodiseringsfond, beskattningsår 2022	200	200
Periodiseringsfond, beskattningsår 2023	142	142
Summa	**1 122**	**1 122**

8.4 Långfristiga fordringar och skulder hos dotterbolag

	Moderbolaget	
Långfristiga fordringar, dotterbolag	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärde	50 469	50 469
Nyutlåning	870	0
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	**51 339**	**50 469**

Långfristiga skulder, dotterbolag	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärde	712	712
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	**712**	**712**

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	25 371 005 922 kr
Årets resultat	3 869 560 308 kr
Summa	**29 240 566 230 kr**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
Till aktieägaren utdelas 50 kr per aktie	2 000 000 000 kr
I ny räkning överförs	27 240 566 230 kr
Summa	**29 240 566 230 kr**

Not 10 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen som påverkar bedömningen av Vasakronans finansiella ställning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B674AF1740C8B6AE00F4446C8D6E8

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 2024 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

Staffan Hansén
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.
KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor, Huvudansvarig

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B2744F1...

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 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 5-34 samt 49-84 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 35-48. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och balansräkningen 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.

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 21 mars 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B624AF177402B84E80F440C8D3E8

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 4.2 och redovisningsprinciper på sidan 68 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området	Hur området har beaktats i revisionen
Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Fastigheternas verkliga värde fastställs baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare. Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Risken är att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.	Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att vi har jämfört den med vår erfarenhet av metoder som andra fastighetsbolag och värderare tillämpar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt. Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag. Vi har på stickprovsbasis testat ett urval av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser. Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i noter i årsredovisningen och koncernredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-4 samt 90-149. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. 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 de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B674F1740C884E8F44CBCDE8

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 och koncernens 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och en koncern 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B644F1774005B84E80F440C8D5E8

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 påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vasakronan AB (publ) för år 2024 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, eller
- 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B644F177405B84E80F440C8D5E8

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.

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 35-48 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 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 är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Vasakronan AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 24 april 2024. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2024.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B624AF1774DCB84E8DF44C8D2E8

EU:s taxonomiförordning

Taxonomiförordningen (taxonomin) är en del av EU:s handlingsplan för hållbara finanser. Syftet är att skapa ett gemensamt klassificeringssystem för vilka ekonomiska verksamheter som ska anses vara miljömässigt hållbara. För att en ekonomisk verksamhet ska klassificeras som miljömässigt hållbar behöver den bidra väsentligt till minst ett av taxonomins sex miljömål, inte orsaka skada på något av de övriga miljömålen samt uppfylla taxonomins krav på minimiskyddsåtgärder.

Vasakronan omfattas ännu inte av kravet på rapportering enligt taxonomiförordningen. Bolaget har ändå valt att frivilligt rapportera delar av den eftersom flera intressenter efterfrågar sådan information samt för att främja en ökad transparens och jämförbarhet inom branschen.

Den huvudsakliga verksamhet som Vasakronan omfattas av är verksamhet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. 98 procent av bolagets marknadsvärde kan härledas till den verksamheten. Av denna anledning, samt då det fortfarande råder viss oklarhet kring hur framför allt DNSH-kriterierna för verksamhet 7.1 Uppförande av nya byggnader och 7.2 Renovering av byggnader ska tolkas, väljer Vasakronan att i redovisningen för 2024 endast rapportera på verksamhet 7.7.

1 Vi bidrar väsentligt till Miljömål 1. Begränsning av klimatförändringar.

2 För de övriga fem miljömålen uppfyller vi kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH).

3 Vi uppfyller taxonomins krav kring minimiskyddsåtgärder.

Vasakronan har ekonomiska verksamheter inom följande kategorier:

3.1/7.1 Uppförande av nya byggnader

3.2/7.2 Renovering av byggnader

4.1 Elproduktion med hjälp av solcellsteknik

6.13 Infrastruktur för enpersonsfordon, cykellogistik

7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning

7.4 Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser kopplade till byggnader)

7.5 Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda

7.6 Installation, underhåll och reparation av förnybar energiteknik

7.7 Förvärv och ägande av byggnader

9.3 Professionella tjänster relaterade till byggnaders energiprestanda

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B644F177405B84E8F444C6D0E8

Kriterier för att väsentligt bidra till miljömål 1: Begränsning av klimatförändring

Enligt taxonomiförordningen måste en hållbar ekonomisk verksamhet väsentligen bidra till minst ett av sex fastställda miljömål. Vasakronans bedömning är att verksamheten främst bidrar till miljömål 1: Begränsning av klimatförändringar. För att avgöra i vilken utsträckning bolagets verksamhet uppfyller kraven för miljömål 1 analyseras de tekniska granskningskriterierna för den ekonomiska verksamheten. Enligt de tekniska granskningskriterierna för den ekonomiska verksamheten 7.7 ska en byggnad ha en giltig energideklaration med lägst klass A, alternativt tillhöra de 15 procent mest energieffektiva byggnaderna i Sverige. För att avgöra vilka byggnader som uppfyller det kravet utgår Vasakronan från Fastighetsägarnas gränsvärden som publicerades i december 2022. Har byggnaden en giltig energideklaration med ett primärenergital som ligger under gränsvärdet för byggnadens huvudsakliga verksamhet anser Vasakronan att byggnaden har uppfyllt det kravet i miljömål 1. För mer information om byggnadernas primärenergital vid utgången av året, se fastighetsförteckning på bolagets hemsida. Vasakronan har inte några byggnader i förvaltning som byggts efter den 31 december 2020. Automatiserade styrsystem samt övervakning av energiförbrukning finns i samtliga byggnader.

Analys av utfall

100 procent av Vasakronans omsättning omfattas av taxonomin. Av de driftutgifter som är hänförliga till taxonomin omfattas 100 procent. Av bolagets kapitalutgifter omfattas 98 procent av taxonomin.

58 (43) procent av bolagets omsättning inom verksamhet 7.7 är förenlig med taxonomiförordningen. Av bolagets kapitalutgifter är 37 (34) procent förenlig och av bolagets driftutgifter är 48 (33) procent förenlig.

Baserat på marknadsvärdet vid periodens slut är 60 (45) procent av förvaltningsfastigheterna förenliga med kriterierna för verksamhet 7.7. 2024 är det andra året Vasakronan gör en taxonomiredovisning för verksamhet 7.7.

Under året har flera byggnader energieffektiviserats. Resultatet är att fler av bolagets byggnader klarar gränsvärdet för att tillhöra de 15 procent bästa byggnaderna i Sverige. Det bidrar till att årets andel av omsättning, kapitalutgifter och driftutgifter som är förenliga ökar. Vasakronans ambition är att fortsätta öka andelen byggnader som klarar granskningskriterierna enligt verksamhet 7.7 samt andra verksamheter som täcks av taxonomin. Bedömningen är att andelen kommer att öka successivt framöver. Stora resurser läggs på att minska energianvändningen.

Kriterier för att inte orsaka betydande skada: Do No Significant Harm (DNSH)

För att en ekonomisk verksamhet ska anses förenlig med taxonomin finns krav på att verksamheten inte får orsaka betydande skada på något av de övriga miljömålen. För verksamhet 7.7 finns, i dagsläget, DNSH-krav för miljömål 2: Anpassning till klimatförändringar. För att en 7.7-verksamhet ska uppfylla granskningskriterierna för miljömål 2 behöver en klimatrisk- och sårbarhetsanalys utföras för att identifiera de viktigaste klimatriskerna samt möjliga anpassningslösningar. Vasakronan gjorde sina första klimatriskanalyser för mer än tio år sedan och sedan dess har förnyade analyser gjorts när ny klimatdata har blivit tillgänglig.

2023 analyserade Vasakronan hur fastighetsbeståndet påverkas av förändringar i klimatet. I ett första steg gjordes en exponeringsanalys av majoriteten av byggnaderna i beståndet, där klimatrisker baserade på byggnadernas geografiska lägen analyserades.

Urvalet av klimatindikatorer är baserat på den klassificering som anges i taxonomiförordningen, samt deras relevans för påverkan på byggnader i det aktuella geografiska området. De indikatorer som bedömts relevanta att studera är:

- Översvämning på grund av skyfall, höga flöden/nivåer i vattendrag, sjöar och hav.
- Bristande markstabilitet på grund av klimatets förändring.
- Förändringar i temperatur.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B644F177402B84E80F440C8D5E8

Vasakronan har valt att analysen ska baseras på FN:s klimatpanels, IPCC:s, utvecklingsscenarier RCP 4,5 respektive RCP 8,5. Dessa scenarier innebär en begränsad respektive en hög framtida mänsklig påverkan på klimatet genom utsläpp av växthusgaser. De befintliga karteringar som har legat till grund för analysen har satts i relation till RCP-scenarierna så långt detta varit möjligt. För att bedöma vilka av Vasakronans byggnader som kan exponeras för förändringar i klimatet används befintliga karteringar och underlag från expertmyndigheter såsom SMHI, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB), Sveriges geologiska undersökning (SGU) och Statens geotekniska institut (SGI) samt från kommuner och länsstyrelser. Karteringarna innehåller olika klimatindikatorer som beskriver förändringar i klimatet. Har byggnaden en klimatriskanalys och en åtgärdsplan om klimatrisk anser Vasakronan att byggnaden har uppfyllt kraven i miljömål 2.

Minimiskyddsåtgärder

Vasakronan behöver även säkerställa att verksamheten bedrivs i överensstämmelse med så kallade minimiskyddsåtgärder. Det innebär att bolaget har processer för att säkerställa att verksamheten bedrivs i enlighet med OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, inklusive principerna och rättigheterna i de åtta grundläggande konventionerna. Det tas upp i Internationella arbetsorganisationens (ILO:s) deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet och i det internationella regelverket för mänskliga rättigheter.

Vasakronan har system, rutiner och processer på plats för att se till att bolaget driver den egna verksamheten i linje med minimiskyddsåtgärderna och ställer sedan många år motsvarande krav på alla leverantörer. Ett arbete pågår för att ytterligare utveckla företagets kompetens, styrning och efterlevnad för att skapa socialt ansvarstagande i hela värdekedjan, till exempel så att villkoren även säkerställs vid utvinning av råvaror för produktion av byggmaterial.

För att uppfylla EU-taxonomins minimiskyddsåtgärder ställs krav på att ha processer på plats för mänskliga rättigheter, skattehantering, antikorruption och rättvis konkurrens. Minimiskyddsåtgärder ställer krav kring process för tillbörlig aktsamhet för mänskliga rättigheter. Vasakronan har styrdokument och processer för att iaktta tillbörlig aktsamhet (due diligence) för mänskliga rättigheter och EU-taxonomins krav på process i enlighet med OECD:s riktlinjer för multinationella företag och The United Nations Guiding Principles on Business and Human Rights (UNGPs).

Vasakronan hanterar skattestyrning och efterlevnad som viktiga områden för översyn, med adekvata strategier och processer för att hantera skatterisker på plats. Detta styrs utifrån Vasakronans riktlinje och instruktion för skattehantering.

Vasakronan har nolltolerans mot korruption och mutor vilket fastställts i uppförandekoder, inköpspolicy, antikorruptionspolicy samt integritetspolicy och visselblåsarfunktion är upprättad för att säkerställa att ärenden kan rapporteras. Åtgärder och interna kontroller för att följa upp styrning och processer finns på plats, genom Vasakronans styrgrupp för intern kontroll. Vasakronan genomför löpande insatser för att uppmärksamma medarbetare om deras ansvar.

För rättvis konkurrens främjar Vasakronan medvetenhet bland anställda om vikten av att följa tillämpliga konkurrenslagar och förordningar. Detta fastställs i både uppförandekod för medarbetare och leverantörer och i inköpspolicy. Vasakronan genomför löpande utbildningar för medarbetare inom området.

Vasakronan har inga fällande domar kopplade till mänskliga rättigheter eller arbetssätt, skatt, korruption och konkurrens.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B644F1774005B84E8BF444C6D0E8

Redovisningsprinciper
De redovisningsprinciper som ligger till grund för det utfall som presenteras i tabellen på denna sida följer de principer som gäller för bolagets finansiella rapportering. För fullständiga tabeller över omsättning, kapitalutgifter och driftutgifter, se sidorna 144–147.

Omsättning
Omsättningen omfattar totala hyresintäkter avseende verksamhet 7.7 och följer den definition av omsättning som anges i redovisningsdirektivet (2013/34/EU) om årsbokslut och koncernredovisning. Allokering av omsättning för verksamhet 7.7 har gjorts på fastighetsnivå. För mer information se not 2.2 på sidan 60.

Kapitalutgifter
De kapitalutgifter (investeringar) som framgår av tabellen utgår från samma definition som IFRS Redovisningsstandarder och omfattar ny-, till-, och ombyggnader, övriga värdehöjande investeringar samt förvärv av fastigheter. Vasakronan tillämpar ingen kapitalutgiftsplan. För mer information om vilka redovisningsprinciper som tillämpas för kapitalutgifter, se not 4.2 på sidorna 68–71.

Driftutgifter
I driftutgifter ingår kostnader för reparation och underhåll, det vill säga kostnader förknippade med fastigheternas fortlöpande och ändamålsenliga funktion. För mer information se not 2.3 på sidan 60.

Summering av taxonomitillämpliga och taxonomiförenliga 7.7 verksamheter, år 2024

%	Tillämplighet	Förenlighet
Omsättning	100	58
Kapitalutgifter	98	37
Driftutgifter	100	48

Justerade KPI:er för grön finansiering
För att undvika dubbelräkning ska icke-finansiella företag som emitterar gröna låneinstrument som syftar till att finansiera specifika identifierade taxonomiförenliga verksamheter redovisa justerade resultatindikatorer. Vasakronan emitterar inte EU-gröna obligationer men bolagets ramverk för grön finansiering utgår från EU-taxonomin. Det gör att det går att härleda hur stor del av omsättning, driftutgifter och kapitalutgifter från taxonomiförenliga verksamheter som är finansierade med gröna låneinstrument. Vid periodens slut uppgick utestående volym gröna obligationer och gröna certifikat till totalt 52 064 mkr, vilket motsvarar 49 procent av de tillgångar som är förenliga med villkoren för verksamhet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. I tabellen nedan har denna andel exkluderats från täljaren i beräkningen taxonomiförenlighet.

Taxonomiförenliga 7.7 verksamheter – justerade för grön finansiering

%	Förenlighet, %
Omsättning	30
Kapitalutgifter	19
Driftutgifter	24

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B644F1740CB84E8F44C8D5E8

Om hållbarhetsredovisningen
Intressentdialog
Dubbel väsentlighetsanalys
GRI-index
Hållbarhetsmål
Hållbarhetsnoter
– Ekonomiskt ansvar
– Miljöansvar
– Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning

Hållbarhets-redovisning

På bilden:

Sergelhusen, Stockholm
Vasakronan har som mål att öka den biologiska mångfalden kring sina fastigheter. Tak och terrasser med växtlighet är ett sätt att bidra till livsmiljöer för pollinerande insekter och andra djur, renare luft och klimatreglering i våra städer. Det bidrar dessutom till trivsel för människor.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B644F1746CB84E8BF444C8D2E8

Om Vasakronans hållbarhetsredovisning 2024

Denna hållbarhetsredovisning 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, medan andra delar återfinns i hållbarhetsnoterna. Var respektive information finns framgår av GRI-index på sidorna 104-106.

Hållbarhetsredovisningen sammanställs årligen och redovisningen för 2024 är den sextonde i ordningen. Den senast publicerade redovisningen, avseende 2023, publicerades i mars 2024. Inga väsentliga fel har identifierats i hållbarhetsredovisningen avseende 2023.

Redovisningen är översiktligt granskad av KPMG, och deras uttalande återfinns på sidan 143. 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B244F1...

Lagstadgad hållbarhetsredovisning
Hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med bestämmelserna i ÅRL 6:11, beskrivet på sidorna 95-142, med två undantag. Beskrivningen av bolagets affärsmodell finns på sidorna 13-14 och riskhantering på sidorna 31-34.

Styrning
Planering, styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet följer bolagets organisationsstruktur med en tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Hållbarhetsarbetet styrs av policyer, riktlinjer, övergripande och nedbrutna 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 35-48 och 111-142.

Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och European Sustainability Reporting Standards (ESRS)
För hållbarhetsredovisningen 2024 har Vasakronan valt att fortsätta redovisa enligt GRI, i samma format som tidigare år. Vasakronan utförde en dubbel väsentlighetsanalys enligt kriterierna i ESRS under 2023. Det var startskottet för arbetet med att förbereda en hållbarhetsrapport enligt de nya lagkraven (CSRD). Parallellt med att hållbarhetsredovisningen för 2024 tas fram förbereder Vasakronan upprättandet av en hållbarhetsrapport i linje med kraven i CSRD och ESRS. Under året har Vasakronan gjort många insikter som handlar om internkontroll och datakvalitet samt om vikten av att ansvaret för hållbarhetsredovisningen fördelas på ett korrekt sätt inom organisationen. För ytterligare lärdomar som dragits under 2024, se respektive indikator på sidorna 112-143.

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 att målen uppnås, 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 som bolaget har 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 bland Vasakronans leverantörer, bland annat på Vasakronans byggarbetsplatser. För mer detaljerad information samt vilka delmål som berörs av verksamheten, se sidorna 111-142.

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:
177B644F177405B84E8BF44C8D5E8

Intressentdialog

Vasakronan för löpande en dialog med bolagets viktigaste intressenter för att förstå vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast för dem i relationen med Vasakronan. Nedan finns en kortfattad sammanfattning av intressenternas förväntningar inom hållbarhet.

Vasakronans ambition	Förväntningar	Dialogtillfällen
Hyresgäster *Vi ska vara förstahandsvalet för alla som söker kontors- eller butikslokaler.*	· En långsiktig affärsrelation som erbjuder lokaler med bra lägen, god service och arbetsmiljö. · Samarbeten som syftar till att minimera negativ miljöpåverkan. · Låg energianvändning i byggnaderna. · Taxonomilinjerade byggnader. · Trygghet och säkerhet i och omkring fastigheterna. · Främja biologisk mångfald och en trivsam utemiljö.	· Kundmöten. · Kundnöjdhets-undersökningar. · 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.*	· 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.	· 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.*	· Långsiktig och stabil ekonomisk förvaltning. · Hög kundnöjdhet. · Åtgärder för att anpassa fastigheterna till följd av klimatförändringar. · Låg energianvändning i byggnaderna. · Taxonomilinjerade byggnader.	· Enskilda möten med banker och kapitalmarknaden. · Finansiella rapporter. · Kapitalmarknads- och investerarpresentationer.

Vasakronans ambition	Förväntningar	Dialogtillfällen
Medarbetare *Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare som attraherar duktiga medarbetare och nya talanger.*	· Ansvarsfullt och etiskt företagande. · Stabil och långsiktig arbetsgivare med goda anställningsvillkor. · God arbetsmiljö. · Engagemang i lokalsamhället.	· Medarbetarsamtal. · Medarbetar-undersökningar. · Workshops. · Affärsplanering.
Samhälle *Vi ska aktivt bidra till samhället genom samarbeten med organisationer från det offentliga och privata.*	· 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.	· Närvaro och engagemang vid möten med intresse- och branschorganisationer samt i andra forum. · Nätverksträffar.
Ägare *Vi ska skapa en hög avkastning till våra ägare, men aldrig på bekostnad av människor, miljö eller samhälle.*	· Långsiktig hög och stabil avkastning med hänsyn till människor, etik och miljö. · Transparent redovisning. · Mångfald i hela värdekedjan/bidra till integration i samhället. · Främja biologisk mångfald.	· 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:
177B24AF177A0078AE00F44A5B2AE3

Intressenternas förväntningar

Vasakronans intressenter har sedan tidigare definierats som hyresgäster, leverantörer, långivare, medarbetare, offentliga och privata organisationer samt ägare.

Att kartlägga och förstå intressenternas förväntningar samt hur de påverkas av Vasakronans verksamhet är en förutsättning för att skapa hållbara värden. Vasakronan för löpande dialoger med intressenterna genom bland annat möten, intervjuer och enkäter. Utöver detta har fördjupade intressentdialoger gjorts med några års mellanrum.

Som en del av arbetet med att förbereda rapportering enligt de nya kraven i ESRS har en dubbel väsentlighetsanalys genomförts under hösten 2023. Den bygger på en fördjupad intressentdialog med syfte att identifiera de inverkningar som Vasakronan har på omvärlden, samt risker och möjligheter som hållbarhetsfrågorna i sin tur har på Vasakronans finansiella ställning. Intressentdialogen bestod av elva intervjuer, både med relevanta interna personer på Vasakronan och externa personer, bland annat hyresgäster, stadsplanerare och fackförbund.

Exempel på branschinitiativ och samarbeten

Under årens lopp har Vasakronan tagit en rad olika initiativ för att driva både bolaget och branschen framåt och uppåt. Alltid med utgångspunkt i vårt uppdrag och med våra högt ställda mål och vår vision i sikte.

Medgrundare av Sweden Green Building Council, (SGBC), en medlemsorganisation för hållbart samhällsbyggande.

Tillsammans med Stockholms stad, Ragn-Sells och Bring har vi tagit initiativet till #Älskadestad för en samordnad gods- och avfallslogistik.

En av initiativtagarna till Håll Nollan, ett samverkansinitiativ för noll olyckor i byggbranschen.

Medgrundare till Centrum för AMP, ett kunskapscentrum för platsutveckling och en modell för ökad trygghet i svenska städer.

En av grundarna till Centrum för Cirkulärt byggande, (CCBuild), syftet är att att öka återbruk och materialåtervinning i byggbranschen.

Medgrundare till initiativet Universellt Utformade Arbetsplatser (UUA). Syftet var att ta fram en modell för hur moderna arbetsplatser blir framgångsrika genom att passa alla.

En av initiativtagarna till Byggvarubedömningen, en förening som bedömer och tillhandahåller information om byggvaror för att främja utvecklingen mot en giftfri och god bebyggd miljö.

Aktiv medlem i Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030 (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:
177B6744F177460C884E00F4446E0E63

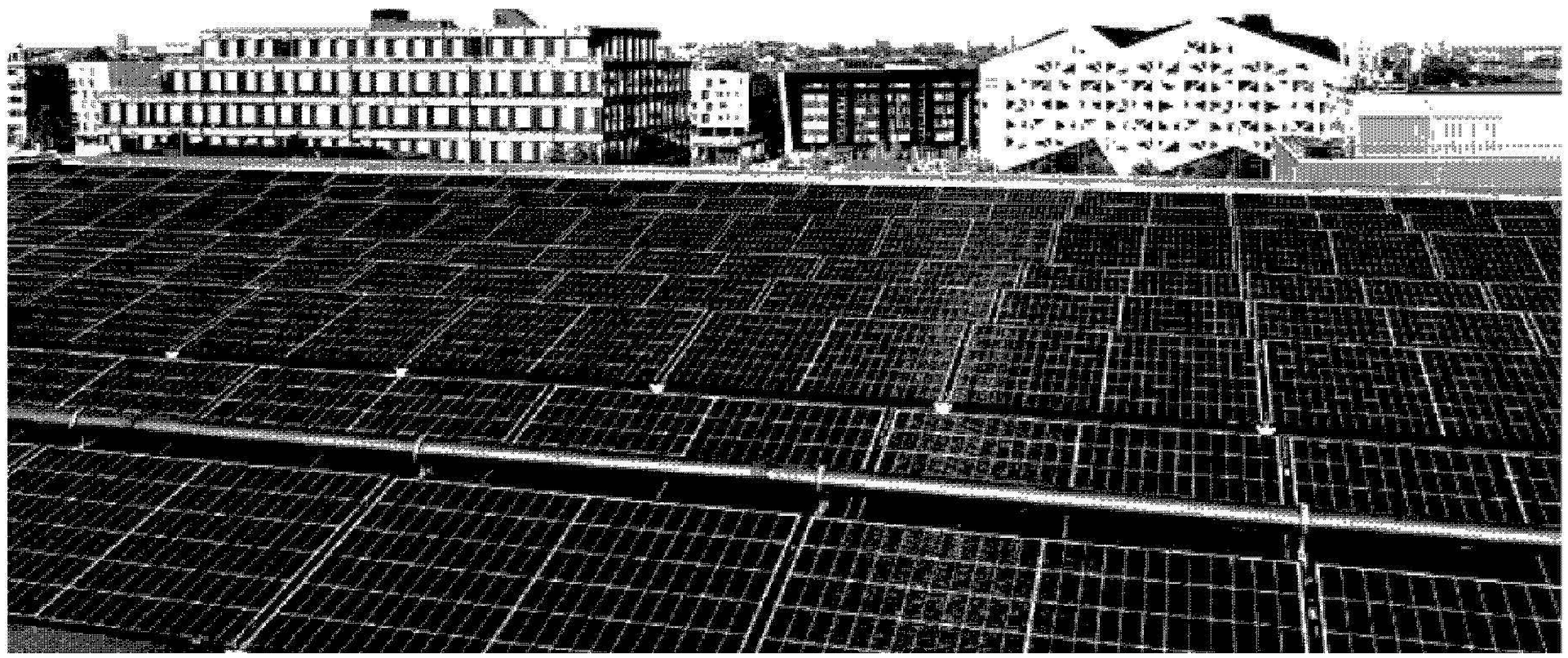
Dubbel väsentlighetsanalys

Under hösten 2023 utförde Vasakronan en dubbel väsentlighetsanalys. Syftet var att identifiera företagets väsentliga hållbarhetsfrågor för att driva Vasakronans hållbarhetsarbete framåt. För att förbereda bolaget för det nya EU lagkravet, Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), så har den dubbla väsentlighetsanalysen utförts mot kraven i European Sustainability Reporting Standards (ESRS), vilket är i linje med GRI Universal Standards för bedömning av väsentlig påverkan.

Skrivbordsanalys

För att identifiera Vasakronans faktiska och potentiella inverkningar[1] på människa och miljö, samt de risker och möjligheter som hållbarhetsfrågorna har på bolagets finansiella ställning genomfördes en skrivbordsanalys. Utgångspunkten var

1) Den påverkan som bolaget har eller kan ha på människa och miljö. På engelska: Impact.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B244F1...

branschen som Vasakronan är verksam inom samt värdekedjan, både uppströms och nedströms. Analysen baserades på en genomgång av intern dokumentation och ett antal externa källor, exempelvis branschrapporter. Samtliga underämnen och del-underämnen i ESRS 1 Bilaga A har övervägts vid kartläggningen av inverkningar, risker och möjligheter. Parallellt identifierades inverkningar, risker och möjligheter som kunde komma att ligga utanför listan i ESRS 1 Bilaga A. I samband med skrivbordsanalysen genomfördes en fördjupad intressentdialog med interna och externa intressenter.

Kartläggning och bedömning
Kartläggningen från skrivbordsanalysen och intressentdialogen resulterade i en bruttolista över Vasakronans positiva och negativa inverkningar, tillsammans med finansiella risker och möjligheter. Alla inverkningar beaktades även utifrån vilka risker och möjligheter som kan uppstå till följd av dessa. Med hjälp av intressentdialogen utmynnade bruttolistan i en nettolista av inverkningar, risker och möjligheter. Negativa och positiva inverkningar analyserades separat. Väsentligheten av negativa inverkningar bedömdes baserat på allvarlighetsgrad, som är en kombination av skala, tillämpningsområde (vilka som berörs) och återställbarhet. Väsentligheten av positiva inverkningar bedömdes baserat på grad av inverkan som är en kombination av skala och tillämpningsområde. Även sannolikhet togs i beaktande för negativa och positiva inverkningar. Väsentligheten av finansiella risker och möjligheter bedömdes utifrån en kombination av sannolikhet och de finansiella effekternas potentiella omfattning. För alla identifierade inverkningar, risker och möjligheter bedömdes även deras tidshorisont: kort, medellång eller lång sikt.

Tröskelvärden
Vid bedömning av negativa inverkningar användes en allvarlighetsgradering mellan 1 och 15. Negativa inverkningar som bedömdes ha en allvarlighetsgrad på 10 eller högre tillsammans med en sannolikhet på 4 eller 5 (av 5), ansågs ligga över tröskelvärdet. För frågor som rör mänskliga rättigheter har allvarlighetsgrad prioriterats över sannolikhet, i linje med ESRS. Vid bedömning av positiva inverkningar användes grad av inverkan mellan 1 och 10. Positiva inverkningar som bedömdes ha en grad av inverkan på 6 eller högre tillsammans med en sannolikhet på 4 eller 5 (av 5), ansågs ligga över tröskelvärdet. För bedömning av finansiella risker och möjligheter användes Vasakronans riskmetodik – låg, medel, hög – för både finansiell effekt och sannolikhet. De risker och möjligheter som fick en hög finansiell effekt tillsammans med hög sannolikhet ansågs ligga över tröskelvärdet. De inverkningar, risker och möjligheter som i bedömningen hamnade över tröskelvärdet ansågs vara väsentliga för Vasakronan. Se bedömning på sidorna 101–103.

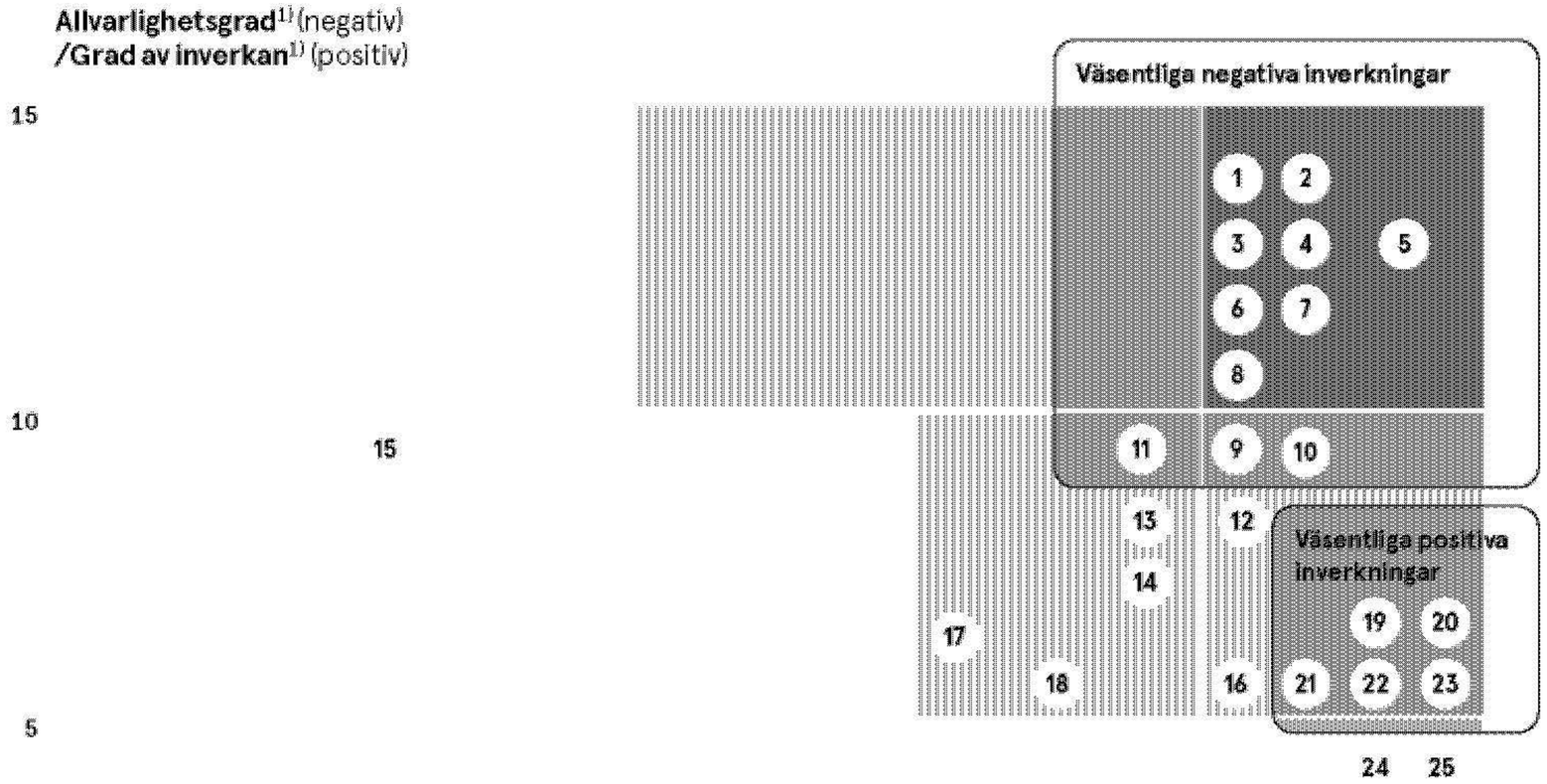
Revideringar under 2024
Under året har Vasakronan återbesökt den dubbla väsentlighetsanalysen som utfördes under 2023. Vid denna översyn klargjordes det att inga större justeringar i den dubbla väsentlighetsanalysen behövde göras. Några mindre justeringar har dock genomförts. Väsentligheten för en positiv inverkan rörande biologisk mångfald har omvärderats och hamnar nu över gränsvärdet för väsentlighet. En negativ inverkan inom berörda samhällen har omvärderats och anses inte väsentlig. Däremot har en negativ inverkan på medarbetare indentifierats som väsentlig. Ytterligare en risk och en möjlighet har identifierats kopplat till cirkulär ekonomi. Dessa mindre justeringar är inget som förändrar Vasakronans väsentliga hållbarhetsområden.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B644F1774005B84E80F444C8D5E8

Bedömning av allvarlighetsgrad och sannolikhet på inverkningar, nettolista

När bedömningen av allvarlighetsgrad/grad av inverkan och sannolikhet har gjorts så har de mitigerande åtgärder som Vasakronan redan vidtagit inte beaktats.

Läs mer om mitigerande åtgärder i hållbarhetsnoterna på sidorna 111–142.



1) Allvarlighetsgrad baseras på en kombination av skala, tillämpningsområde och återställbarhet för negativa inverkningar. Grad av inverkan för positiva inverkningar baseras på skala samt tillämpningsområde.

	Negativa inverkningar
1	Energianvändning
2	Utsläpp av växthusgaser, scope 1,2,3
3	Exploatering av naturresurser
4	Utsatta grupper
5	Kränkningar av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan
6	Generering av avfall
7	Hälsa och välmående i leverantörskedjan
8	Vattenkonsumtion
9	Val av material
10	Stress och hög arbetsbelastning
11	Störningar, föroreningar och farliga ämnen
12	Hantering av persondata
13	Negativ inverkan på lokala samhällen i leverantörskedjan
14	Hantering av relationer med leverantörer
15	Förändring och förstörande av mark
16	Inverkan på människor runt omkring projekt
17	Företagskultur
18	Korruption och mutor

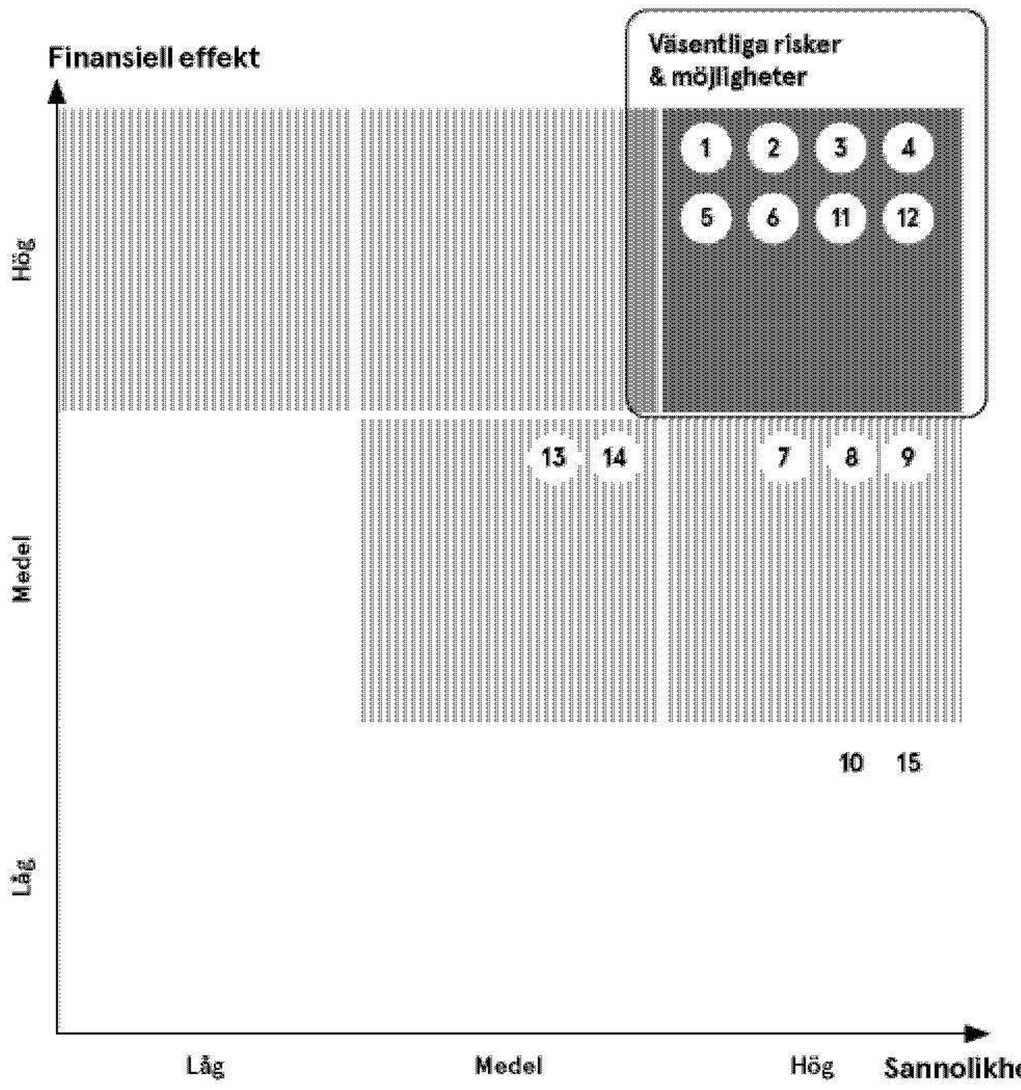
	Positiva inverkningar
19	Klimatsmarta fastigheter
20	Tryggt och trivsamt samhälle
21	Medarbetare och hyresgästers välmående
22	Inkludering och trygghet för alla
23	Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem
24	Vattenkonsumtion
25	Kompetensutveckling

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
17AB674F1740CB84E8F44C8CDE8

Bedömning av finansiell effekt och sannolikhet på hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter, nettolista

När bedömningen av finansiell effekt och sannolikhet har gjorts så har de mitigerande åtgärder som Vasakronan redan vidtagit inte beaktats.

Läs mer om mitigerande åtgärder i hållbarhetsnoterna på sidorna 111–142



E Environment (Miljö) S Social (Socialt) G Governance (Styrning)

	Risker
1	Hälsa och säkerhet på eller runt byggarbetsplatser
2	Fysiska risker och klimatanpassning
3	Korruptionsrisker i värdekedjan
4	Brott mot mänskliga rättigheter i värdekedjan
5	Oförmåga att möta kundkrav kopplat till energiprestanda
6	Icke-cirkulär nyproduktion
7	Nya regleringar och krav
8	Brist på kompetens och integrerad styrning av hållbarhetsfrågor
9	Beroende av leverantörer och specifika råmaterial
10	Hantering av data

	Möjligheter
11	Energieffektivisering
12	Finansiering/efterfrågan på befintliga fastigheter
13	Miljöcertifieringar
14	Ökad egenproduktion av förnybar energi
15	Användning av återvunnet material

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B644F17405B84E8BF44BCB0E3

Sammanlagt identifierades tio väsentliga hållbarhetsfrågor för Vasakronan, som validerades av företagets ledningsgrupp. De väsentliga frågorna kommer att styra innehållet i Vasakronans hållbarhetsredovisning och hållbarhetsarbetet framåt.

Många av frågorna som identifierats i den dubbla väsentlighetsanalysen går i linje med tidigare prioriterade hållbarhetsfrågor.

Resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen visar på två områden som gjort tydliga förflyttningar jämfört med tidigare väsentlighetsanalys, dessa är biologisk mångfald och mänskliga rättigheter.

Biologisk mångfald

Kunskapen om biologisk mångfald och dess koppling till klimatförändringar har spridit sig brett under det senaste decenniet. Vasakronan är beroende av byggmaterial, vilket kräver naturresurser. Därför är det sannolikt att en inverkan finns på markanvändning och habitat uppströms i värdekedjan.

I den egna verksamheten kan lokala byggprojekt påverka både markanvändning och djurliv. Detta bedöms dock ha en mindre omfattning och allvarlighetsgrad.

Mänskliga rättigheter

Vasakronans värdekedja sträcker sig till länder med hög risk för kränkningar av mänskliga rättigheter. Eftersom risker för mänskliga rättigheter enligt ESRS utgår från de berörda intressenternas perspektiv är det också naturligt att frågan får en större vikt. Vasakronan har även ringat in migrantarbetare som en riskgrupp där kränkningar av mänskliga rättigheter inte kan uteslutas – varken uppströms eller nedströms i värdekedjan.

Vasakronans tio väsentliga hållbarhetsfrågor

Miljö (E)	Socialt inkl. mänskliga rättigheter (S)	Styrning (G)
Biologisk mångfald och ekosystem – Exploatering av naturresurser – Störningar, föroreningar och farliga ämnen + Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem	**Hälsa och välmående** – Hälsa och välmående i leverantörskedjan – Stress och hög arbetsbelastning + Medarbetare och hyresgästers välmående R Hälsa och säkerhet på eller runt byggarbetsplatser	**Korruption** R Korruptionsrisker i värdekedjan
Cirkularitet – Generering av avfall – Val av material R Icke-cirkulär nyproduktion M Finansiering/efterfrågan på befintliga fastigheter	**Mångfald och lika möjligheter** + Inkludering och trygghet för alla	
Energi – Energianvändning R Oförmåga att möta kundkrav kopplat till energiprestanda M Energieffektivisering	**Mänskliga rättigheter** – Utsatta grupper – Kränkningar av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan R Brott mot mänskliga rättigheter i värdekedjan	
Klimatförändring – Utsläpp av växthusgaser (scope 1,2,3) + Klimatsmarta fastigheter R Fysiska risker och klimatanpassning	**Samhälle** + Tryggt och trivsamt samhälle	
Vatten – Vattenkonsumtion		

Konsekvens: + Positiv – Negativ **Risk/möjlighet:** M Möjlighet R Risk

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B2744F1740CB84E8F444C8DE8

GRI-index

Nivå på tillämpning: Vasakronan har rapporterat i enlighet med GRI Standards under perioden 1 januari 2024–31 december 2024.
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	*57*			
	2-2	Enheter inkluderade i organisationens hållbarhetsrapportering	*57, 79–81, 95–96*			
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	*95–96*			
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	*95–96*			
	2-5	Externt bestyrkande	*143*			
Aktiviteter och anställda						
GRI 2 2021	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	*5–6, 8–16, 98, 135, 140–141*			
	2-7	Anställda	*138–140*			
	2-8	Arbetare som inte är anställda	*140*			
Styrning						
GRI 2 2021	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	*35–48*			
	2-10	Nominering och val för högsta styrande organ	*37*			
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	*45*			
	2-12	Styrande organs roll i översyn och hantering av påverkan	*36–42*			
	2-13	Delegering av beslutsfattande för hantering av påverkan	*39, 41*			
	2-14	Högsta styrande organets roll i hållbarhetsredovisning	*37–40*			
	2-15	Intressekonflikter	*39, 45–46*			
	2-16	Kommunikation av kritiska angelägenheter	*39, 43*			
	2-17	Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	*39, 45–46*			
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets prestation	*39*			
	2-19	Ersättningspolicy	*39–41*			
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	*39–41*			
	2-21	Årligt totalt kompensationsförhållande	*61–62, 138*			

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B674F177400B84E8BF44C6D0E8

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	*12–14, Bokslutskommuniké 2024 sida 2–4*			
	2-23	Policyer och åtaganden kopplade till hållbarhet	*39, 42, Vasakronan.se (ESG library)*			
	2-24	Integrering av policyer och åtaganden kopplade till hållbarhet	*36, 42*			
	2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	*42, 111–142*			
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	*39, 118*			
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	*42*			
	2-28	Medlemskap i organisationer	*98*			
Intressentengagemang						
GRI 2 2021	2-29	Metod för intressentdialog	*97–98*			
	2-30	Kollektivavtal	*138*			
VÄSENTLIGA FRÅGOR						
GRI 3 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	*99–103*			
	3-2	Lista på väsentliga frågor	*103*			
	3-3	Styrning av väsentliga frågor	*111–112, 118–119, 121, 123, 125–126, 131, 134–136, 138, 140–142*			

GRI-standard	Upplysning	Beskrivning	Sida	Avsteg från krav	Skäl till avsteg	Förklaring till avsteg
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR						
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016	201-1	Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	*111*			
	201-2	Finansiell påverkan av risker och möjligheter orsakade av klimatförändringar	*112–117*			
GRI 205: Antikorruption 2016	205-3	Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	*118*			
GRI 301: Material 2016	301-1	Använt material i vikt	*119–120*			
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energiförbrukning inom organisationen	*121–123*			
GRI G4: Energiintensitet i byggnader	CRE1	Energiprestanda i byggnader	*121–123*			
GRI 303: Vatten och utsläpp 2018	303-1	Vatten som en knapp resurs	*123–124*			
	303-2	Ledningssystem för påverkan av utloppsvatten				
	303-3	Vattenuttag				
	303-5	Total vattenanvändning				

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B674AF1746C5B6AE80F4446CB0E81

GRI-standard	Upplysning	Beskrivning	Sida	*Avsteg från krav*	*Skäl till avsteg*	*Förklaring till avsteg*
GRI G4: Vattenintensitet i byggnader	CRE2	Vattenintensitet i byggnader	*123–124*			
GRI 304: Biologisk mångfald 2016	304-2	Påverkan på biologisk mångfald och skyddade områden	*124–125*			
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser	*125–130*			
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser				
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser				
GRI G4 Utsläppsintensitet i byggnader	CRE3	Utsläppsintensitet i byggnader	*128*			
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	*131–133*			
	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	*134*			
GRI 308: Bedömning av leverantörer utifrån miljökriterier 2016	308-1	Andel nya leverantörer som granskats avseende miljö	*135*			
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018	403-1	Ledningssystem för hälsa och säkerhet	*136–140*			
	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	*138–140*			
	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	*140–141*			
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	*141–142*			

(EI: Egen indikator)

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B6744F1140CB84EA8F44C8CB3E

Vasakronans hållbarhetsmål

Miljömål

För att minska den negativa påverkan som Vasakronans verksamhet kan ha på miljön har bolaget inriktningsmål inom fyra områden: klimat, energi, cirkularitet och biologisk mångfald. Under 2025 tillkommer ytterligare ett inriktningsmål avseende vatten. För varje inriktningsmål sätts minst ett mål för året.

INRIKTNINGSMÅL	Mål 2024	Måluppfyllelse		Bidrag till SDG	Mål 2025
Vi är klimatneutrala i hela värdekedjan år 2030.	Minska CO_2-utsläppen (scope 1, 2, 3, exklusive utsläpp från stora projekt[1]) med 10 procent jmf. med 2023, kg/kvm.	Utsläppen (scope 1, 2, 3, exklusive stora projekt) uppgick till 11 kg/kvm (13) under 2024, vilket är en minskning med 16 procent.	**CO_2-utsläpp, scope 1, 2, 3, exkl. stora projekt,** kg/kvm 2024 11 2023 13 2022 10		Minska CO_2-utsläppen (scope 1, 2, 3, exklusive utsläpp från stora projekt) med 10 procent jmf. med 2024, kg/kvm.
	Stora projekt som startas 2024 uppfyller 250 respektive 125 kg CO_2e/kvm.	Inga stora projekt påbörjades under 2024. *Läs mer på sidorna 125–130*			
Vi är självförsörjande och behöver inte köpa någon energi.	Minska mängden köpt energi med 4 procent, kWh/kvm. (R12).	Vid utgången av året uppgick energiprestandan, specifik energianvändning till i genomsnitt 70 kWh/kvm (73), vilket är en minskning med 3 procent jämfört med föregående år.	**Specifik energianvändning,** kWh/kvm 2024 70 2023 73 2022 75		Specifik energianvändning <70 kWh/kvm.
	Mer än 55 procent av de befintliga fastigheterna klarar energikravet i EU-taxonomin, primärenergital.	Vid utgången av året klarade 60 procent (43) av de befintliga fastigheterna energikravet i EU-taxonomin, vilket är en ökning med 40 procent. *Läs mer på sidorna 121–123*	**Fastigheter som klarar energikravet,** procent 2024 60 2023 43 2022 –		

1) Styrelsebeslutade byggprojekt med en budget över 75 mkr.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B6744F1740C5B84E8BF4445CBC0E8

INRIKTNINGSMÅL	Mål 2024	Måluppfyllelse		Bidrag till SDG	Mål 2025
Vi minimerar vår färskvattenanvändning.	Nytt inriktningsmål 2025.				Färskvattenanvändning ≤ 0,41 m^3/kvm.
100% cirkulär materialanvändning.	Öka andelen återbrukat, förnybart och återvunnet material i projekt med 5 procent.	Under året ökade andelen återbrukat, förnybart och återvunnet material till 22 procent (10) av totalt använt material, vilket är en ökning med 116 procent. *Läs mer på sidorna 119–120*	**Andel återbrukat, förnybart och återvunnet i stora projekt** 2024 22 2023 10 2022 8		25% av materialanvändningen i projekt är cirkulär.
100% cirkulär avfallshantering.	Minst 25 procent av kunderna använder Vasakronans avfallshämtningstjänst och får därmed tillgång till sin avfallsstatistik.	Vid utgången av året använde 25 procent (17) av kunderna avfallshämtningstjänsten, vilket är en ökning med 46 procent.	**Kunder som använder avfallshämtningstjänsten,** procent 2024 25 2023 17 2022 –		45% av hyresgästavfallet respektive 50% av projektavfallet går till materialåtervinning.
	Minska mängden avfall i lokalanpassningsprojekt med 5 procent.	Vid utgången av året uppgick mängden avfall till 11 kg/kvm (16), vilket är en minskning med 31 procent. *Läs mer på sidorna 131–133*	**Avfall i lokalanpassningsprojekt,** kg/kvm 2024 11 2023 16 2022 21		
Vi är naturpositiva i hela värdekedjan.	Öka den biologiska mångfalden (andel fastigheter med multikulturväxtlighet).	Vid utgången av året uppgick biologiskt mångfaldindex till 46 (35), vilket är en ökning med 31 procent. *Läs mer på sidorna 124–125*	**Biologiskt mångfaldindex** 2024 46 2023 35 2022 –		Öka biologiskt mångfaldsindex på våra fastigheter >46.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B674AF1...

Sociala mål

Vasakronans verksamhet påverkar tusentals människor på olika sätt. För att minska den negativa påverkan som vår verksamhet kan ha sätter vi inriktningsmål inom tre områden: arbetsvillkor och arbetsmiljö, mångfald och inkludering samt attraktiva områden. Under 2025 tillkommer ytterligare ett inriktningsmål avseende korruption. För varje inriktningsmål sätts minst ett mål för året.

INRIKTNINGSMÅL	Mål 2024	Måluppfyllelse		Bidrag till SDG	Mål 2025
Alla som arbetar för Vasakronan har godtagbara arbetsvillkor och inga människor utnyttjas i vår värdekedja, varken hos våra leverantörer eller kunder.	Arbetsplatskontroller i alla stora projekt och 25 andra byggprojekt.	Under året utfördes arbetsplatskontroller i ett av 3 stora projekt samt 25 andra byggprojekt.	*Historisk data före 2024 saknas*		Nya mål kommer att formuleras under 2025 för att linjera med ESRS.
	Leverantörsrevisioner/ kontroller hos minst 3 prioriterade serviceleverantörer.	Under året genomfördes leverantörsrevisioner/kontroller hos 3 prioriterade serviceleverantörer (2).	**Leverantörsrevisioner/kontroller,** stycken 2024 3 2023 2 2022 –		
	I alla avtal som inköpsavdelningen tecknar, ska samtliga leverantörer vara bolagskontrollerade.	Under året bolagskontrollerades samtliga leverantörer som inköpsavdelningen tecknat avtal med. *Läs mer på sidorna 140–141*	*Historisk data före 2024 saknas*		
Alla som arbetar för Vasakronan har en god fysisk, organisatorisk och social arbetsmiljö där ingen arbetsrelaterad sjukfrånvaro eller arbetsplatsolyckor förekommer.	Minska olycksfallsfrekvensen i stora byggprojekt.	Olycksfallsfrekvensen, alla olyckor, i stora projekt ökade till 42,1 (10,4). *Läs mer på sidorna 136–137*	**Olycksfallsfrekvens i större projekt,** per miljoner arbetade timmar 2024 42,1 2023 10,4 2022 26,7		Noll allvarliga olyckor. Olycksfallsfrekvens i stora projekt, LTIF < 5,0[1]

1) Frekvens inkluderar olyckor som föranlett minst en dags frånvaro och beräknas per en miljon arbetade timmar.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B274AF1...

INRIKTNINGSMÅL	Mål 2024	Måluppfyllelse		Bidrag till SDG	Mål 2025
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.	Minst 15 praktikanter eller sommarjobbare kommer från underrepresenterade grupper.	Under året kontrakterades 17 praktikanter/sommarjobbare (17) från underrepresenterade grupper. *Läs mer på sidorna 138–140*	**Underrepresenterade grupper,** antal 2024 17 2023 17 2022 –		Inkluderingsindex i medarbetarenkät > 90.
	I alla nytecknade avtal som inköp ansvarar för, avtalas att leverantörer ska arbeta för att erbjuda arbete/praktik till personer som står långt ifrån arbetsmarknaden.	I 95% av de nytecknade avtalen under året avtalades att leverantörer ska arbeta för att erbjuda arbete/praktik till personer som står långt ifrån arbetsmarknaden. *Läs mer på sidorna 140–141*	*Historisk data före 2024 saknas*		
Våra områden och fastigheter är estetiskt tilltalande och utformade så att de är: – Trygga och säkra 24/7. – Hälsosamma och främjar välmående. – Inkluderande för alla.	Öka den upplevda tryggheten i våra prioriterade områden.	Under året genomfördes trygghetsmätningar i de 7 prioriterade områdena och trygghetsindex är framtaget. *Läs mer på sidorna 141–142*	*Historisk data före 2024 saknas*		Förbättra tryggheten i de prioriterade områdena.
Vi är fria från korruption i hela värdekedjan.	Nytt inriktningsmål 2025.				Inga fall av korruption inom Vasakronan.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B6744F1740C8B4E8BF4A9CB0E8

Ekonomiskt ansvar

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 till godo. Därför är det viktigt att Vasakronan tar ett ekonomiskt ansvar för sin verksamhet och för att ha 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 även av yttre faktorer såsom konjunktur och ränteläge samt ägarnas beslut om utdelning.

Ansvar och styrning
Vasakronans vd och ledningsgrupp har det övergripande ansvaret för att verksamheten styrs mot de finansiella målen.

Skatt är en lagstiftad kostnad i verksamheten som påverkar avkastningen. Samtidigt är den också en ansvarsfråga som kan påverka bolagets rykte och anseende. 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

Uppföljning och redovisningsprinciper
Utfallet följs upp och kommuniceras kvartalsvis i samband med delårsrapporter och genom uppföljning av interna styrparametrar som fastställts för verksamheten.

Vasakronans verksamhet bedrivs enbart i Sverige. Land för landredovisning av betald skatt är därför inte tillämpbart. Vasakronan är i dag inte föremål för några skatteprocesser. För mer information om bokförda skatter, se sidorna 66-67.

Mål och måluppfyllelse
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 10-årsperioder, 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 13-14.

Det skapade ekonomiska värdet uppgick under året till 12,3 mdkr (-4,6) och utgörs av hyresintäkter, investeringar och värdeförändringar på fastigheterna. Detaljerad information finns i bolagets finansiella redovisning på sidorna 50-55. Fördelat ekonomiskt värde framgår av tabellen till höger. Det kvarvarande värdet uppgick till 4 mdkr (-13,4).

Lärdomar
Under året har inga ytterligare lärdomar dragits och inga förbättringsåtgärder har kunnat identifieras.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom att samarbeta med olika frivilligorganisationer, samt stötta deras verksamheter genom donationer, bidrar Vasakronan till att uppnå mål 17 och delmål 17.17, "Uppmuntra effektiva partnerskap".

Fördelat ekonomiskt värde

Mkr	2024	2023
Direkt tillskapat värde		
Intäkter	9 447	9 157
Värdeförändringar	444	-16 550
Investeringar	2 415	2 802
Summa direkt tillskapat värde	**12 306**	**-4 591**
Fördelat ekonomiskt värde		
Medarbetare	-223	-253
Långivare	-1 989	-1 845
Offentliga sektorn[1]	-2 733	-2 710
- varav fastighetsskatt	*-853*	*-820*
Leverantörer	-3 396	-3 953
Ägare	-0	-0
Bidrag till samhället[2]	-1	-1
Summa fördelat värde	**-8 342**	**-8 762**
Behållet ekonomiskt värde	**3 964**	**-13 353**

1) I posten "Offentliga sektorn" ingår bland annat fastighetsskatt, tomträttsavgäld, moms, betald skatt och sociala avgifter.
2) De två största bidragen under 2024 lämnades till Löparakademin och Mitt Liv och uppgick till totalt 850 tkr.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B674F1...

201-2 Finansiell påverkan av risker och möjligheter orsakade av klimatförändringar

Klimatförändringar är en av vår tids största utmaningar 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. Både i form av risken för höjda kostnader på grund av regulatoriska förändringar samt möjligheter kopplade till ändrade kundbeteenden och förändrade finansieringsmöjligheter. Även de fysiska klimatförändringarna kan få en mycket stor påverkan på bolagets tillgångar och därmed finansiella ställning.

Arbetet med att identifiera och hantera de fysiska klimatrelaterade riskerna som påverkar bolagets fastighetsbestånd har pågått under de senaste åren. Det 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.

Utöver de fysiska riskerna för det befintliga beståndet har bolaget även identifierat en fysisk risk som indirekt kan få stor påverkan på bolaget. Det är risken för höjda och ännu mer volatila energipriser på grund av extremväder, som kan få påverkan på flera energislag.

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. Genom att endast använda förnybar energi, öka den egenproducerade elen, samt minska energianvändningen minskas utsläpp av växthusgaser och även driftkostnaderna.

Avgränsning
Redovisningen omfattar den finansiella påverkan som klimatförändringar, samt bekämpning av dessa, kan få på Vasakronans finansiella resultat och ställning.

Ansvar och styrning
Hållbarhetschefen ansvarar för att fastighetsbeståndet samt bolagets övriga verksamhet analyseras utifrån konsekvenserna av ett förändrat klimat. Arbetet med att minska den finansiella påverkan från klimatrelaterade händelser är delegerat inom organisationen. Det är chefen för Teknik och fastighet som ansvarar för att bolagets långsiktiga underhållsplan innehåller relevanta klimatanpassningsåtgärder för hela beståndet. Chefen för Investeringar och projekt ansvarar för att eventuella förvärv samt för att alla utvecklingsprojekt analyseras med avseende på klimatförändringarna samt att nödvändiga åtgärder vidtas.

För att minska bolagets negativa finansiella påverkan som kan komma att ske på grund av klimatförändringar, bedrivs sedan mer än tio år ett arbete med att om möjligt minska de klimatrelaterade riskerna och att minska de finansiella konsekvenserna om eller när de inträffar. Arbetet styrs av en plan som togs fram 2013 med en tydlig prioritering av åtgärder inom fastighetsförvaltningen, transaktioner och projektverksamheten. Inom projekt finns nödvändiga klimatanpassningsåtgärder med i de guidelines för projekt som ska följas. För transaktionsverksamheten finns en checklista för klimatanpassningsfrågor.

I samband med redovisningen av hur stor del av bolagets verksamhet som är förenlig med EU-taxonomin, har bolagets fastigheter undersökts med avseende på vilka klimatrelaterade fysiska risker som finns eftersom det är ett så kallat Do No Significant Harm-kriterie (DNSH) för flera av de ekonomiska aktiviteter som bolaget ägnar sig åt.

För mer information om styrningen av arbetet med att minska bolagets egen påverkan på klimatet, se sidorna 125-127.

Uppföljning och redovisningsprinciper
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. I samband med upprättandet av dubbla väsentlighetsanalysen (läs mer på sidorna 99-103) gjordes också en bedömning av den finansiella påverkan från klimatrisker och möjligheter. Arbetet med att minska Vasakronans egen klimatpåverkan, och därmed minska risken för kostsamma och plötsliga minskningsåtgärder i framtiden, är beskrivet under indikator 305-1-3 i denna rapport, se sidorna 125-127.

De redovisningsprinciper som tillämpats vid bedömningen av den finansiella påverkan från klimatrelaterade risker och möjligheter baseras till stor del på egna antaganden om förekomst och frekvens. I räkneexemplen i tabellerna på sidorna 114-117 har Vasakronan utgått från två av FN:s klimatpanels (IPCC:s) scenarier som används för att beräkna framtida klimatförändringar, så kallade Representative Concentration Pathways (RCP:er). De scenarier som används i beräkningarna är RCP 2,6 och 8,5. Vilket scenario respektive räkneexempel är baserat på framgår i tabellerna.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B674AF1...

Mål och måluppfyllelse
Vasakronans mål kopplat till att minska sin klimatpåverkan är beskrivet i denna redovisning under indikator 305-1-3, se sidorna 125-127.

Bolagets mål på lång sikt kopplat till förväntade klimatförändringar är att minimera den negativa finansiella påverkan av dessa. Det sker genom att aktivt analysera beståndet utifrån relevanta klimatrelaterade risker, vartefter ny klimatdata görs tillgänglig, och genomföra åtgärder i relation till storleken på den finansiella risken. På kort sikt är målet att arbeta in samtliga föreslagna klimatanpassningsåtgärder i de långsiktiga underhållsplanerna för bolagets fastigheter.

Under 2022-2023 gjorde Vasakronan en ny, mer omfattande analys av klimatrisker på fastighetsnivå. De fysiska riskerna som har identifierats för Vasakronans bestånd är framför allt skyfall och översvämningar på grund av närhet till vattendrag, längre och mer frekventa värmeböljor samt förändrade markförhållanden. Resultatet av de senaste analyserna arbetas in, fastighet för fastighet, i processer för förvaltning, projektverksamhet och i bolagets planering av beståndet. En bedömning av vilken finansiell påverkan de klimatrelaterade riskerna och möjligheterna kan ha finns sammanställd i tabell på sidorna 114-117.

Lärdomar
Under året har det blivit tydligt att det finns ett behov av beredskapsplaner för Vasakronans fastigheter då det är sannolikt att de ur ett samhällsperspektiv inte kommer att anses prioriterade. Ytterligare en lärdom som dragits under året är att det kan löna sig att agera snabbt när det gäller omställningsrisker. Vasakronan står, till följd av att bolaget tidigt identifierade vikten av att sänka byggnadernas energiprestanda, väl rustade för det kommande EU-direktivet för byggnaders energiprestanda (EPBD) och har inte några fastigheter med för hög energianvändning, där tvingande åtgärder kommer. Dessutom har det redan blivit tydligt att hyresgäster premierar energieffektiva och taxonomilinjerade byggnader när de väljer nya lokaler.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom arbetet för att minska den negativa påverkan klimatförändringarna kan få på bolagets verksamhet bidrar Vasakronan till att uppnå mål 13 och 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:
177B2744F1F7A9D8B84E0DF1440CDCE8

Tabell över klimatrisker, möjligheter och finansiell påverkan

Risk/möjlighet	Finansiell kategori	Mätning och enhet	Finansiell påverkan	Hänvisning
OMSTÄLLNINGSRISK				
Högre energikostnader till följd av höjda skatter eller annan reglering. (*Regulatorisk omställningsrisk*) **(RCP 2,6/8,5)**	Kostnader	Påverkan på energikostnaderna och driftöverskottet vid en ökning av priset på energi med 2 kr/kWh. Beräknad utifrån förbrukningen 2024. Uttryckt i GWh, mkr och i procent av driftöverskottet.	Total förbrukning av värme, kyla och fastighetsel i beståndet uppgick till 210 GWh (217) under året. Det motsvarade en kostnad om 365 mkr (365). En prisökning på energi med 2 kr/kWh skulle innebära en ökad energikostnad med 419 mkr (434). Det motsvarar 6 procent (6) av driftöverskottet 2024.	*GRI 302-1, sida 121–123*
	Tillgångar /skulder	Investeringar genomförda i syfte att minska energianvändningen. Uttryckt i mkr/år.	Under 2024 investerades cirka 51 mkr (61) i åtgärder för att minska energianvändningen i beståndet.	–
Högre kostnader till följd av höjda koldioxidskatter eller annan reglering kopplade till utsläpp. (*Regulatorisk omställningsrisk*) **(RCP 2,6/8,5)**	Kostnader	Ökade kostnader motsvarande 800 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 800 kr/ton på utsläpp i scope 1 och 2 beräknat med market based-metod skulle kostnaderna öka med 2 mkr (4). Det motsvarar 0,03 procent (0,06) av driftöverskottet 2024. Beräknat med location-based-metod skulle motsvarande kostnader öka med 11 mkr (12). Det motsvarar 0,16 procent (0,18) av driftöverskottet.	*GRI 305, sida 125–130*
	Kostnader	Ökade kostnader för byggmaterial motsvarande ett pris på utsläpp från byggmaterial på 800 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 5,5 mkr (5,4), motsvarande 0,3 procent (0,2) av de totala projektutgifterna 2024.	*GRI 305, sida 125–130*
	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 2023 kompenserades för genom att, under 2024, köpa andelar i kompensationsprojekt för motsvarande 308 tkr. Resterande del kommer att kompenseras genom trädplantering och bidrag till forsknings- och utvecklingsprojekt som leder till minskade utsläpp i fastighetssektorn.	*GRI 305, sida 125–130*

This file is sealed with a digital signature.
This seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B2744F1...

Risk/möjlighet	Finansiell kategori	Mätning och enhet	Finansiell påverkan	Hänvisning
FYSISK RISK				
Fastigheter blir permanent obrukbara till följd av stigande havsnivåer. (*Kronisk fysisk risk*) **(RCP 8,5)**	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 permanent fram till år 2100. Därför är bedömningen att det inte finns risk för någon stor finansiell påverkan på grund av permanent höjda havsnivåer.	*GRI 201-2, sida 112–113*
Fastigheter blir tillfälligt obrukbara och behöver repareras till följd av ökad nederbörd eller andra tillfälliga översvämningar. (*Akut fysisk risk*) **(RCP 8,5)**	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 5 procent av beståndet skadas årligen och att det leder till i genomsnitt 3 månaders intäktsbortfall för det påverkade beståndet. Uttryckt i mkr och i procent av driftöverskottet.	Vid ett antagande att 5 procent av beståndet blir tillfälligt obrukbart i 3 månader bedöms intäktsbortfallet uppgå till 118 mkr (114) om året. Det motsvarar 1,7 procent (1,7) av driftöverskottet.	*GRI 201-2, sida 112–113*
	Kostnader	Bedömd ökning av underhållskostnaderna till följd av reparation och återställningsbehov. Baserat på ett antagande om att 10 procent av beståndet skadas och att det kostar 3 000 kr/kvm att åtgärda.	Vid ett antagande om att 5 procent av beståndet blir tillfälligt obrukbart och behöver repareras bedöms underhållskostnaderna öka med 360 mkr (359) om året. Det motsvarar 5,1 procent (5,2) av driftöverskottet.	*GRI 201-2, sida 112–113*
Ökat energibehov (främst kyla) till följd av ett varmare klimat. (*Kronisk fysisk risk*) **(RCP 8,5)**	Kostnader	Bedömd kostnadsökning vid ett dubbelt så stort kylbehov. Uttryckt i mkr och i procent av driftöverskottet.	Ett dubbelt så stort kylbehov inom beståndet bedöms innebära ökade kostnader om 26 mkr (26), motsvarande 0,4 procent (0,4) av driftöverskottet.	*GRI 302-1, sida 121–123*
Högre energikostnader till följd av minskad energiproduktion på grund av extremväder. (*Akut fysisk risk*) **(RCP 8,5)**	Kostnader	Påverkan på energikostnaderna och driftöverskottet vid en ökning av priset på energi med 2 kr/kWh. Beräknad utifrån förbrukningen 2024. Uttryckt i GWh, mkr och i procent av driftöverskottet.	Total förbrukning av värme, kyla och fastighetsel i beståndet uppgick till 210 GWh (217) under året. Det motsvarade en kostnad om 365 mkr (365). En prisökning på energi med 2 kr/kWh skulle innebära en ökad energikostnad med 419 mkr (434). Det motsvarar 6 procent (6) av driftöverskottet 2024.	*GRI 302-1, sida 121–123*
	Tillgångar /skulder	Investeringar genomförda i syfte att minska energianvändningen. Uttryckt i mkr/år.	Under 2024 investerades cirka 51 mkr (61) i åtgärder för att minska energianvändningen i beståndet.	–

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B644F-7460-B64E-BBF4-4CB1D0E0

Risk/möjlighet	Finansiell kategori	Mätning och enhet	Finansiell påverkan	Hänvisning
Högre vattenkostnader på grund av stora investeringsbehov i vatten- och avloppsnätet. (*Kronisk fysisk risk*) **(RCP 2,6/8,5)**	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 982 389 m^3 (983 812). En dubblering av priset på vatten skulle innebära en ökning av vattenkostnaderna med cirka 30 mkr (26), motsvarande 0,4 procent (0,4) av driftöverskottet.	*GRI 303-5, sida 125–130*
MÖJLIGHETER				
Lägre kostnader till följd av energieffektiviseringsåtgärder.	Kostnader	Lägre energikostnader till följd av energieffektiviseringsåtgärder. Uttryckt i MWh och mkr/år.	De energieffektiviseringsåtgärder som genomförts inom beståndet sedan 2016 bedöms ha minskat behovet av köpt energi med cirka 103 GWh (95), vilket motsvarar en kostnadsbesparing om cirka 179 mkr (160). Det motsvarar 2,5 procent (2,3) av driftöverskottet.	*GRI 302-1, sida 121–123*
	Tillgångar/ skulder	Investeringar genomförda i syfte att minska energianvändningen. Uttryckt i mkr/år.	Under 2024 investerades cirka 51 mkr (61) i åtgärder för att minska energianvändningen i beståndet.	
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 1,1 mkr (2,0). Det motsvarar 0,0 procent (0,0) av driftöverskottet.	*GRI 302-1, sida 121–123*
	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 5 300 MWh (4 900), motsvarande en kostnadsbesparing om cirka 9 mkr (8). Det motsvarar 0,1 procent (0,1) av driftöverskottet.	*GRI 302-1, sida 121–123*
	Tillgångar/ skulder	Investeringar genomförda i syfte att öka egenproducerad förnybar energi. Uttryckt i mkr/år.	Under året investerades totalt 8,4 mkr (2,6) i solceller och solcellsparker.	–
Högre intäkter från miljöcertifierade 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 8 600 mkr (8 500), motsvarande cirka 94 procent (93) av totala hyresintäkter. En ökning av hyresintäkterna på 5–15 procent innebär en ökning med cirka 431–1 294 mkr (420–1 270). Det motsvarar 6–18 procent (6–19) av driftöverskottet.	*GRI CRE8, sida 134*
	Kostnader	Kostnad för miljöcertifiering av ny- och ombyggnader i förhållande till total investering. Uttryckt i procent.	Under 2024 certifierades ombyggnaden Sperlingens Backe 47 och Hötorgshus 2. Kostnaden för certifiering motsvarade 0,021 procent av den totala investeringen.	*GRI CRE8, sida 134*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B6F4AF1140C8B4E8BF444C8CBE8

Risk/möjlighet	Finansiell kategori	Mätning och enhet	Finansiell påverkan	Hänvisning
Högre värdering av miljöcertifierade fastigheter.	Tillgångar	Bedömt ökat fastighetsvärde uttryckt i mkr vid ett antagande om att miljöcertifierade fastigheter är 5–15% mer värda än icke certifierade fastigheter.	Vid utgången av 2024 uppgick Vasakronans fastighetsvärde till 178 183 mkr. En ökning av fastighetsvärdena med 5–15% skulle innebära att fastighetsvärdet ökade med 8 004–24 012 mkr.	*GRI CRE8, sida 134*
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 2024 bedöms kostnaderna för material med återbrukspotential i avslutade projekt ha uppgått till 571 mkr (781). Ett ökat återbruk i dessa byggprojekt skulle minska projektutgifterna med cirka 150–300 mkr (200–400), vilket motsvarar 7–14 procent (7–14) av projektutgifterna.	*GRI 301-1, sida 119–120*
Förmånlig finansiering för gröna tillgångar.	Kostnader	Lägre räntekostnader till följd av finansiering genom ramverket för grön finansiering eller gröna banklån.	Det är i dagsläget svårt att göra en uppskattning av hur mycket lägre räntekostnaderna blir vid finansiering genom vårt gröna ramverk. Med ett antagande om ett snitt på 5 punkters lägre finansieringskostnad motsvarar det en minskad ränteutgift om 31,1 mkr per år.	*Bokslutskommuniké 2024, sida 12*
	Tillgångar	Tillgångar som uppfyller kriterierna i det gröna ramverket. Uttryckt i mkr och i procent av totala tillgångar.	Vid utgången av 2024 uppgick totala tillgångar i den gröna poolen till 78 827 mkr (65 734), motsvarande 40 procent (34) av bolagets totala tillgångar.	*Bokslutskommuniké 2024, sida 12*
	Skulder	Totala utestående gröna obligationer och andra gröna låneinstrument. Uttryckt i mdkr.	Vid utgången av 2024 uppgick utestående volym av gröna obligationer och andra gröna låneinstrument till totalt 62,1 mdkr (63,3).	*Bokslutskommuniké 2024, sida 12*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B674AF1746C0B6AE00F4446C8D6E8

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 styrning
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.

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.

Uppföljning och redovisningsprinciper
Eventuella misstankar om korruption eller andra oegentligheter rapporteras årligen till styrelsen. Bolagets anställda, leverantörer och kunder har möjligheten att anonymt vända sig till en extern funktion för visselblåsning. En extern part agerar ombud för Vasakronan och garanterar på så sätt anmälarens anonymitet. Information om hur man kan ta kontakt med visselblåsarfunktionen finns på bolagets hemsida.

Compliance officer-funktionen inom bolaget sammanställer de anmälningar som eventuellt kommit in till ledande befattningshavare, compliance officer-funktionen eller den externa visselblåsarfunktionen.

Mål och måluppfyllelse
Målet är att ingen form av korruption ska förekomma. Under året har inga fall av korruption bekräftats.

Lärdomar
Under året har bolaget kommit fram till att både de egna medarbetarna och leverantörerna behöver mer utbildning samt information kring förhållningsregler, krav och uppföljning gällande antikorruption. Det behövs även mer information om visselblåsarfunktionen både uppströms i värdekedjan, exempelvis på Vasakronans byggarbetsplatser och nedströms, hos bolagets hyresgäster.

Under året har det även framkommit att bolaget behöver göra visselblåsarfunktionen mer lättillgänglig på bolagets hemsida samt att den behöver tillhandahållas på flera olika språk. Det låga antalet anmälningar i visselblåsarfunktionen kan tala för att bolaget inte är tillräckligt bra på att nå ut med uppmaningen om att anmäla eventuella oegentligheter och därigenom inte fångar upp alla händelser.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom arbetet för att alla Vasakronans affärsrelationer ska vara fria från korruption, bidrar Vasakronan till att uppnå mål 16 och 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:
177B674F17405B84E8F44C6CDE8

Miljöansvar

301-1 Använt material i vikt

Stora mängder material används vid nyproduktion, ombyggnad, lokalanpassningar och underhåll 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. Utfasning av farliga ämnen ur byggmaterial är även ett så kallat Do No Significant Harm-kriterie (DNSH) kriterier för flera av de ekonomiska aktiviteterna inom EU:s Gröna taxonomi som Vasakronan ägnar sig åt.

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 ett systematiskt sätt. Det beror på att mängden material i dessa projekt oftast är relativt liten i förhållande till mängden material i övriga byggprojekt.

Det material som Vasakronan köper in och förbrukar i övrigt, exempelvis kontors- och förbrukningsmaterial, har bedömts som icke väsentligt i förhållande till byggmaterialens mängd och påverkan.

Ansvaret för att samla in uppgifter om använt material i respektive projekt ligger på ansvarig projektchef. Bolagets leverantörer, som är de som köper in och använder materialet vid bygg- och installationsarbeten, bidrar med information om respektive projekts materialåtgång. Vasakronans möjlighet att påverka den totala mängden material samt vilken typ av material som används styrs i första hand av vilka projekt som bolaget väljer att genomföra, hur de designas och utformas samt vilken typ av material som föreskrivs.

Ansvar och styrning

Det är chefen för Investeringar och projekt som ansvarar för det material som används vid projektutveckling av stora projekt. Ansvaret omfattar vilka projekt som genomförs, mängd och typ av material samt att Byggvarubedömningen används i samtliga projekt. Chefen för Kund och marknad ansvarar för antalet och omfattningen av lokalanpassningar men det är Investeringar och projekt som ansvarar för utförandet. Chefen för Teknik och fastighet ansvarar för materialanvändningen i underhållsprojekt även om denna ännu inte följs upp systematiskt.

Materialanvändningen styrs av Vasakronans miljöpolicy samt mer i detalj genom de interna styrdokumenten hållbarhetsprogram för projekt och guidelines och principer för byggande. Hållbarhetsprogrammet ska följas av samtliga arkitekter, projektörer och entreprenörer. I programmet framgår att Vasakronan ska hushålla med material och i första hand använda material som 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 hållbarhetsprogrammet 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 för att minska behovet av framtida ombyggnationer. En miljöcertifiering enligt LEED styr också mot minskad materialanvändning och större andel återbrukat och återvunnet material, samt att en större andel kommer från byggnadens närområde.

För att öka byggentreprenörernas ekonomiska incitament att använda återbrukat byggmaterial har det materialpåslag som de vanligtvis har rätt att lägga på, tagits bort ur bolagets ramavtal. I stället får entreprenörerna debitera 20 procent extra på allt återbrukat material som används i entreprenaden.

I hållbarhetsprogrammet 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, samt i samband med att projekten avslutas. Krav på att Byggvarubedömningen ska användas finns även i merparten av hyresavtalen. Det är viktigt eftersom hyresgäster ibland bygger om i egen regi.

Uppföljning och redovisningsprinciper

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, andelen återvunnet och återbrukat material samt om det är miljöcertifierat. Uppföljning av de mål som satts för året görs kvartalsvis, i rapporteringen till styrelse och ledning.

Mängden använt material avser det material som använts i de ny- och ombyggnadsprojekt samt vid lokalanpassningar med projektkostnad över 1 mkr som har avslutats under innevarande år. 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, varken under projektets gång eller i samband med projektavslut. Målsättningen är att även underhållsprojekt inom ett par år 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.

Mål och måluppfyllelse

Under 2024 var målet att öka andelen cirkulärt material (det vill säga återbrukat, förnybart och återvunnet) i projekt med 10 procent. Utfallet blev att andelen cirkulära material ökade till 22 procent (10), vilket är en ökning med 116 procent, och därmed uppnåddes målet med mycket god marginal.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B6744F1746C5B6AE00F4446C8D2E8

Under 2024 avslutades totalt 2 stora projekt (2)[1], Hötorgshus 2 och Sperlingens Backe 47, båda ombyggnadsprojekt. Inga nybyggnadsprojekt avslutades under året. Utöver ombyggnadsprojekten avslutades lokalanpassningsprojekt med en total area om cirka 138 000 kvadratmeter (80 000).

Den sammanlagda mängden använt material i ombyggnadsprojekten uppgick till totalt cirka 4 100 ton (6 900). Det motsvarar i genomsnitt 181 kg/kvm, att jämföra med 155 kg/kvm i de ombyggnadsprojekt som avslutades föregående år. Ökning av materialmängd per kvadratmeter förklaras av att Sperlingens Backe 47 råkade ut för ett omfattande vattenläckage mitt under produktion, vilket resulterade i att delar av arbetet behövde göras om vilket drog upp materialanvändningen. Däremot minskade den totala materialanvändningen för ombyggnadsprojekt, vilket förklaras av att färre kvadratmeter renoverades under 2024. Av de revisioner som genomförts under året framgår att Byggvarubedömningen användes i alla projekt.

Materialanvändningen i lokalanpassningar uppgick under året till totalt cirka 2 300 ton (1 600), vilket motsvarar 17 kg/kvm (20). Under året har många äldre projekt som pågått under åren 2020–2022, avslutats administrativt. Deras materialanvändning räknas därför in i materialmängden för projekt som avslutats 2024, trots att deras materialanvändning skedde långt tidigare än så. Total mängd använt material i samtliga projekt uppgick till cirka 6 500 ton (8 000).

1) Styrelsebeslutade byggprojekt med en budget över 75 mkr.

Lärdomar

Tuffare läge i konjunkturen med högre byggkostnader och en svagare uthyrningsmarknad gör att projektmarginalerna pressas och att alla kostnader behöver ses över i projekten. Detta gör att det under året har varit svårt att ytterligare höja redovisningsambitionerna kring materialanvändningen i projekt. Det försvårar möjligheten att dra konkreta slutsatser av till exempel avskaffandet av materialbonus på nytt material. Uppfattningen i organisationen är dock att förändringen av ersättning för material lett till en ökning av återbrukat material som tillhandahålls av entreprenörerna.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom att minska risken för att byggmaterialet innehåller farliga ämnen som kan skada människors hälsa eller ekosystemen, bidrar Vasakronan till att uppnå mål 3 och delmål 3.9, ”Minska antalet sjukdoms- och dödsfall till följd av skadliga kemikalier och föroreningar”.

Genom att minska mängden material, och i större utsträckning använda förnybara, återvunna eller återanvända material, bidrar bolaget till att uppnå mål 8 och delmål 8.4, ”Förbättra resurseffektiviteten i konsumtion och produktion”.

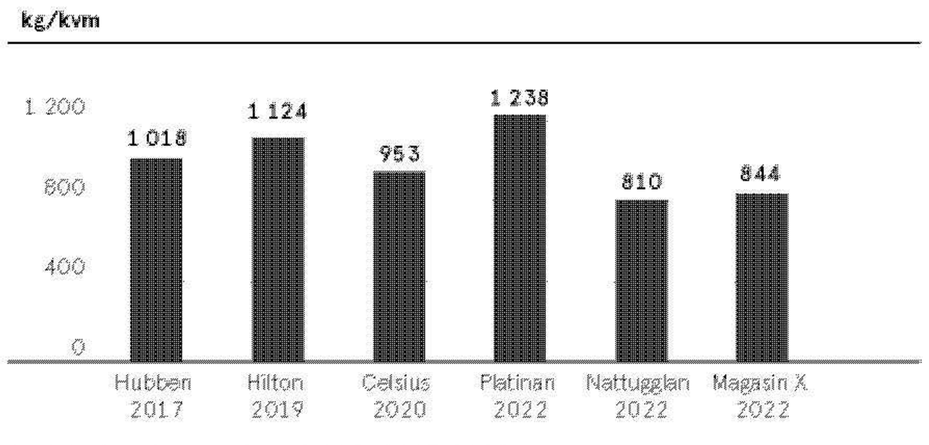
Genom att öka mängden återvunnen och återbrukad materialråvara bidrar bolaget även till att uppnå mål 12 och delmålen 12.1, 12.2 och 12.4, ”Implementera det tioåriga ramverket för hållbara konsumtions- och produktionsmönster”, ”Hållbar förvaltning och användning av naturresurser” och ”Ansvarsfull hantering av kemikalier och avfall”.

Andel förnybart, återbrukat och återvunnet material

%	2024	2023	2022	2021
Nybyggnadsprojekt[2]	–	–	7	–
Ombyggnadsprojekt	22	10	19	13
Totalt	**22**	**10**	**7,6**	**13**

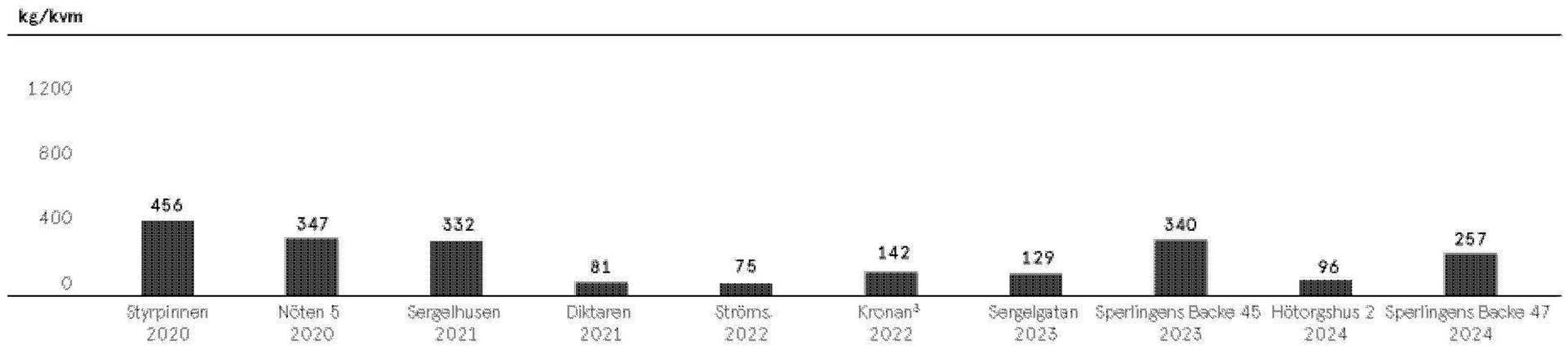
2) Inga nybyggnadsprojekt avslutades under 2021, 2023 och 2024.

Använt material i nybyggnadsprojekt



Avslutade nybyggnadsprojekt år 2017–2022.
Inga nybyggnadsprojekt avslutades under 2021, 2023 och 2024.

Använt material i ombyggnadsprojekt



Avslutade ombyggnadsprojekt år 2020–2024.
3) Avser ombyggnadsdelen av projektet.

This file is sealed with a digital signature.
This seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B2744F1774000B84E0BF444C0D9E0

302-1 Energiförbrukning inom organisationen

CRE1 Energiprestanda i byggnader

Fastighetssektorn står för drygt 30 procent av den totala energianvändningen i Sverige. Att Vasakronans byggnader har en låg energianvändning är en förutsättning för att fastigheterna ska anses vara i linje med EU-taxonomin. Det är också något som många hyresgäster efterfrågar. För att vara i linje med taxonomin behöver en nyproducerad byggnad bland annat ligga 10 procent under Boverkets nybyggnadsregler (BBR-kravet) och en befintlig byggnad måste tillhöra de 15 procent bästa ur energisynpunkt för sin typ. En låg energianvändning är även 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 driftkostnad och minskad risk för ökad kostnad om energiskatten höjs som en del av en mer kraftfull klimatpolitik.

Avgränsning

Som fastighetsägare har Vasakronan stor möjlighet att påverka energianvändningen i fastigheterna. Till exempel genom investeringar som bolaget gör i de tekniska systemen och i fastigheternas klimatskal. Hyresgästerna påverkar också energianvändningen. 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.

Ansvar och styrning

Chefen för Teknik och fastighet ansvarar för de befintliga fastigheternas energianvändning, val av energislag samt för att öka Vasakronans mängd av egenproducerad energi. Chefen för Investeringar och projekt ansvarar för framtida energianvändning i utvecklingsprojekten, samt för att det finns en plan för minskad energianvändning i nyförvärvade fastigheter. Chefen för Kund och marknad ansvarar för att vidmakthålla befintliga och upprätta nya samarbeten med kunder när det gäller minskad energianvändning samt för att inhämta information om kundernas egna energiinköp.

Energiarbetet styrs av Vasakronans miljöpolicy samt av energistrategin. Energistrategin är att minska energibehovet i byggnaderna, ommöjligt 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 dessutom Vasakronans arbete av lagen om energikartläggningar. I lagen finns bland annat krav på att identifiera kostnadseffektiva åtgärdsförslag för att minska energianvändningen.

För stora nybyggnadsprojekt styrs Vasakronans arbete av bestämmelserna i Plan- och bygglagen (PLB) och Boverkets nybyggnadsregler (BBR). Dessutom är det interna kravet att ligga minst 50 procent under energikraven i BBR. Det motsvarar energiklass A enligt det svenska systemet för energideklarationer. För ombyggnationer som inte omfattas av energikraven i BBR, är målet att energianvändningen ska understiga 50 kWh/kvm och uppnå minst energiklass C.

För att minska energianvändningen i befintliga byggnader behövs ett tätt samarbete med bolagets hyresgäster. Sedan 2017 finns i alla Vasakronans nytecknade hyresavtal en klausul om samverkan för en minskad energianvändning samt ömsesidig rapportering av energidata. Här ställs även krav på att hyresgästen ska välja förnybar energi om hyresgästen har ett eget energiavtal.

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.

Uppföljning och redovisningsprinciper

Energianvändningen samt mängden egenproducerad 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 byggnaderna driftsätts. Typ av inköpt energi kontrolleras en gång per år.

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 befintlig byggnad är taxonomiförenlig. Som tillägg i redovisningen rapporterar Vasakronan även mängd egenproducerad el från solceller som bolaget äger samt andelen inköpt energi som är förnybar respektive icke förnybar.

Den specifika energianvändningen beräknas som årlig total normalårskorrigerad energianvändning för uppvärmning, komfortkyla och fastighetsel, dividerat med tempererad area. Det vill säga invändig area för en byggnads samtliga våningsplan som värms till mer än 10°C. Primärenergitalet beräknas genom att multiplicera byggnadens energianvändning med viktningsfaktorer, beroende på vilken eller vilka energibärare som används. Därefter divideras uppvärmningsenergin med en geografisk justeringsfaktor. Slutligen divideras resultatet med byggnadens tempererade area. I redovisad energiprestanda (specifik energianvändning och primärenergital) 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:
177B674F1...

Redovisad mängd energi, GWh, 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 specifik energianvändning samt primärenergitalet, som bygger på normalårskorrigerade värden. Primärenergitalet på bolagsnivå samt de som redovisas på fastighetsnivå i fastighetsförteckningarna på Vasakronans hemsida räknas fram baserat på de senast faktiskt uppmätta värdena.

Redovisad mängd egenproducerad energi bygger på faktiskt avlästa värden. Mängden förnybar respektive icke förnybar energi levererad av energibolagen bygger på uppgifter från respektive energibolag. Antalet fastigheter som klarar energikravet i EU-taxonomin sammanställs och följs upp centralt inom Teknik och fastighet i samband med redovisning enligt EU-taxonomin.

Mål och måluppfyllelse

För 2024 var målet att minska den specifika energianvändningen med 4 procent. Den specifika energianvändningen för 2024 uppgick till i genomsnitt 70 kWh/kvm (73), vilket är en minskning med 3 procent jämfört med föregående år. Det offensiva målet att minska energianvändningen med 4 procent uppnåddes därmed inte, vilket till största del förklaras av att kylbehovet under sommaren var högre än förväntat på grund av det varma vädret.

Under 2024 har fastigheternas uppgift om tempererad area, så kallad Atemp, uppdaterats i enlighet med deras verkliga uppmätta area. Tidigare Atemp var i vissa fall baserad på beräknade värden. Denna korrigering innebär att det under året tillkommit cirka 59 000 kvadratmeter som bolagets totala energianvändning beräknas på. Vid beräkning av energiprestanda utan uppdatering av Atemp blev utfallet 71,8 kWh/kvm.

Ett annat mål som sattes för 2024 var att mer än 55 procent av de befintliga fastigheterna skulle klara primärenergikravet i EU-taxonomin. Vid utgången av året var det 60 procent som uppfyllde kravet. Ökningen förklaras av att ytterligare 17 fastigheter med ett värde på totalt cirka 28 000 mkr klarar energikravet och därmed uppnåddes målet.
Genomsnittligt primärenergital i beståndet uppgick vid utgången av året till 78 kWh/kvm (81). Hyresgästernas egen elanvändning 180 GWh (175) ingår inte i beräkningen av specifik energianvändning eller primärenergital, men däremot i klimatredovisningen (scope 3).

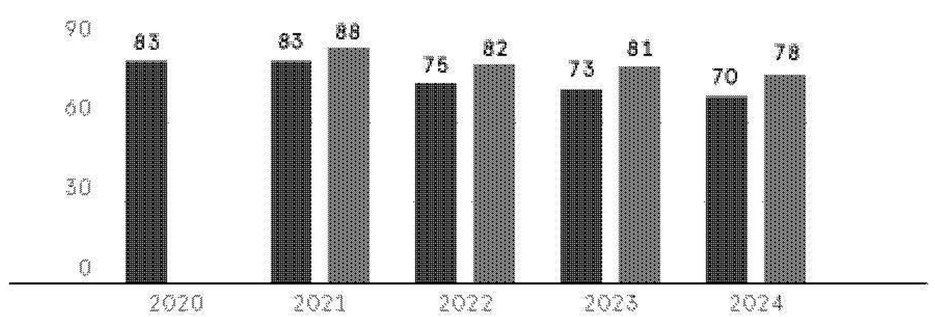
Fordonsbränsle som använts under året uppgick till 0 GWh (0) då samtliga av Vasakronans servicefordon är elbilar som laddas i bolagets egna fastigheter. Fordonens elförbrukning finns därmed indirekt med i fastigheternas elförbrukning.

Energiförbrukning

GWh	2024	2023	2022	2021
Bränsleförbrukning i fordon	–	–	–	–
Olja	0,1	0,1	0,1	0,1
Andel förnybar, %	*100*	*100*	*100*	*100*
Värme	109,6	117,6	113,0	136,2
Andel förnybar, %	*94*	*89*	*89*	*90*
Kyla	21,6	20,0	24,3	26,2
Andel förnybar, %	*94*	*94*	*95*	*95*
Fastighetsel	76,8	78,3	78,9	75,3
Andel förnybar, %	*100*	*100*	*100*	*100*
Övrig elförbrukning t.ex. byggprojekt	1,6	1,2	0,8	1,5
Andel förnybar, %	*92*	*75*	*32*	*75*
Totalt	**209,7**	**217,2**	**217,1**	**239,3**
Andel förnybar, %	96	94	94	94

Energiprestanda

kWh/kvm, år

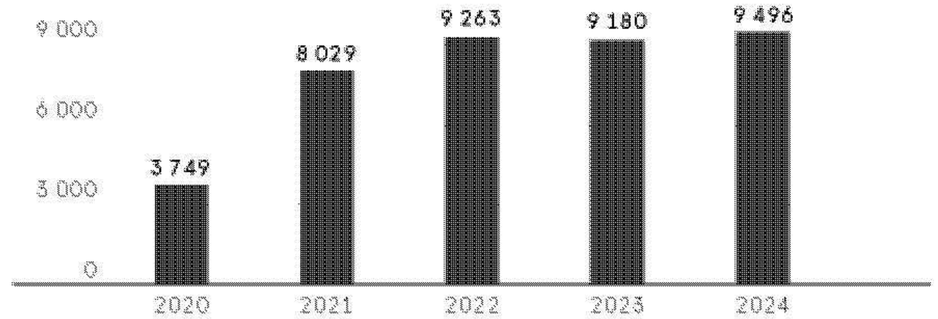


Specifik energianvändning (tidigare energiprestanda) Primärenergital

Specifik energianvändning uppgick till i genomsnitt 70 kWh/kvm vid utgången av 2024.

Egenproducerad elenergi

MWh



Under året producerades totalt 9 496 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:
177B2C44F17760CB84E00F44C6D2E6

Under 2024 driftsattes ytterligare 8 solcellsanläggningar (3) i beståndet. Vid utgången av året fanns totalt 98 solcellsanläggningar (90) i drift. Anläggningarna finns inom hela beståndet. Stockholm har flest med 41 anläggningar, följt av Uppsala med 27, Göteborg med 15 och Malmö med 15. Totalt producerades 9 496 MWh (9 180) elenergi från solcellsanläggningarna. Det innebär att 12 procent (11) av elenergibehovet täcks av egen produktion.

Lärdomar
Under året har det blivit tydligt att samhället börjar ställa högre krav på att fastighetsägare tar sitt ansvar i klimatomställningen. Bland annat genom ett omfattande direktiv från EU om byggnaders energiprestanda (EPBD). Direktivet stakar ut en väg för att alla byggnader ska vara nära noll i utsläpp till 2050. Med skärpan i direktivet har intresset för och frågorna om bolagets energispararbete ökat markant framför allt från finansiärer. Det är tydligt att arbetet med att energieffektivisera fastighetsportföljen behöver fortsätta. Det är också tydligt att informationskravet som gäller specifika byggnaders energiprestanda och bolagets energiprestanda som helhet har blivit två mycket viktiga nyckeltal ur ett finansiellt perspektiv. En annan lärdom som dragits under 2024 är att när elpriserna blir mer och mer volatila ökar behovet av att kunna lagra el för att bli mer flexibel när det gäller hur energi används. Detta för att minska både kostnader och miljöpåverkan.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom att minska energianvändningen och gå över till förnybara energikällor, bidrar Vasakronan till att uppnå mål 7 med 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”.

303 Vatten

303-5 Total vattenanvändning

CRE2 Vattenintensitet i byggnader

I många delar av världen är färskvatten en bristvara. Vattenförbrukning är därför en viktig hållbarhetsfråga ur ett globalt perspektiv. Under de senaste åren har tillgången på dricksvatten blivit begränsad även i Sverige, bland annat i Uppsala där Vasakronan äger fastigheter. Även om bristsituation än så länge bara råder på en av bolagets orter, arbetas det kontinuerligt med uppföljning och kostnadseffektiva åtgärder för att minska vattenförbrukningen. Vid materialanskaffning till byggnation kan vattenanvändningen i vissa fall vara mycket hög, därav har frågan om tillgång på vatten ökat i väsentlighet för Vasakronan. Därför kommer ett arbete påbörjas för att kartlägga omfattningen av påverkan uppströms i värdekedjan. Att ha en låg vattenanvändning i byggnader är en förutsättning för att kunna miljöcertifiera dessa med ett högt betyg vilket även bidrar till att minska driftkostnaderna. EU-taxonomin har dessutom ett så kallat Do No Significant Harm-kriterie (DNSH) kriterier kopplat till vattenanvändning (aktivitet 7.1 och 7.2).

Avgränsning
Som fastighetsägare har Vasakronan stor möjlighet att påverka mängden vatten som används i byggnaderna eftersom bolaget beslutar om och utför investeringar i de tekniska systemen. Även hyresgästerna påverkar i hög grad vattenförbrukningen. Hur mycket beror på vilken typ av verksamhet de bedriver samt hur de väljer att använda lokalerna.

Redovisningen omfattar vattenanvändning i samtliga fastigheter. Den omfattar dock inte eventuell vattenanvändning där hyresgästen står som abonnent eller vattenanvändning på Vasakronans byggarbetsplatser i den mån vattnet inte tas ifrån en befintlig byggnad som har ett vattenabonnemang.

Ansvar och styrning
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 kan användas för att spola toaletter.

Minskad vattenanvändning styrs av bolagets miljöpolicy och ingår som ett krav vid miljöcertifiering. Krav på snålspolande vattenutrustning finns även i bolagets hållbarhetsprogram för projekt.

Vasakronan använder vatten från de kommunala vattenverken i respektive kommun. En redovisning av vilken vattenleverantör samt typ av vattentäkt som respektive ort får sitt dricksvatten ifrån finns sammanställt i tabellen på denna sida.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B2744F177460CB8AE00F44C6D2E0

Uppföljning och redovisningsprinciper
Vattenanvändningen följs upp månadsvis på fastighets-, orts- och bolagsnivå. Det sker via Vasakronans driftuppföljningssystem där alla avlästa mätvärden läses in och analyseras.

Redovisade vattenmängder bygger på faktiskt avlästa värden. Dessa värden normaliseras inte på något sätt. Vattenintensiteten beräknas genom att dividera vattenförbrukningen med fastigheternas lokalarea.

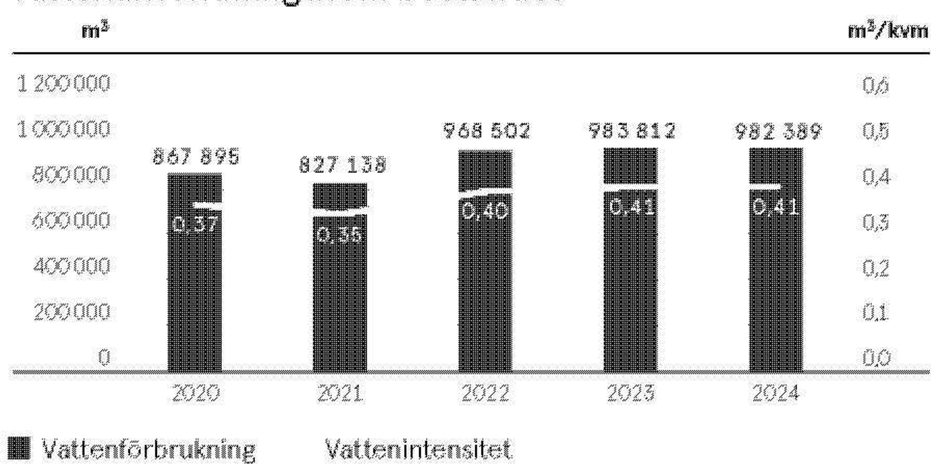
Mål och måluppfyllelse
Vasakronan har inget årsvis mål för vatten i dagsläget men följer förbrukningen för att säkerställa att den hålls på en rimlig nivå. Den totala mängden vatten som förbrukades under 2024 uppgick till 982 389 kubikmeter (983 812). Det motsvarar en vattenintensitet om 0,41 kubikmeter/kvm och år (0,41). Vattenförbrukningen har återgått till en stabil nivå sedan pandemin.

Ökningen de senaste tre åren förklaras främst av att nyttjande av lokalerna börjar återgå till det normala efter pandemin.

Lärdomar
Under året har det blivit tydligt att vatten blir en allt viktigare hållbarhetsfråga globalt och många av Vasakronans intressenter ställer frågor. Hyresgäster ställer frågor om vattenanvändningen i lokalen/fastigheten. Investerare ställer frågor om bolagets vattenanvändning på totalen, både den indirekta som sker uppströms i värdekedjan och den som sker nedströms i fastigheterna. En lärdom som dragits är därför att det behövs en utredning om hur verksamheten påverkar vattenanvändningen och marina resurser uppströms i värdekedjan.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom att minska vattenförbrukningen bidrar Vasakronan till att uppnå mål 6 med delmål 6.4, ”Till 2030 väsentligt effektivisera vattenanvändningen inom alla sektorer”.

Vattenanvändning inom beståndet



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 någon enstaka ny byggnad varje år men i princip aldrig på naturmark. Den nybyggnation som sker, 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 utvecklingsprojekt. Det finns även stora möjligheter att öka den biologiska mångfalden i det befintliga beståndet.

Genom användning av olika typer av bekämpningsmedel i förvaltningsverksamheten finns en risk att den biologiska mångfalden påverkas. I Vasakronans verksamhet kan det till exempel förekomma 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 exempel byggmaterial och energi. Genom att minska mängden nytt byggmaterial samt ställa krav på olika typer av miljömärkning på varor och energi kan den indirekta påverkan på den biologiska mångfalden minskas avsevärt.

Avgränsning
Redovisningen omfattar enbart Vasakronans egen påverkan på den biologiska mångfalden kring och i direkt anslutning till bolagets fastigheter. Som fastighetsägare har Vasakronan med sin verksamhet främst 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 eller annan markägare.

Redovisningen omfattar ännu inte bolagets indirekta påverkan på biologisk mångfald genom inköpta varor och tjänster, men en ambition finns att även kunna inkludera en sådan redovisning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B6644F1774C0B6AE00F4446CB0E81

Ansvar och styrning
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 ombyggnadsprojekt utformas så att den biologiska mångfalden ökar efter att byggprojektet genomförts samt att ingen störning av omgivande ekosystem sker under tiden byggprojektet pågår.

Arbetet med att öka den biologiska mångfalden styrs genom Vasakronans miljöpolicy. I hållbarhetsprogrammet för projekt finns krav på att en ekologiutredning utförs. Det är även något som utvärderas vid miljöcertifiering av ny- och ombyggnadsprojekt. I leverantörsavtalen med markskötselentreprenörer finns bindande krav som innebär att den biologiska mångfalden ska prioriteras och främjas. För att styra mot en lägre påverkan på biologisk mångfald i leverantörsled, kopplat till byggmaterialen som Vasakronan använder, förlitar sig bolaget i dagsläget främst på att påverkan minskar om användningen av jungfruliga material (även om de är förnybara) minskar.

Uppföljning och redovisningsprinciper
För att öka den totala grönytan på fastigheterna och främja den biologiska mångfalden genomförde Vasakronan under 2023 en första inventering av hela beståndet. Under 2024 gjordes en uppföljande mätning. Det som redovisas på fastighetsnivå är fastighetens totala area, hur stor area som är grön (täcks av växter) samt om den gröna arean består av monokultur (till exempel gräsmatta) eller multikultur (minst sex olika arter). En inventering av boplatser eller andra åtgärder som främjar djurliv görs också.

Mål och måluppfyllelse
Inför 2024 sattes målet att öka Biologisk mångfaldsindex inom fastighetsbeståndet. Biologisk mångfaldsindex är 46 procent (35), och därmed uppnåddes målet. Biologisk mångfaldindex definieras som andel grönyta som främjar biologisk mångfald i förhållande till total grönyta, för bolagets bebyggda fastigheter. Den inventering som genomfördes under året visade att 54 procent (49) av fastigheterna har någon form av grön yta. Av total tomtareal är 12 procent (11) någon form av grön yta med fördelningen 65 procent (68) på mark, 34 procent (31) på tak och 1 procent (1) på vägg.

Lärdomar
Lärdomar som dragits under året är att det bland Vasakronans intressenter finns en förväntan på en transparent kvantifiering och redovisning av hur bolaget påverkar ekosystemen där råvarorna till byggmaterial utvinns. Det finns dock i dagsläget inte något gemensamt angreppssätt för att redovisa den typen av påverkan. Men initiativ som till exempel Taskforce on Nature-related Financial Disclosure (TNFD) och Science-based targets (SBTs) for nature skapar en större samsyn kring hur arbetet kan bedrivas. Ytterligare en lärdom är att det finns länder som under året infört lagstiftning kopplat till den biologiska mångfalden på en utvecklingsplats. Lagstiftningen innebär att den som utvecklar en byggnad eller en anläggning måste visa ett positivt netto av biologisk mångfald på platsen efter att byggnaden/anläggningen är uppförd.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom att främja biologisk mångfald bidrar Vasakronan till att uppnå mål 15 med 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”.

305-1 – 305-3 Direkta, indirekta och övriga indirekta utsläpp av växthusgaser

CRE3 Utsläppsintensitet i byggnader

Byggnader står för drygt 20 procent av de totala utsläppen av växthusgaser i Sverige, både i form av utsläpp kopplat till byggprocessen och till energianvändningen i driftskedet. Att minska Vasakronans utsläpp är viktigt. 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
Redovisningen omfattar samtliga betydande utsläpp inom organisationen samt de utsläpp utanför organisationen som är mest väsentliga utifrån storlek och möjlighet att påverka.

Ansvar och styrning
Vasakronans utsläpp följer samma ansvarsfördelning som för de underliggande betydande orsakerna till att utsläpp 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.

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.

För ännu bättre styrning av utsläpp från byggverksamheten ställer Vasakronan krav på att alla beslut som avser byggprojekt som överstiger 75 mkr ska innehålla en klimatkalkyl som redovisar utsläpp

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B674AF1...

per producerad kvadratmeter och information om vad projektet planerar att genomföra för att åstadkomma minskningar. Nybyggnadsprojekt får inte överstiga 250 kg CO_2-ekvivalenter och ombyggnadsprojekt får inte överstiga 125 kg CO_2-ekvivalenter (beräknat enligt LFM30:s metod). Dessa gränsvärden kommer att skärpas under 2025 och ytterligare för varje år fram till 2030. Detta för att göra de stora utsläppsminskningar som behövs för att nå nettonoll-målet till 2030 möjliga.

Uppföljning och redovisningsprinciper

Varje år genomförs en uppföljning av utsläpp av växthusgaser enligt Greenhouse Gas protocol (GHG-protokollet). Årets redovisning upprättades med stöd av konsultföretaget 2050 AB.

Ett företags klimatpåverkan delas in i tre scope. I scope 1 redovisas de 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 redovisas alla andra indirekta utsläpp. I de fall det är tillämpbart redovisas utsläpp med både så kallad market based och location based-metod.

Vasakronan har inte längre några större utsläpp i scope 1 som en 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 ibland läckage av köldmedier från kylmaskiner, vilket är ett direkt utsläpp relaterat till den egna verksamheten.

Scope 2-utsläppen är hänförliga till all energi som köps in till byggnaderna i form av fjärrvärme, fjärrkyla och el. Vid klimatberäkning tas ingen hänsyn till normalårskorrigering, som vid redovisning av specifik energianvändning och primärenergital. I scope 3 redovisas alla andra indirekta utsläpp från verksamheten 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 började redovisa sina klimatutsläpp 2006. Sedan dess 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 faktiska data och en del på schabloner. För mer information se tabell på sidorna 129–130. 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. I dagsläget är det svårt att göra en kontinuerlig rapportering av utsläppen och därför redovisas alla utsläpp det år projektet avslutas. Beroende på hur många projekt som avslutas kan dessa scope 3-utsläpp få en mycket stor variation mellan åren. Ett arbete har påbörjats för att förbättra redovisningen från projektverksamheten så att en successiv klimatredovisning kan göras över alla år som ett projekt pågår. Redovisningen beräknas kunna sjösättas under 2025.

Mål och måluppfyllelse

Under 2019 formulerade Vasakronan ett långsiktigt klimatmål som finns sammanfattat i bolagets Färdplan 2030. Målet är att Vasakronan till 2030 ska uppnå netto noll klimatutsläpp i hela värdekedjan. Det uttrycks som en sänkning av utsläppen med minst 90 procent och en möjlighet att kompensera för kvarvarande utsläpp med någon typ av mekanism som tar bort motsvarande mängd koldioxid ur atmosfären. Under 2022 utvärderades och godkändes detta mål av SBTi.

Hur hög bolagets klimatpåverkan blir beror främst på hur väl bolaget lyckas minska användningen 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.

Ett annat mål för 2024 har varit att minska bolagets totala utsläpp per kvadratmeter (scope 1, 2 och 3, exklusive utsläpp från stora projekt) med 10 procent. Under året har många äldre lokalanpassningsprojekt som pågått under åren 2020–2022 avslutats administrativt. Deras mängder material och avfall räknas därför in i projekt som avlutats under 2024, trots att dessa mängder genererades långt tidigare. Av det skälet bedöms måluppfyllelsen enbart på de mängder som avser projekt som de facto har bedrivits under 2024. För att redovisningen av bolagets klimatpåverkan ska bli fullständig tas dock material- och avfallsmängderna i samtliga projekt med, även de som egentligen inte avser 2024. Under året minskade utsläppen i scope 1, 2 och 3 till 11 CO_2e/kvm (13), vilket är en minskning med 16 procent, och därmed uppnåddes målet. Minskningen som i första hand återfinns i scope 2, förklaras till största del av ett nytt avtal om fossilfri fjärrvärmeleverans för fastigheterna i Stockholm.

Ytterligare ett mål för 2024 var att stora projekt som startade under 2024, skulle uppfylla maxnivån om 250 (nybyggnation) respektive 125 (ombyggnation) kg CO_2e/kvm. Inga sådana projekt påbörjades dock under året till följd av marknadsläget.

Totala utsläpp av växthusgaser 2016 samt 2020–2024 framgår av tabellen på sidan 128.

Under året har utsläppen i scope 1 ökat med 17 procent till 506 ton (434) till följd av ökat läckage av köldmedia. Det är dock fullt möjligt att det faktiska läckaget inte ökat utan att den ökade mängden är hänförlig till förbättrad inrapportering. I scope 2 minskade utsläppen (market based) med 66 procent till 1 717 ton (4 979), vilket förklaras av en övergång till fossilfri leverans av fjärrvärme i Stockholm.

Under 2024 minskade utsläppen i scope 3 med 2 procent till totalt 31 156 ton (31 803). Minskningen förklaras av större andel fossilfria elavtal hos hyresgäster.

Ett utsläpp i värdekedjan, scope 3, som är relevant för Vasakronan men som inte inkluderats tidigare på grund av osäkerhet och brist på tillförlitlig data, är hyresgästernas pendlingsresor till och från fastigheterna. Bolaget har under en lång tid vidtagit olika typer av åtgärder för att minska denna typ av utsläpp. Till exempel genom att erbjuda

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B2744F1774B0B84E0BF4440CDDE0

cykelparkeringar, omklädningsmöjligheter, laddplatser för elbilar samt båtpendling. Under 2023 utfördes en översiktlig beräkning av samtliga hyresgästers pendlingsresor. Den data som användes kom från de resvaneundersökningar som gjorts i samband med att fastigheter har miljöcertifierats enligt LEED. Baserat på den beräkningen kunde ett ungefärligt utsläpp kopplat till pendlingsresorna uppskattas till 50 000 ton CO_2e per år.

Lärdomar

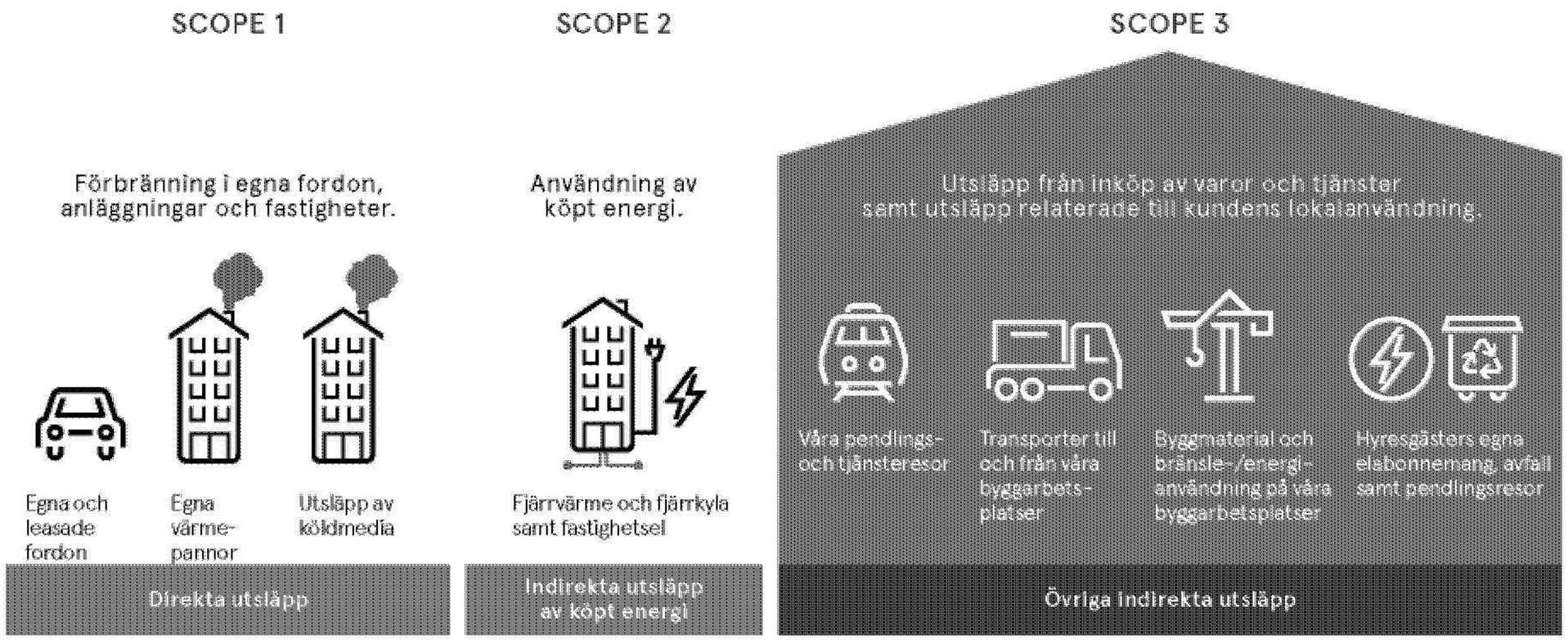
Det har under året kommit tydliga tecken från EU att unionen vill möjliggöra att tillgodoräkna sig värdet av inbundet kol i långlivade träprodukter till exempel i konstruktionsmaterial i trä. Detta innebär att Vasakronan behöver undersöka vilken effekt det kommer att få på bolagets klimatredovisning. En annan lärdom är att i takt med att Vasakronan får en alltmer fullständig och noggrann klimatredovisning, speciellt inom scope 3, har det blivit tydligt att basårsjusteringar kommer att bli nödvändiga. Detta för att jämförelse mellan åren och bedömning av måluppfyllelse ska bli möjliga. Ytterligare en lärdom är att olika fastighetsbolag använder olika emissionsfaktorer för samma typ av energi. Detta gör en adekvat jämförelse mellan de olika bolagens redovisade utsläpp mycket svår. Fastighetsägarna Sverige har därför initierat ett arbete för att se över om det går att standardisera/rekommendera en princip.

Kompensation

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 Verified Emisson Reductions (VER-andelar). Sedan 2020 tillämpas en ny princip för klimatkompensation. Samtliga utsläpp redovisade enligt tabell på sidan 128, med undantag av de utsläpp som redan kompenserats för av bolagets energileverantörer (2023: 3 646 ton CO_2e), åsätts ett ekonomiskt värde baserat på vad konventionell klimatkompensation kostar. Detta värde fonderas under nästkommande år. En tredjedel används för att köpa andelar i konventionella kompensationsprojekt, en tredjedel för att plantera träd och annan växtlighet i anslutning till bolagets egna fastigheter och en tredjedel till att stötta forskning som leder till minskade utsläpp från bygg- och fastighetssektorn. Vasakronan är medveten om att det enbart är den förstnämnda kategorin som är en vedertagen metod för klimatkompensation. Men tillåter denna princip eftersom merparten av utsläppen som totalt sett kompenseras för är scope 3-utsläpp (vilka sällan kompenseras för över huvud taget) samt för att all kompensation dessutom alltid sker på frivillig basis.

Under 2024 klimatkompenserade Vasakronan för 11 190 ton CO_2 i ett projekt för nybyggnation av solkraftverk i Indien. För att målet om netto noll utsläpp 2030 ska anses vara uppfyllt ska dock alla kvarvarande utsläpp som redovisas innevarande år kompenseras fullt ut med någon typ av carbon removal certificate-kompensation, det vill säga en mekanism som permanent tar bort motsvarande mängd koldioxid från atmosfären.

Så redovisas utsläpp i olika scope



Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom att minska klimatpåverkan i hela värdekedjan bidrar Vasakronan till att uppnå mål 11 och delmål 11.6, ”Minska städers miljöpåverkan”. Bolaget bidrar även till att mål 12 och delmål 12.2, och 12.4, kan uppnås. ”Hållbar förvaltning och användning av naturresurser” och ”Ansvarsfull hantering av kemikalier och avfall”. Dessutom bidrar bolaget till att uppnå mål 13, ”Minskad klimatpåverkan”, med delmål 13.3, ”Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar”.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B674AF17140CB84E8BF44CB8CBE8

Alla belopp i tabellen avser ton växthusgaser

	Basår 2016[1]	2020	2021	2022	2023	2024	Kommentar
SCOPE 1							
Olja[2]	0	0	0	0	0	0	
Egna drifttbilar	21	-	-	-	-	-	Under 2019 fasades samtliga fossilberoende fordon ut. Från och med 2020 äger Vasakronan enbart elfordon.
Köldmedieläckage	280	317	494	351	434	506	Ökat läckage samt förbättrad inrapportering under året.
Summa scope 1	**301**	**317**	**494**	**351**	**434**	**506**	
SCOPE 2							
Fjärrvärme (Market based)	4 369	3 838	4 327	4 525	4 789	1 548	Övergång till fossilfri leverans av fjärrvärme i Stockholm.
Fjärrvärme (Location based)	*8 521*	*7 254*	*8 614*	*7 846*	*8 558*	*7 985*	
Fjärrkyla (Market based)	121	10	0	0	0	0	Fossilfri leverans i samtliga avtal.
Fjärrkyla (Location based)	*583*	*213*	*137*	*115*	*78*	*111*	
El (Market based)	415	103	121	258	190	169	Minskad elanvändning i fastigheter som inte ingår i Vasakronans elavtal (med förnybar el).
El (Location based)		*4 392*	*5 864*	*6 080*	*5 950*	*5 452*	
Summa scope 2 (Market based)	**4 905**	**3 951**	**4 448**	**4 783**	**4 979**	**1 717**	
SCOPE 3, Uppströms							
Material i byggprojekt	30 175	19 254	23 967	57 333	6 762	6 924	
Produktion och distribution av bränsle (i scope 1 och 2)[3]	2 536	1 519	1 520	1 323	1 339	1 591	Utsläppen ökar på grund av förändring av emissionsfaktorn för fjärrvärme.
Transporter i byggprojekt	1 013	1 235	1 280	2 826	274	241	
Avfall från byggprojekt	1 157	6 342	3 010	2 153	1 011	1 086	
Tjänsteresor (tåg, taxi, flyg, hotell, tjänstebilar och privata bilar i tjänst)	147	36	30	57	77	47	
– varav flygresor	118	*23*	*15*	*44*	*64*	*29*	Flygresor har minskat och resor med tåg har ökat.
Pendlingsresor	157	25	77	82	63	63	
SCOPE 3, Nedströms							
Hyresgästers energianvändning	24 830	12 906	13 365	14 635	20 054	18 983	Större andel fossilfria elavtal hos hyresgäster.
Avfall från hyresgäster	1 727	1 186	1 427	2 100	2 222	2 221	
Summa scope 3	**61 743**	**42 502**	**44 674**	**80 508**	**31 803**	**31 156**	
Summa totala utsläpp (scope 1, 2 och 3)	**66 949**	**46 770**	**49 617**	**85 642**	**37 215**	**33 379**	
Utsläppsintensitet, scope 1 och 2 *(kg per uthyrbar kvm)*, Market based	2,15	1,82	2,11	2,14	2,26	0,93	
Utsläppsintensitet, scope 1 och 2 *(kg per uthyrbar kvm)*, Location based	7,06	5,19	6,46	6,00	6,28	5,86	

1) Basår uppdaterat från 2006 till 2016. 2) Avser Vasakronans biogena utsläpp, förbränning av bioolja. 3) Utökning av omfattning så att även fjärrvärmens uppströms utsläpp inkluderas i kategori Produktion och distribution av bränsle. Omfattar samtliga redovisningsår i tabellen.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B674AF1740CB84E8BF4440CB0E5

Förklaringar utsläppsnoterna

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 gCO_2e/kWh	VMK, 2023
Driftbilar	Uppgift om inköpt fordonsbränsle. Utsläppen upphörde under 2019. Enbart elbilar sedan dess.	Endast elfordon som laddas i bolagets egna fastigheter. Elförbrukningen ingår alltså i elförbrukningen i scope 2. **Elfordon:** 0 gCO_2e/km	–
Köldmedia	Utsläpp av köldmedia hämtas från respektive fastighets köldmedierapport, där uppgift om påfylld mängd finns samt typ av köldmedia redovisas.	**R134A:** 1 430 tonCO_2e/ton köldmedia **R404A:** 3 922 tonCO_2e/ton köldmedia **R407C:** 1 525 tonCO_2e/ton köldmedia **R410A:** 1 725 tonCO_2e/ton köldmedia **R452A:** 2 140 tonCO_2e/ton köldmedia	Naturvårdsverket Köldmedieförteckning, 2022
SCOPE 2			
Elanvändning avseende samtliga fastigheters drift oavsett operationell eller finansiell kontroll	Icke graddagskorrigerad förbrukningsdata från energiuppföljningssystem.	**Elanvändning MB/LB** 0,2/69,6 gCO_2e/kWh 0,3/69,6 gCO_2e/kWh 0,2/69,6 gCO_2e/kWh 0,1/69,6 gCO_2e/kWh 0,3/69,6 gCO_2e/kWh 0,04/69,6 gCO_2e/kWh 524,1/69,6 gCO_2e/kWh	 Entelios 2024, Vattenfall, 2021,2022 ECOHZ, 2024 E.on,2023, Vattenfall 2022 Vattenfall, 2021,2022,2023 Naturskyddsföreningen, 2023, Vattenfall, 2021,2022,2023 Vattenfall, 2021 Energimarknadsinspektionen, 2024
Användning av fjärrvärme i samtliga fastigheter anslutna till fjärrvärme oavsett operationell eller finansiell kontroll	Icke graddagskorrigerad förbrukningsdata från energiuppföljningssystem.	**Fjärrvärme MB/LB:** 2,2/2,2 gCO_2e/kWh 3,7/51 gCO_2e/kWh 71/71 gCO_2e/kWh 4,6/140 gCO_2e/kWh 1,0/137 gCO_2e/kWh	 Stockholm Norrenergi, 2023 Stockholm Exergi, 2024 Göteborg Energi, 2023 Vattenfall Uppsala, VMK 2024 E.On Malmö, VMK 2024
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 gCO_2e/kWh 0,0/0,0 gCO_2e/kWh 0,0/0,0 gCO_2e/kWh 0/111 gCO_2e/kWh 0/0 gCO_2e/kWh	 Stockholm Norrenergi, 2023 Stockholm Exergi, 2023 Göteborg Energi, 2023 Vattenfall Uppsala, 2023 E.On Malmö, 2022
SCOPE 3, Uppströms			
Material i byggprojekt (Kategori 2: Kapitalvaror)	Data om byggmaterial samlas in i alla stora projekt. Mängden material i lokalanpassningsprojekt beräknas baserat på de klimatberäkningar som finns för årets avslutade projekt. För de projekt som saknar klimatberäkning schabloniseras materielmängden baserat på antal ombyggda kvadratmeter.	Övervägande faktiska emissionsfaktorer. Till viss del generisk data.	Boverkets klimatdatabas, respektive byggvaras EPD, IVL, One Click LCA, Plant.
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)	Tjänstebilar och bioolja i scope 1. Elanvändning och fjärrvärme i scope 2.	**El:** se scope 3 faktorer i källor under scope 2 **Fjärrvärme:** se scope 3 faktorer i källor under scope 2 **Bioolja:** 4 gCO_2e/kWh	 VMK, 2023

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:
177B674AF1...

Scope 3, Uppströms, fortsättning

Aktivitet/Kategori	Datakällor	Emissionsfaktor	Källa
Transporter i byggprojekt (Kategori 4: Uppströms transport och distribution)	Data samlas in från alla stora projekt som avslutats under året. I de fall transportdata saknas används projektets klimatberäkning. För lokalanpassningsprojekt beräknas utsläpp baserat på de klimatberäkningar som finns för årets avslutade projekt. De projekt som saknar klimatberäkning schabloniseras baserat på antal ombyggda kvadratmeter.		
Avfall från byggprojekt (Kategori 5: Avfall som genererats av verksamheter)	Data samlas in från alla stora 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.	**Materialåtervinning:** 0,006 **Förbränning utan energiåtervinning:** 0,46 **Deponi:** 0,001 *Ovan avser tonCO_2e/ton avfall*	DEFRA, 2024 Avfall Sverige, 2024 DEFRA, 2024
Tjänsteresor, taxi (Kategori 6: Affärsresor)	Uppgift från lönesystem om ersättning utbetald för taxiresor.	162 gCO_2e/km	Naturvårdsverket, 2024
Tjänsteresor, flyg (Kategori 6: Affärsresor)	Data inhämtat från resebyrå/portal.	**<785 km:** 245 gCO_2e/pkm **501–1 600 km**: 236 gCO_2e/pkm **>1 600 km:** 201 gCO_2e/pkm	NTM, 2023, med RF 1,7
Tjänsteresor, tåg (Kategori 6: Affärsresor)	Uppgifter från SJ samt resebyrå/portal.	0,82 gCO_2e/pkm	Naturvårdsverket, 2024
Tjänsteresor, hotell (Kategori 6: Affärsresor)	Uppgift från resebyrå/portal.	**Sverige:** 8,5 kgCO_2e/natt **Europa:** 9,1–15,3 kgCO_2e/natt **USA:** 24,4 kgCO_2e/natt	Greenview, 2024
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).	**Elbil (Medelmix):** 15,4 gCO_2e/km **Genomsnittsbil Sverige (2023):** 150,8 gCO_2e/km	Energimyndigheten, 2023, IVL, 2019 Trafikverket, 2023, trafa, 2023, Energimyndigheten, 2023, Naturvårdsverket, 2023
Pendlingsresor (Kategori 7: Anställdas pendling)	Enkät till samtliga anställda angående pendlingsavstånd och transportslag.	**Bil:** 0,03–0,21 kgCO_2e/km **Samåkning:** 0,062–0,067kg CO_2e/km **Infartsparkering:** 0,12–0,13kg CO_2e/km **Kollektivtrafik:** 0,01–0,13kg CO_2e/km **Tåg:** 0,0000021 kgCO_2e/km **Buss:** 0,0385 kgCO_2e/km **MC/moped:** 0,1 kgCO_2e/km **Elcykel:** 0,005 kgCO_2e/km	Naturvårdsverket, 2022 Miljöbarometern
SCOPE 3, Nedströms			
Hyresgästers pendlingsresor (Kategori 9: Nedströms transport och distribution)	Data om resvanor per byggnad inhämtas från miljöcertifieringsunderlag.	–	–
Hyresgästers energianvändning (Kategori 13: Nedströms leasade tillgångar)	Data inhämtas från eget system och nätägare samt en del som uppskattas. Andel avtal med klausul om grön el inhämtas från affärssystem. För de hyresgäster som inte har en klausul i avtalet beräknas utsläppen med hjälp av emissionsfaktor för nordisk residualmix. Ett arbete med att inhämta intyg från hyresgäster, om deras faktiska typ av elleverans, kommer påbörjas under 2025 vilket kan innebära att redovisade utsläpp kommande år minskar till följd av denna kännedom.	**Vattenkraft och vindkraft:** (MB) 8,4 gCO_2e/kWh **Elkraft utan avtal (MB):** 524 gCO_2e/kWh **Bioolja:** 4 gCO_2e/kWh	Entelios 2024, Vattenfall, 2021,2022 Energimarknadsinspektionen, 2024, VMK 2024 VMK, 2024
Avfall från hyresgäster (Kategori 13: Nedströms leasade tillgångar)	Data inhämtas från kommunernas avfallsentreprenörer samt bolagets egen avfallsentreprenör som hämtar utsorterat avfall.	**Materialåtervinning:** 0,006 **Förbränning utan energiåtervinning:** 0,46 **Deponi:** 0,52 Ovan avser tonCO_2e/ton avfall	DEFRA, 2024 Avfall Sverige, 2024 DEFRA, 2023

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B6A4F1740CB84E8F44C6CDE8

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 40 procent av allt avfall som uppkommer i samhället. En stor del av byggavfallet går i dagsläget till förbränning eller deponi. Endast en liten del material återvinns eller återbrukas, om massåtervinning räknas bort.

I EU-taxonomin finns krav på att minst 70 procent av bygg- och rivningsavfall vid nybyggnadsprojekt ska återvinnas för att ett nybyggnads- eller ombyggnadsprojekt ska anses vara i linje med EU-taxonomin.

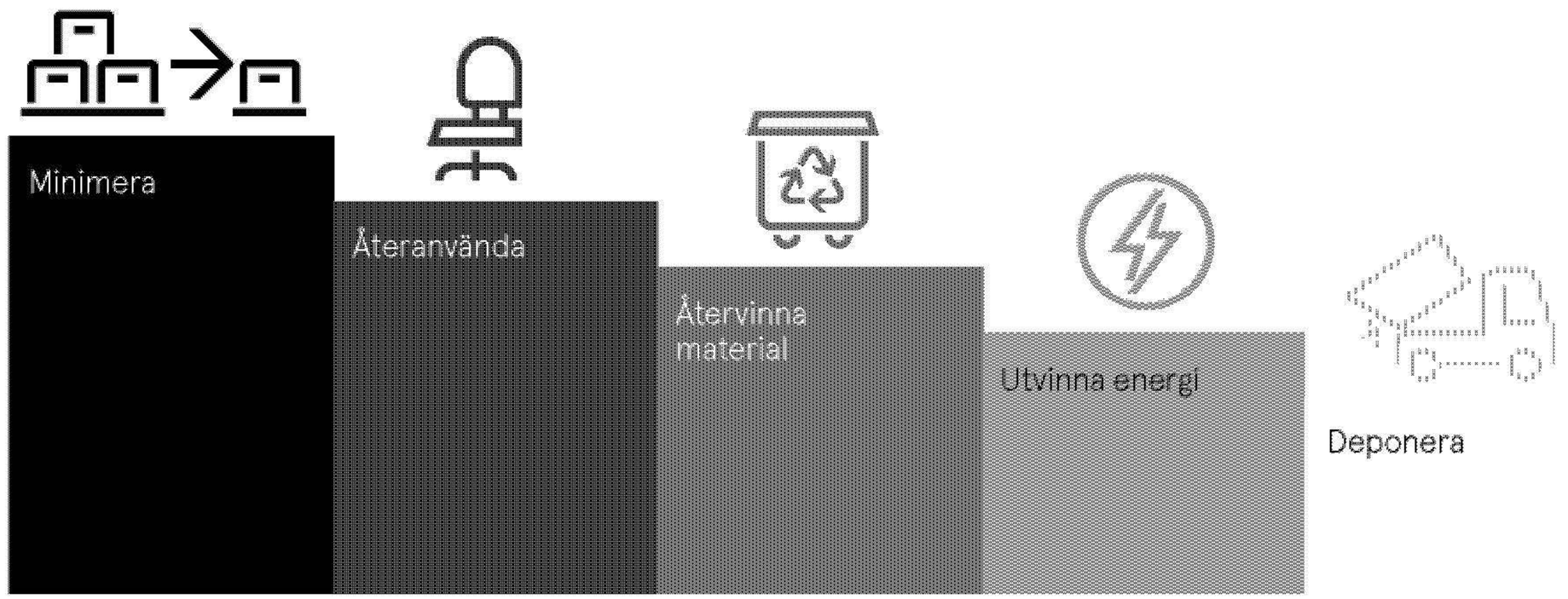
Utöver byggavfallet som uppstår i verksamheten tar Vasakronan även hand om stora mängder avfall från hyresgästernas verksamheter. Vasakronan kan inte i särskilt hög grad påverka mängden eller typen av avfall som uppstår hos dem, men kan arbeta för att hyresgästerna sorterar sitt avfall bättre. Vasakronan kan påverka hur väl det sorteras eftersom bolaget ansvarar för utrymmen och utrustning för källsortering.

Avgränsning

Vasakronans påverkan sker framför allt utanför organisationen. Dels hos byggentreprenörer i byggprojekt, dels hos hyresgäster som bedriver verksamhet i bolagets fastigheter. Det avfall som uppstår inom Vasakronans egen organisation på grund av den egna förvaltningsverksamheten bedöms inte vara väsentligt i förhållande till avfallet från byggprojekt samt hyresgästavfallet. Eftersom 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 med, inte eventuellt avfall som hyresgästerna själva tar hand om. Det kan exempelvis gälla farligt avfall från vårdverksamheter eller sekretesspapper.

Avfallshierarki



Där det är möjligt vill vi förhindra att avfall uppstår över huvud taget.

Det avfall som ändå uppstår ska vi försöka återanvända, till exempel genom att sälja.

Metaller, wellpapp samt glas- och plastförpackningar är exempel på material som kan återvinnas och omvandlas till nya produkter.

Brännbart avfall är en resurs som kan användas för att utvinna energi och bli till el och/eller värme.

Det avfall som inte kan återanvändas, återvinnas eller användas för energiutvinning ska tas om hand och deponeras på ett miljöriktigt sätt.

Byggavfallet omfattar det avfall som uppkommer i direkt samband med rivning och byggproduktion på Vasakronans byggarbetsplatser.

Ansvar och styrning

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 samt att erbjuda avfallshämtningstjänst, en tjänst där varje kund får sitt avfall vägt innan avlämning. Det förbättrar statistiken både för kunderna och Vasakronan. Chefen för investeringar och projekt ansvarar för att projektfastigheterna planeras så källsortering är möjlig för blivande hyresgäster samt för att avfallsfrågorna bevakas i byggprojekten.

Arbetet med att minska bolagets miljöpåverkan från avfall styrs av Vasakronans miljöpolicy som i sin tur bygger på EU:s avfallshierarki. Vasakronan arbetar för att minska uppkomsten av avfall, öka andelen som återvinns eller återbrukas samt för att minimera andelen som går till förbränning eller deponi.

I samtliga större ny- och ombyggnadsprojekt styrs avfallsminimeringsarbetet i hållbarhetsprogrammet samt i guidelines och principer för byggande. Enligt hållbarhetsprogrammet ska en avfallsworkshop genomföras. Syftet är att minska mängden avfall samt sätta ett konkret effektiviseringsmål för varje projekt.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B674AF1...

Uppföljning och redovisningsprinciper
Hyresgästavfall och byggavfall följs upp årligen i samband med att hållbarhetsredovisningen upprättas.

Redovisningen av hyresgästavfall bygger på vägda avfallsmängder. Uppgift om mängden avfall i vikt levereras via datafil från respektive avfallsentreprenör till Vasakronans uppföljningssystem.

Hyresgästavfall består av verksamhetsavfall och kommunalt avfall (tidigare benämnt hushållsavfall eller därmed jämförligt). Verksamhetsavfall hämtas i fastigheterna och vägs av en entreprenör som handlats upp av Vasakronan, som månatligen rapporterar om avfallets vikt och behandlingsmetod. Det kommunala avfallet får bara hämtas i fastigheterna av den entreprenör som är utsedd/upphandlad av respektive kommun. Det kommunala avfallet vägs med vågar på sopbilar i Stockholm, Malmö, Sundbyberg och Göteborg. Vasakronan erhåller rapporter om avfallets vikt och behandlingsmetod. De inrapporterade vikterna ligger till grund för uppskattat nyckeltal för beräkning av avfall i de kommuner, Uppsala och Solna, där det kommunala avfallet inte vägs. Det gäller även några adresser i Stockholm där entreprenören inte kommer åt att lyfta avfallskärlen med sopbilen.

Byggavfallet avser det avfall som uppkommit i de ny- och ombyggnadsprojekt samt vid lokalanpassningar med projektkostnad över 1 mkr som har avslutats under innevarande år. Avfall från ny-och ombyggnadsprojekt baseras på faktiska mätningar som sammanställs i avfallsrapporter i samband med färdigställandet. I majoriteten av lokalanpassningsprojekten sammanställs avfallsrapporter i samband med att projekten avslutas. För ett fåtal lokalanpassningsprojekt, där någon avfallsrapport inte har kunnat sammanställas, görs ett estimat baserat på data från de projekt som har avfallsrapporter med ett osäkerhetspåslag på 25 procent.

Mål och måluppfyllelse
Det långsiktiga målet är att varken bolagets eller hyresgästernas verksamheter ska generera något avfall som inte kan återvinnas eller återbrukas. Inför 2024 satte Vasakronan målet att minst 25 procent av hyresgästerna skulle nyttja avfallshämtningstjänsten, eftersom det är tydligt att hyresgäster som använder den uppnår en mycket högre sorteringsgrad. Vid utgången av året använde 25 procent (17) av hyresgästerna tjänsten, och därmed uppnåddes målet.

Gällande avfall från projektverksamheten var målet att minska avfallsmängden (kg/kvm) i lokalanpassningsprojekt med 5 procent. Vid utgången av året var utfallet 11,1 kg/kvm (16,1), en minskning med 31 procent och därmed uppnåddes målet. Under året har många äldre projekt som pågått under åren 2020-2022, avslutats administrativt och deras avfall räknas därför in i projekt som avslutas under 2024, trots att deras avfall genererades långt tidigare än så. Av det skälet bedöms måluppfyllelsen enbart på avfallsmängder som avser projekt som de facto bedrivits under 2024. För att redovisningen av total mängd avfall och bolagets klimatpåverkan ska bli fullständig finns dock avfallsmängderna i samtliga projekt med i redovisningen, även de som egentligen inte avser 2024. Dessa projekt har i de flesta fall inte drivits med lika ambitiösa avfallsmål som de som drivits under 2024.

Under 2024 uppgick hyresgästavfallet till totalt 8 523 ton (8 681), varav verksamhetsavfallet utgör 57 procent (59) och det kommunala avfallet resterande 43 procent (41).

Den totala mängden verksamhetsavfall minskade marginellt till 4 836 ton (5 135). Mängden redovisat kommunalt avfall ökade till 3 687 ton (3 546). Det är svårt att dra några tydliga slutsatser kring variationer mellan åren på grund av historiskt ofullständig data. Ambitionen är att ytterligare förbättra statistiken inför kommande år.

Byggavfall uppgick till totalt 10 812 ton (17 544) och omfattar det avfall som uppstått i de stora ombyggnadsprojekten samt i de lokalanpassningsprojekt som avslutats under året. Minskningen förklaras av att färre kvadratmeter renoverades under 2024 jämfört med föregående år.

Avfall per behandlingsmetod

Ton	Projektavfall 2024	Hyresgästavfall 2024	Avfall, totalt 2024	Avfall, totalt 2023	Avfall, totalt 2022
Avfall exkl. farligt avfall					
Materialåtervinning[1]	7 363	3 645	11 009	10 112	58 838
Energiåtervinning/förbränning	2 242	4 637	6 878	6 609	8 592
Destruktion utan värmeproduktion	0	0	0	0	50
Deponi	820	123	943	8 967	9 802
Summa	**10 425**	**8405**	**18 830**	**25 688**	**77 282**
Farligt avfall[2]					
Materialåtervinning	181	116	297	263	255
Energiåtervinning/förbränning	11	1	12	4	50
Deponi	195	0	195	270	940
Summa	**387**	**118**	**505**	**537**	**1 245**
Totalt avfall	**10 812**	**8 523**	**19 335**	**26 225**	**78 527**

1) Inkluderar matavfall som gått till biogasproduktion. 2) Inkluderar el- special- och övrigt avfall.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
17B6744F17402B84E8EF44BCB0E81

I uppföljningen och jämförelsen av avfallsmängder i bolagets stora projekt noteras det att mängden avfall per kvadratmeter i Sperlingens Backe 47 sticker ut till följd av att projektet råkade ut för ett omfattande vattenläckage mitt under produktion, vilket resulterade i att ett bjälklag samt en stor mängd väggar behövde ersättas och göras om.

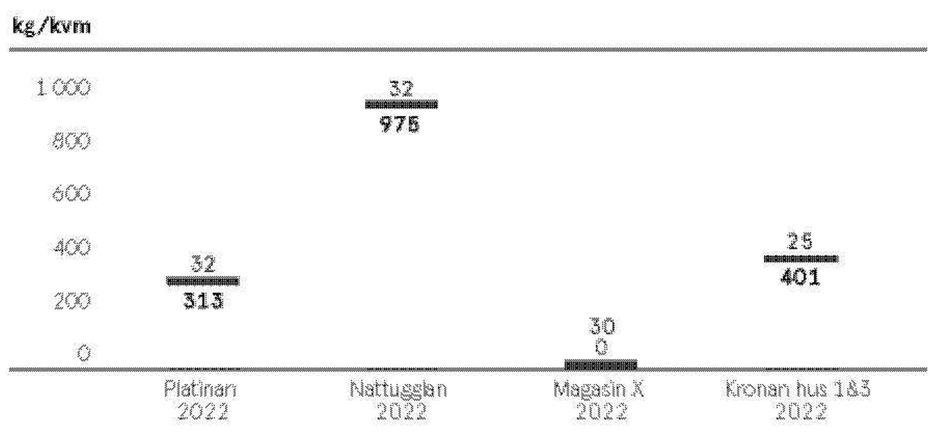
Lärdomar

Under året har det blivit tydligt att kommunerna kommit olika långt gällande redovisningen av korrekt avfallsdata för det avfall som de ansvarar för att samla in. För att få den data som krävs behöver Vasakronan därför ansöka om dispens för att kunna anlita en egen avfallsentreprenör i de kommunerna. Det har även blivit tydligt att det finns en viss osäkerhet i den verksamhetsavfallsdata som lämnats av bolagets största avfallsentreprenör. Under 2025 kommer bolaget därför att skärpa kraven på den avfallsentreprenören så att de säkerställer tillförlitligheten i den data som de lämnar. Vasakronan behöver informationen om avfall för att uppfylla kraven som bolagets intressenter i sin tur ställer, till exempel information till hyresgäster, finansiärer och för miljöcertifieringsändamål. En annan lärdom som dragits gällande avfallet från stora byggprojekt, är att regelbunden uppföljning under året och projektets gång krävs för att kunna reagera på utfall som inte ligger i linje med projektets målsättning och sätta in åtgärder i tid.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

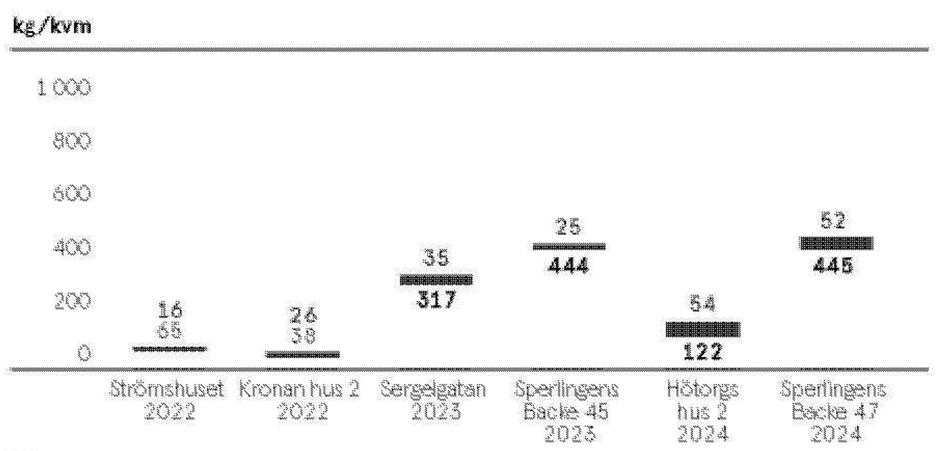
Genom att minska mängden avfall bidrar Vasakronan till att uppnå mål 11 med delmål 11.6, ”Minska städers miljöpåverkan” samt mål 12 och främst delmålet 12.5, ”Minska mängden avfall markant”.

Avfall i nybyggnadsprojekt

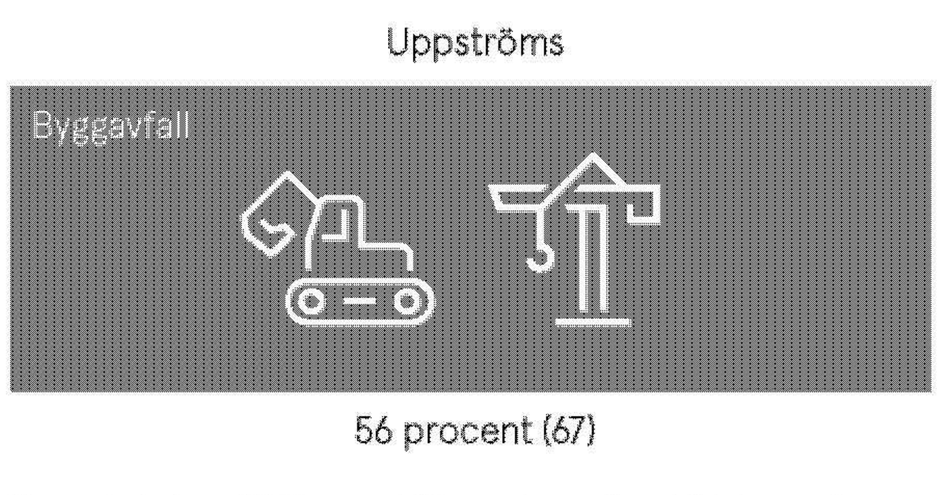


Inga nybyggnadsprojekt avslutades under 2021, 2023 och 2024.

Avfall i ombyggnadsprojekt



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:
177B2744F1774CCB84E8F44C6DDE8

CRE8 Andel miljöcertifierade fastigheter

Miljöcertifieringar av befintliga, ny- och ombyggda fastigheter 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 Vasakronans samtliga fastigheter.

Ansvar och styrning
Ansvaret för att miljöcertifiera ny- och ombyggnadsprojekt ligger hos chefen för Investeringar och projekt. Chefen för Teknik och fastighet ansvarar för att certifiera och omcertifiera de befintliga byggnaderna. Chefen för Kund och marknad ansvarar för att involvera hyresgästerna i arbetet.

Projektens miljöprestanda styrs av det interna styrdokumentet, hållbarhetsprogram för projekt. I dokumentet framgår 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 bolaget beslutat 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.

Uppföljning och redovisningsprincip
Antalet certifierade byggnader följs upp kvartalsvis och redovisas i Vasakronans kvartalsrapporter.

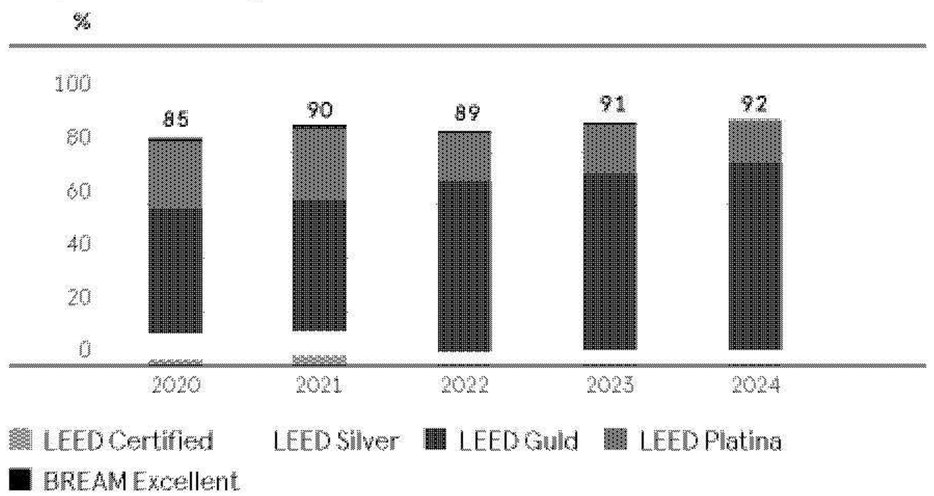
Antalet certifierade byggnader redovisas som certifierad area i förhållande till bolagets totala area. Vasakronan räknar endast BREEAM, LEED och Miljöbyggnad som fullgoda certifieringar, och inte GreenBuilding som enbart omfattar miljöaspekten energi eller WELL och Fitwel som fokuserar på välmåendefrågor för människor som vistas i byggnaden.

Mål och måluppfyllelse
Målet är att Vasakronans samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade. Under 2024 ny-certifierades 5 fastigheter (0) och 1 fastighet (19) omcertifierades. Vid utgången av 2024 var 92 procent (91) av det totala beståndet miljöcertifierat, varav andelen miljöcertifieringar med betyget LEED Guld eller högre uppgick till 86 procent (85). Sett till marknadsvärde var 92 procent (93) av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat vid utgången av 2024.

Lärdomar
En lärdom som dragits under året är att bolaget behöver tydligare rutiner och instruktioner för att underlätta de befintliga byggnadernas om-certifieringsprocess, framför allt när det gäller att involvera hyresgästerna eftersom deras engagemang krävs, bland annat för att få ihop tillräckligt många enkätsvar angående resvanor.

Ytterligare en lärdom som dragits under året är att EU-taxonomins tydliga definitioner för vad som är en miljömässigt hållbar nybyggnation, renovering och befintlig byggnad gör att certifieringarnas relevans blir något att ha i beaktande framöver.

Miljöcertifieringar



Andel av area i hela beståndet.
Vid utgången av året var 92 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:
177B674F1746C3B6AE00F4446C8D2E81

308-1 Andel nya leverantörer som granskats avseende miljö

Vasakronan behöver anlita leverantörer för att kunna bedriva verksamheten på ett framgångsrikt sätt. 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 bara Vasakronans direkta leverantörer och enbart de leverantörsavtal som tecknats av bolagets inköpsavdelning. Av total spend har inköpsavdelningen tecknat cirka 40 procent av leverantörsavtalen.

Ansvar och styrning
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 klimatarbete och energiprestanda. Utöver produkt- eller tjänstespecifika krav måste alla nya leverantörer underteckna Vasakronans uppförandekod för leverantörer. Kontroll av att leverantörerna lever upp till sina åtaganden i koden och eventuella ytterligare specifikationer i kontraktet sker genom arbetsplatskontroller, revisioner samt enkäter. Vid urval för revision tas hänsyn till hur mycket leverantören omsätter i relationen med Vasakronan, hur leverantören svarat i enkäter som skickats ut samt särskilda risker och fokusområden.

Av Vasakronans miljöpolicy framgår att bolaget ska premiera de leverantörer som lever upp till bolagets krav. Därför behöver alla leverantörer granskas med avseende på miljö, vilket även framgår av bolagets inköpspolicy. Miljökrav på leverantörer inom projekt ställs i specifika bilagor i avtal, till exempel hållbarhetsprogram för projekt samt i guidelines och principer för byggande. Generella miljökrav sammanfattas dels i bolagets miljöpolicy, dels i en uppförandekod för leverantörer. I avtalen med nya leverantörer ingår alltid uppförandekoden för Vasakronans leverantörer. Samtliga nya ramavtals- och serviceavtalsleverantörer utvärderas när det gäller miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter.

Uppföljning och redovisningsprinciper
Inom Vasakronan pågår ett arbete för att få större kontroll på leverantörsledet. Det sker genom att minska det totala antalet anlitade leverantörer samt att samtliga inköp ska hanteras direkt av inköpsavdelningen. Det pågår också ett arbete med att utöka antalet arbetsplatskontroller på bolagets byggarbetsplatser då både miljö och sociala aspekter kontrolleras.

Alla leverantörer registreras i ett leverantörsregister. Där loggas även uppgifter om vilka krav och bilagor som har accepterats, samt händelser som till exempel leverantörsrevisioner och arbetsplatskontroller. Uppgifter om antal och andel leverantörer som utvärderats när det gäller miljökrav hämtas från leverantörsregistret.

Leverantörsrevision/kontroller av prioriterade serviceleverantörer utförs av inköp och omfattar bland annat uppföljning mot Vasakronans uppförandekod, arbetsmiljö och sociala villkor, affärsetik samt resursanvändning. Protokoll tas fram efter varje genomförd revision.

Mål och måluppfyllelse
Inför 2024 var målet att leverantörsrevisioner/kontroller ska genomföras hos minst 3 prioriterade serviceleverantörer. Under 2024 utfördes 3 leverantörsrevisioner/kontroller (2), och därmed uppnåddes målet. Totalt har 7 revisioner (7) genomförts i samband med kontraktsmöten med leverantören.

Det låga antalet revisioner/kontroller och kontraktsmöten förklaras av hög arbetsbelastning inom inköpsorganisationen under året.

Det totala antalet leverantörer som anlitats direkt av Vasakronan uppgick vid slutet av året till 2 459 (2 503). De leverantörer som främst anlitas är konsulter (till exempel teknikkonsulter och arkitekter), byggentreprenörer, 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 2024 tecknades totalt 228 nya leverantörsavtal (141) av inköpsavdelningen. Samtliga av dessa leverantörer, det vill säga 100 procent, har undertecknat uppförandekoden för leverantörer.

Lärdomar
Det är fortsatt tydligt att det behövs styrning internt om vilka krav som gäller vid inköp i de fall då inköpsavdelningen inte ansvarar för inköpet. Det är även tydligt att mer resurser behövs till inköpsavdelningen för att möjliggöra en mer omfattande utvärdering av leverantörerna, samt att även utvärdera och kontrollera underleverantörer i Vasakronans värdekedja. Det skulle även behövas en systematik och ett enkelt sätt att följa upp byggmaterialens miljöpåverkan uppströms i värdekedjan.

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 Vasakronan 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:
177B674AF177460B8AE80F444C8D2E8

Socialt ansvar

403 Hälsa och säkerhet

403-9 Arbetsrelaterade skador

Sjukfrånvaro leder både till onödigt mänskligt lidande för individen och direkta samt indirekta kostnader för bolaget i form av sjuklön och produktionsbortfall. Vasakronan är en stor inköpare av bygg- och installationsarbeten, och byggarbetsplatser är bland de mest olycksdrabbade i Sverige. Vasakronans verksamhet får aldrig ske på bekostnad av människors hälsa eller välmående. En av de största riskerna kopplat till människors hälsa och välmående är arbetsrelaterade olyckor och skador i bolagets leverantörsled.

Arbetsgivaren ansvarar för att säkerställa en god fysisk, organisatorisk och psykosocial arbetsmiljö för de egna medarbetarna. Störst risk för allvarliga olycksfall finns dock utanför Vasakronans organisation. Det gäller personer som utför arbete för Vasakronan i förvaltningen, som arbetar med driften av bolagets fastigheter och som utför arbete på byggarbetsplatser i byggprojekt. Det finns en möjlighet för Vasakronan att påverka arbetsmiljön i leverantörsled på flera sätt. En av de viktigaste förutsättningarna för en säker arbetsmiljö på byggarbetsplatser är att tidplanen för byggprojektet är rimlig, något som Vasakronan som beställare av projektet är huvudansvarig för. I rollen som beställare följs därför även denna typ av olycksfall upp och inte enbart de som sker inom bolagets egen organisation.

Avgränsning
Redovisningen av sjukfrånvaro avser enbart Vasakronans egna medarbetare. Olycksfallsstatistiken omfattar både bolagets egna medarbetare och anställda hos Coor som utför arbete i bolagets fastigheter, men den omfattar även olyckor som skett på bolagets byggarbetsplatser.

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, till exempel städtjänster, takskottning och markskötsel.

Ansvar och styrning
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 sina medarbetares 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.

Vasakronans arbetsmiljöarbete utgår ifrån Arbetsmiljölagen och styrs av flera olika policyer, till exempel bolagets policyer för arbetsmiljö, mångfald och inkludering, krishantering, samt policyn som rör uppförandekod bland medarbetare.

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 inom byggprojekt styrs av hållbarhetsprogram för projekt, guidelines och principer för byggande, samt genom uppförandekoden för leverantörer.

Uppföljning och redovisningsprinciper
Antalet olycksfall hos leverantörer i större projekt följs upp löpande och sammanställs i samband med att projekten 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.

Rapportering av incidenter och olycksfall görs i rapporteringsverktyget "Kris och incident". 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 (ny- och ombyggnadsprojekt) sammanställs löpande av ansvarig entreprenör under projektets gång. En slutrapport över olyckor, tillbud och arbetade timmar lämnas till Vasakronan i samband med att projektet är färdigställt.

Arbetsplatskontroller ska under året genomföras vid minst ett tillfälle på samtliga Vasakronans större byggarbetsplatser med undantag för de som befinner sig i tidigt skede alternativt sent avslutningsskede. Revisionerna genomförs med hjälp av tredjepart och omfattar bland annat kontroll av arbetstillstånd, behörighet, personlig skyddsutrustning samt drogtester. Protokoll erhålls efter varje genomförd revision.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B774F1740CB84E8BF44CBCDE8

Mål och måluppfyllelse
Vasakronans långsiktiga mål är att ingen anställd eller person som utför arbete för bolagets räkning ska skada sig i samband med arbetet. Inför 2024 sattes målet att minska antalet arbetsplatsolyckor i projekt. Både antalet olyckor och olycksfallsfrekvens ökade under året, och därmed uppnåddes inte målet. Projekten har varit förskonade från allvarliga olyckor men en ökning av mindre allvarliga olyckor har inträffat.

Olyckor med maskiner och verktyg samt fall från höjd är de vanligaste orsakerna till allvarliga olycksfall inom byggbranschen. För att minimera risken för allvarliga olyckor utförs skyddsronder, ett proaktivt riskarbete samt arbetsberedning för att säkerställa att arbetet är väl genomtänkt med riskminimering innan arbetet väl påbörjas. I de två ombyggnadsprojekt som avslutades under året inträffade sammanlagt 34 olyckor (19) och 33 tillbud (44). Olyckorna var bland annat av typerna skärskador, klämskador och stukningar. Ingen av dessa klassades som allvarlig[1]. Olycksfallsfrekvensen, alla olyckor, i avslutade projekten ökade till 42,1 (10,4). Se tabell Olyckor och tillbud i ny- och ombyggnadsprojekt för mer information.

Inför 2024 sattes även målet att arbetsplatskontroller ska genomföras på samtliga stora projekt och hos minst 25 andra byggprojekt. Arbetsplatskontroll är utförd på en av tre större byggarbetsplatser samt 25 andra byggprojekt, och därmed uppnåddes inte målet.

Under 2024 har inga olyckor (0) inträffat bland Vasakronans anställda. Antalet olyckor som drabbat anställda hos Coor i samband med att de utfört arbete i Vasakronans fastigheter uppgick under året till 1 (8). Den inträffade olyckan var en halkolycka och personen var tillbaka på jobbet efter fem dagar. Antalet arbetstimmar uppgick till 295 853, vilket ger en olycksfallsfrekvens, alla olyckor, på 3,4.

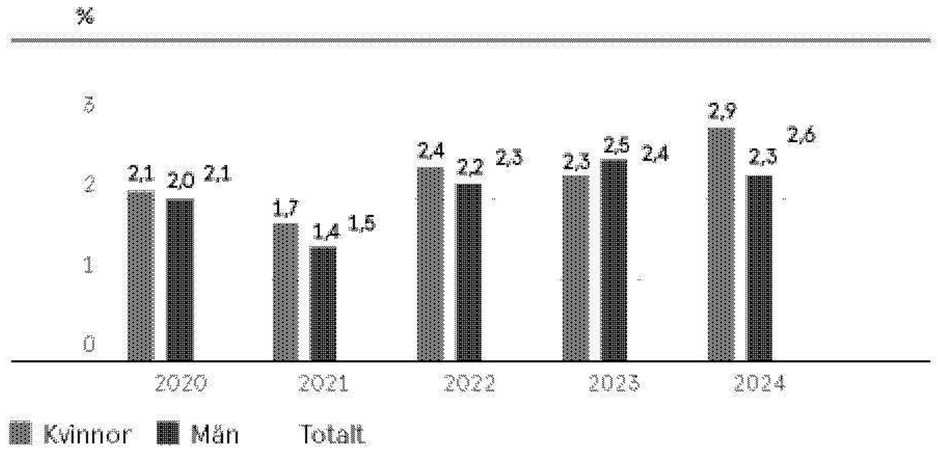
Total sjukfrånvaro under 2024 uppgick till 2,6 procent (2,4). Fördelningen per kön framgår av diagrammet på denna sida.

1) Arbetsrelaterad skada som resulterar i ett dödsfall eller i en skada från vilken arbetstagaren inte kan, eller inte förväntas återhämta sig helt till hälsotillståndet före skadan inom sex månader.

Lärdomar
Det är fortsatt tydligt att uppföljningsstrukturen för att följa upp arbetsrelaterade olyckor hos bolagets egna anställda, serviceleverantörer och byggentreprenörer i hög grad skiljer sig åt. Det finns ett behov av att förbättra uppföljningen av serviceleverantörer med tydligare definitioner och instruktioner för rapportering. Inom alla kategorier behövs ett större fokus på det proaktiva arbetet och inte enbart på olyckor och incidenter.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom arbetet med hälsa och säkerhet bidrar Vasakronan till att uppnå mål 3 och 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



Olyckor och tillbud i ny- och ombyggnadsprojekt

	2024	2023	2022	2021
Dödsfall	0	0	0	0
Olyckor som lett till frånvaro	16	3	–	–
–varav allvarliga olyckor	*0*	*0*	–	–
Olyckor utan frånvaro	18	16	–	–
Tillbud	33	44	159	123
Summa antal olyckor[2]	**34**	**19**	**140**	**50**
Olycksfallsfrekvens[3]*, alla olyckor*	*42,1*	*10,4*	*26,7*	*14,2*
Olycksfallsfrekvens[3]*, olyckor med frånvaro*	*19,8*	*1,6*	–	–
Antal arbetade timmar	806 890	1 821 882	5 234 506	3 528 217

2) 2021 och 2022 saknas uppgifter för några av de avslutade projekten om olyckor föranlett frånvaro eller ej.
3) Per en miljon arbetade timmar.

This file is sealed with a digital signature.
This seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B2744F1...

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. Det finns en övertygelse 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 (konsulter).

Ansvar och styrning
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.

Arbetet gällande styrelsens sammansättning styrs av bolagets valberedning, som tillsätts av ägarna. Arbetet som gäller bolagets anställda styrs främst av Vasakronans Mångfald och inkluderingspolicy. Den slår fast att verksamheten ska ha en inkluderande kultur, 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 inkluderande arbetsmiljö fri från trakasserier och diskriminering.

Uppföljning och redovisningsprinciper
För att säkerställa att inga osakliga löneskillnader förekommer på Vasakronan genomförs varje år en lönekartläggning. För att nå största möjliga objektivitet görs den i samarbete med en extern part.

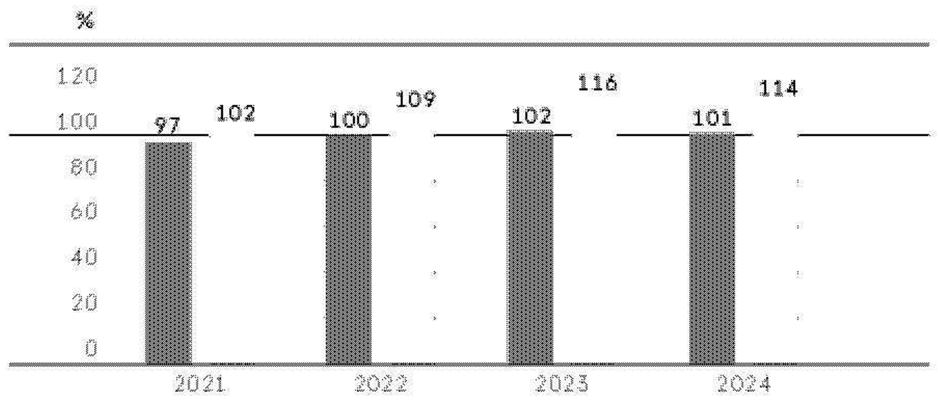
Uppgifterna om antal medarbetare samt ålder och kön hämtas från Vasakronans HR-system. Uppgift om antal anlitade konsulter hämtas från Vasakronans interna system för konsultadministration. Uppgift om löneskillnader mellan män och kvinnor inhämtas från Vasakronans årliga lönekartläggning. Uppgift om andel medarbetare med utländsk bakgrund levereras av Nyckeltalsinstitutet/SCB. Uppgift om praktikanter och sommarjobbare från underrepresenterade grupper följs upp och sammanställs av HR.

Mål och måluppfyllelse
Det långsiktiga målet för Vasakronans likabehandlingsarbete är att alla medarbetare ska ges lika möjlighet till utveckling och befordran samt lika lön för likvärdigt arbete. Inför 2024 sattes ett mål att minst 15 praktikanter eller sommarjobbare ska komma från underrepresenterade grupper. Av totalt 30 kontrakterade praktikanter och sommarjobbare (36) under året kom 17 från underrepresenterade grupper (17), och därmed uppnåddes målet.

Per 31 december 2024 var antalet anställda 311 (300), varav 304 (296) var tillsvidareanställda och 7 (4) visstidsanställda. 1 (0) medarbetare har deltidskontrakt. Antalet timanställda begränsar sig till ungdomar med feriearbete och inkluderas inte i denna redovisning. Vid utgången av året omfattades samtliga medarbetare av kollektivavtal och samtliga medarbetare var tjänstemän.

Sammansättningen av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån kön och ålder framgår på sidan 139 samt i presentationen av styrelse och ledning på sidorna 45–48.

Kvinnors lön i relation till männens



Under 2024 hade kvinnliga medarbetare 101 procent av männens löner och bland chefer hade kvinnor 114 procent av männens löner

Löneskillnad högst betalda relativt median

	2024	2023	2022
Total ersättning till högst betald inom organisationen, tkr	6 107	5 809	5 722
Total ersättning till övriga anställda, median, tkr	649	623	678
Förhållande mellan högst betald och median (exkl. högst betald)	9,4	9,3	8,4
Löneökning för vd, %	5,1	1,5	8,2
Löneökning för median, %	4,2	-8,2	5,3
Förhållande mellan löneökning högst betald och median	1,2	-0,2	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. 2023 års minskning i total ersättning till övriga anställda, median, förklaras av Vasakronans strategi att försöka föryngra där det är möjligt. Under föregående år rekryterades 57 personer med en medelålder på 34 år.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B674F17402B84E8EF44C8C9E8

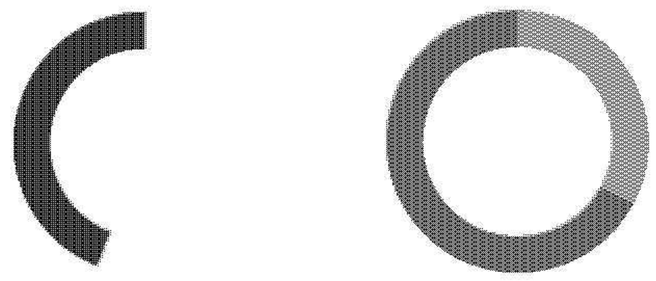
Fördelning kvinnor, män och ålder, per balansdagen

Samtliga medarbetare

Kvinnor, 52% (49)
Män, 48% (51)

–29 år, 12% (11)
30–49 år, 52% (51)
50– år, 37% (40)

Ledningsgrupp



Kvinnor, 56% (56)
Män, 44% (44)

–29 år, 0% (0)
30–49 år, 33% (11)
50– år, 67% (89)

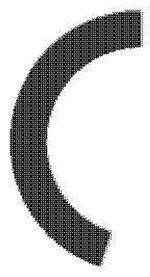
Styrelse

Kvinnor, 56% (56)
Män, 44% (44)

–29 år, 0% (0)
30–49 år, 22% (22)
50– år, 78% (78)

Fördelning kvinnor och män, per region, per balansdagen

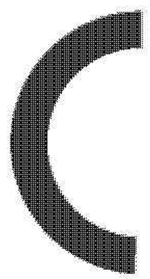
Stockholm



Kvinnor, 55% (52)
Män, 45% (48)

Antalet anställda i Stockholm var 202 personer.

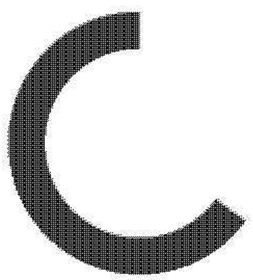
Göteborg



Kvinnor, 51% (46)
Män, 49% (54)

Antalet anställda i Göteborg var 47 personer.

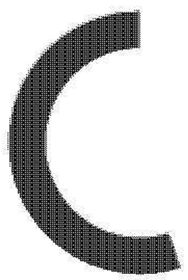
Malmö



Kvinnor, 35% (37)
Män, 65% (63)

Antalet anställda i Malmö var 31 personer.

Uppsala



Kvinnor, 45% (46)
Män, 55% (54)

Antalet anställda i Uppsala var 31 personer.

Per 31 december 2024 var antalet anställda 311 (300), varav 304 (296) var tillsvidareanställda, 7(4) visstidsanställda och 1 (0) medarbetare hade deltidskontrakt. Antalet timanställda begränsar sig till ungdomar med feriearbete och inkluderas inte i denna redovisning. Då antalet visstidsanställda endast uppgår till 7 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:
177B6744F177460CB84E00F4446E0E63

Vid utgången av året anlitades 277 (278) konsulter i verksamheten. Av dessa är cirka 31 procent inhyrda 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 2024 visade att kvinnor tjänar 101 (102) procent av vad män tjänar. Kvinnliga anställda med personalansvar tjänar 114 (116) procent av vad män med personalansvar tjänar. Vid lönekartläggningen 2024 uppdagades inga oskäliga löneskillnader.

Lärdomar
En lärdom som dragits under bolagets förberedelser inför kommande lagkrav (CSRD) är att det är tydligt att Vasakronan förväntas följa upp fler mångfaldsaspekter än ålder, kön och utländsk bakgrund. Det finns dock vissa svårigheter kring hur denna uppföljning ska se ut samt hur bolaget ska kunna lagra denna information på ett rättssäkert sätt och utan att kränka den personlig integriteten.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom arbetet med mångfald och likabehandling bidrar Vasakronan till att uppnå mål 5 och delmål 5.5, ”Tillförsäkra kvinnor fullt och faktiskt deltagande och lika möjligheter till ledarskap på alla beslutsnivåer i det politiska, ekonomiska och offentliga livet”. Arbetet 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”.

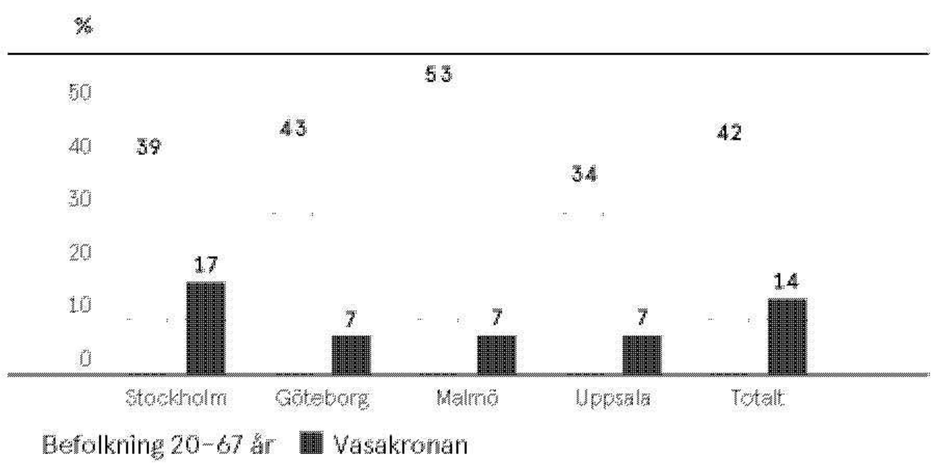
414-1 Andel nya leverantörer som granskats avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter

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 utifrån 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. Av total spend har inköpsavdelningen tecknat cirka 40 procent av leverantörsavtalen.

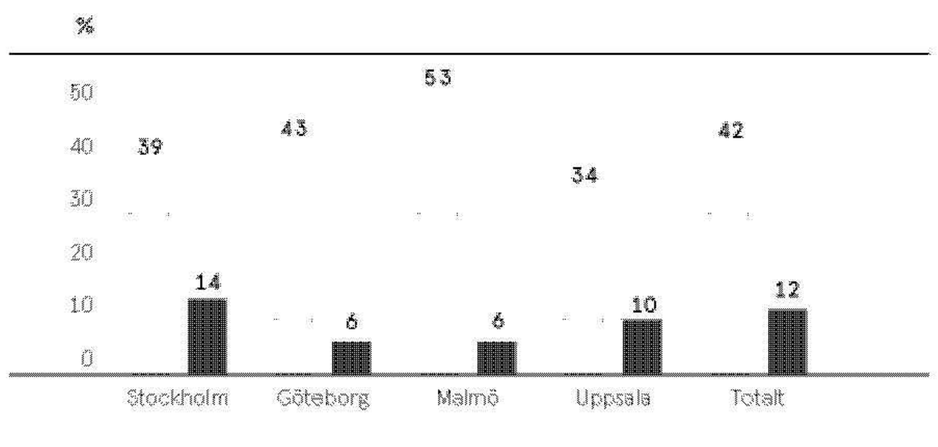
Ansvar och styrning
Ansvaret för inköpsarbetet ligger hos chefen för Utveckling och är organiserat i en central inköpsenhet som ansvarar för att inköpen uppfyller höga kvalitets- och hållbarhetskrav samt att de sker till lägsta möjliga kostnad. Inför varje inköp genomförs en utvärdering av potentiella leverantörer utifrån ett flertal kriterier, till exempel risken för brott mot mänskliga rättigheter eller arbetslivskriminalitet samt förekomst av ett systematiskt arbetsmiljöarbete och kollektivavtal. 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 arbetsplatskontroller, revisioner samt enkäter. Vid urval för revision tas hänsyn till hur mycket

Andel anställda med utländsk bakgrund 2024



Andel anställda med utländsk bakgrund i Vasakronan jämfört med utländsk bakgrund i befolkningen (20–67 år) på samma orter.
Källa: SCB

Andel anställda med utländsk bakgrund 2023



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1778624AF1740CB84E8BF444C6CDE8

leverantören omsätter i relationen med Vasakronan, hur leverantören svarat i enkäter som skickats ut samt särskilda risker och fokusområden.

Krav som gäller arbetsvillkor och mänskliga rättigheter ställs i uppförandekoden för leverantörer. 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. Det framgår av bolagets inköpspolicy.

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.

Uppföljning och redovisningsprinciper

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. Det pågår också ett arbete med att utöka antalet arbetsplatskontroller på bolagets byggarbetsplatser då både miljö och sociala aspekter kontrolleras.

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 och arbetsplatskontroller.

Mål och måluppfyllelse

Inför 2024 sattes målet att i samtliga avtal som inköp ansvarar för ska det avtalas att leverantören ska arbeta för att erbjuda arbete/praktik till personer som står långt ifrån arbetsmarknaden. Vid utgången av 2024 hade skrivningen ingått i 95 procent av de tecknade avtalen, och därmed uppnåddes inte målet. Under början av året var det några avtal som saknade skrivningen vid avtalstecknande. Tillägg till avtalen har skickats ut till leverantörerna men 5 procent av avtalen inväntar, vid utgången av 2024, signering av leverantören.

Ytterligare ett mål som sattes 2024 var att i alla avtal som inköpsavdelningen tecknar, ska samtliga leverantörer vara bolagskontrollerade. Under året bolagskontrollerades 100 procent av alla leverantörer, och därmed uppnåddes målet.

Det totala antalet leverantörer som anlitats direkt av Vasakronan uppgick vid slutet av året till 2 459 (2 503). De leverantörer som främst anlitas är konsulter (till exempel teknikkonsulter och arkitekter), entreprenörer (främst byggentreprenörer), energileverantörer (el, fjärrvärme och fjärrkyla) samt serviceleverantörer. Eftersom Vasakronan uteslutande bedriver verksamhet i Sverige har även leverantörerna oftast sin hemvist i Sverige.

Under 2024 tecknades totalt 228 nya leverantörsavtal (141) av inköpsavdelningen. Samtliga av dessa leverantörer, det vill säga 100 procent, har undertecknat uppförandekoden för leverantörer.

Lärdomar

Det är fortsatt tydligt att det behövs styrning internt om vilka krav som gäller vid inköp i de fall då inköpsavdelningen inte ansvarar för inköpet. Det är även tydligt att mer resurser behövs till inköpsavdelningen för att möjliggöra en mer omfattande utvärdering av leverantörerna, samt att även utvärdera och kontrollera underleverantörer i Vasakronans värdekedja.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom att ställa krav på leverantörerna när det gäller arbetsvillkor och mänskliga rättigheter bidrar Vasakronan till att uppnå mål 3 och delmål 3.4, ”Minska antalet dödsfall till följd av icke smittsamma sjukdomar och främja mental hälsa”. Arbetet 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 delmål 8.8, ”Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla”.

416-A Åtgärder som vidtas i syfte att upprätthålla en hög trygghet och säkerhet i och omkring fastigheterna samt utfall i trygghetsmätningar

Att känna sig trygg och säker i sin närmiljö är viktigt för de flesta människor. För Vasakronans hyresgäster, i sin roll som arbetsgivare, ärdet av stor vikt att deras medarbetare har en arbetsplats och en väg till och från arbetet som känns trygg och säker och detta har blivit en allt viktigare fråga vid val av lokalisering. Att platsen känns trygg och säker är också av yttersta vikt för handelshyresgäster så att butiken kan få många besökare.

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. Exempelvis andra fastighetsägare och kommuner.

Ansvar och styrning

I samband med utformningen av ny- och ombyggnadsprojekt ligger ansvaret för att skapa trygga och säkra områden på chefen för Investeringar och projekt. Ansvaret inkluderar även samverkan med andra aktörer samt att se till att åtgärder för trygghet och säkerhet vidtas under byggtiden.

Chefen för Teknik och fastighet ansvarar för det löpande säkerhetsarbetet, som till exempel rondering, bevakning, att passagesystem fungerar samt att trygghetsskapande åtgärder tas med i underhålls- och utvecklingsplaner för de befintliga fastigheterna.

Chefen för Kund och marknad ansvarar för att följa upp den upplevda tryggheten och säkerheten bland hyresgästerna genom att ställa frågor i olika enkäter till Vasakronans kunder.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B674F1774007B84E00F4446CB2E8

Det finns inga styrande dokument eller policyer som styr arbetet med trygghetsskapande åtgärder. Genom analys av hyresgästernas önskemål samt av vilka åtgärder som är möjliga att vidta i respektive fastighet och område sker en årlig prioritering av vad som ska genomföras. Inom det löpande förvaltningsarbetet finns driftrutiner som styr hur arbetet med säkerhetsfrågor ska hanteras, till exempel rutiner för bevakning och ronderingar med vakt.

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.

Uppföljning och redovisningsprinciper

Uppföljning av antalet åtgärder för ökad trygghet och säkerhet sker en gång per år i samband med att denna hållbarhetsredovisning upprättas. I slutet av året sammanställs respektive orts genomförda åtgärder för befintligt bestånd.

Mål och måluppfyllelse

Det långsiktiga målet är att Vasakronans fastigheter och områden ska upplevas som trygga och säkra.

För 2024 var målet att öka den upplevda tryggheten i bolagets prioriterade områden. Under året genomfördes så kallade noll-mätningar i samtliga sju prioriterade områden och trygghetsindex är framtaget. Index för den upplevda tryggheten dagtid skiljer sig inte så mycket åt på de platser där trygghetsmätningar utförts. Dock minskar den upplevda tryggheten på de platser där det inte finns så mycket människor i rörelse under nattetid. Arbetet framöver handlar om att analysera effekten av trygghetsskapande åtgärder som gjorts i de prioriterade områdena. Det är dock för tidigt att uttala sig om den upplevda tryggheten har ökat under 2024, och om målet har uppnåtts.

Under året har 87 åtgärder (134) utförts i syfte att öka tryggheten i och runt fastigheterna. Exempel är uppdaterade passagesystem, ökad rondering, förstärkt och ökad belysning i och kring fastigheterna, trygghetsvandringar och säkerhetsgenomgångar. En annan åtgärd är att öka antalet verksamheter, exempelvis butiker och restauranger i markplan. Det skapar liv och rörelse samt bidrar till att öka tryggheten.

På flera platser i Stockholm samarbetar Vasakronan med Stiftelsen Tryggare Sverige och Stockholms stad. Syftet är att göra bland annat Stockholm city och Kista till tryggare områden.

I Göteborg finns ett samarbete med Purple Flag och branschorganisationen Fastighetsägarna. Syftet är att synliggöra platser som på ett framgångsrikt sätt arbetar med att förbättra säkerhet, tillgänglighet och utbud även på kvällstid.

Lärdomar

Att mäta den upplevda tryggheten är ett relativt outvecklat område redovisningsmässigt. Det finns ingen vedertagen branschpraxis eller enhetlig standard kring hur detta ska mätas och följas upp vilket gör det svårt med jämförelser. För att Vasakronan ska kunna följa utvecklingen av den upplevda tryggheten inom det egna beståndet är fokus att jobba vidare med de index som nu är framtaget.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom arbetet med att upprätthålla en säker och trygg miljö i och omkring Vasakronans fastigheter bidrar bolaget till att uppnå mål 5 och delmål 5.2, "Utrota våld mot och utnyttjande av kvinnor och flickor". Arbetet bidrar även till att uppnå mål 10 och 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:
177B2744F1...

Revisors 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) att översiktligt granska Vasakronan AB (publ)s hållbarhetsredovisning för år 2024. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidorna 95–96 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidorna 95–96.

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 enligt den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Kriterierna framgår på sidorna 95–96 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs 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 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 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 International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Vasakronan AB (publ) 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.
KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B624AF1774005B84E80F444C8D5E8

Andel av verksamhet 7.7 förenligt med taxonomin

Nedan följer fullständiga tabeller över hur stor andel av Vasakronans omsättning, kapitalutgifter och driftutgifter som är förenlig med EU-taxonomin och verksamhet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. För mer information kring EU:s taxonomiförordning se sidan 90–93.

Räkenskapsår 2024				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter	Kod	Total omsättning	Andel av omsättning år 2024	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) omsättning, år 2023	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
		miljoner SEK	%	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	5 526	58%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	43%	-	-
Omsättning för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		**5 526**	**58%**	**58%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**-**	**J**	**-**	**-**	**-**	**-**	**J**	**43%**		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	0	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0	0%						-	-	-	-	-	-	-	0		T
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	3 886	41%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								57%		
Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		**3 886**	**41%**	**41%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**								**57%**		
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		**9 412**	**100%**	**100%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**								**100%**		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättning hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		35	0%																
TOTALT		**9 447**	**100%**																

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B2744F1A7A0B2B4E8F44C6D3E0

Räkenskapsår 2024				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter	Kod	Total kapitalutgifter	Andel kapitalutgifter år 2024	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) kapitalutgifter, år 2023	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
		miljoner SEK	%	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	891	37%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	34%	-	-
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		**891**	**37%**	**37%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**-**	**J**	-	-	-	-	J	**34%**		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	0	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0	0%						-	-	-	-	-	-	-	0		T
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1 469	61%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								66%		
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		**1 469**	**61%**	**61%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**								**66%**		
A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		**2 360**	**98%**	**98%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**								**100%**		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		55	2%																
TOTALT		**2 415**	**100%**																

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B2A4F1F7A0B2B4E0F44C0CE0

Räkenskapsår 2024				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter	Kod	Drift-utgifter	Andel av drift-utgifter år 2024	Begräns-ning av klimatför-ändringar	Anpass-ning till klimatför-ändringar	Vatten	Förore-ningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begräns-ning av klimatför-ändringar	Anpass-ning till klimatför-ändringar	Vatten och marina resurser	Förore-ningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och eko-system	Minimi-skydds-åtgärder	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) driftutgifter, år 2023	Kategori möjlig-görande verksamhet	Kategori omställ-ningsverk-samhet
		miljoner SEK	%	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	63	48%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	33%	-	-
Driftutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		**63**	**48%**	**48%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**-**	**J**	**-**	**-**	**-**	**-**	**J**	**33%**		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	0	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0	0%						-	-	-	-	-	-	-	0		T
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	69	52%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								67%		
Driftutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		**69**	**52%**	**52%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**								**67%**		
A. Driftutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		**132**	**100%**	**100%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**								**100%**		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0%																
TOTALT		**132**	**100%**																

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B2744F1A7A0B8B4E8BF44C6CDE0

Rad.	Kärnenergirelaterade verksamheter	JA/NEJ
1	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	NEJ
2	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	NEJ
3	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av dessa.	NEJ
	Fossilgasrelaterade verksamheter	
4	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ
5	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ
6	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ

This file is sealed with a digital signature.
This seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B2A4F1-7A9DB64E0F44C0D3E0

Bilaga II

Ytterligare tabeller för ekonomiska verksamheter

	Andel av omsättningen/total omsättning	
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin [1]
CCM	58%	100%
CCA	%	N/A
WTR	%	N/A
CE	%	N/A
PPC	%	N/A
BIO	%	N/A

	Andel av kapitalutgifter/totala kapitalutgifter	
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin [1]
CCM	37%	98%
CCA	%	N/A
WTR	%	N/A
CE	%	N/A
PPC	%	N/A
BIO	%	N/A

	Andel driftutgifter/totala driftutgifter	
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin [1]
CCM	48%	100%
CCA	%	N/A
WTR	%	N/A
CE	%	N/A
PPC	%	N/A
BIO	%	N/A

Definitioner

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 MSCI Svenskt Fastighetsindex och avser hela Fastighetsinnehavet, inklusive projekt och transaktioner. Anges för att belysa avkastningen från den löpande intjäningen av fastigheterna.

Driftöverskott, mkr
Hyresintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration samt 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.

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.

Finansnetto, mkr
Finansiella intäkter minus finansiella kostnader exklusive tomträttsavgäld och arrenden.

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, mkr
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 för valtningsfastigheter, %
Summan av arean i förvaltningsfastigheter 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.

Primärenergital, kWh/kvm
Byggnadens energianvändning multiplicerad med viktningsfaktorer beroende på vilken eller vilka energibärare som används. Därefter divideras uppvärmningsenergin med en geografisk justeringsfaktor. Slutligen divideras resultatet med byggnadens tempererade area.

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.

Soliditet, %
Eget kapital dividerat med balansomslutningen på balansdagen. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

Specifik energianvändning, kWh/kvm
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.

Totalavkastning totalt bestånd, %
Summan av direktavkastning och värdeförändring, inklusive projekt och transaktioner. Beräknas enligt samma metod som MSCI Svenskt Fastighetsindex. Anges för att belysa avkastningen på totala tillgångar.

Uthyrningsgrad ekonomisk, %
Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet på balansdagen.

Värdeförändring totalt bestånd, %
Värdeförändring i kronor dividerat med marknadsvärde för hela fastighetsinnehavet, det vill säga inklusive projekt och transaktioner, vid periodens ingång. I femårsöversikten redovisas värdeförändringen enligt samma metod som MSCI Svenskt Fastighetsindex. Används för att belysa värdeförändring i fastighetsinnehavet.

Årshyra, mkr
Bashyra på årsbasis med tillägg för indexuppräkning samt övriga 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 guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B6744F1740CB84E8FF44BCB0E3

Vasakronan

Kalendarium

RAPPORTER

Delårsrapport jan–mars 2025	5 maj 2025
Halvårsrapport jan–juni 2025	9 juli 2025
Delårsrapport jan–sept 2025	5 november 2025
Bokslutskommuniké 2025	4 februari 2026
Årsredovisning 2025	mars 2026

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma	5 maj 2025

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: baraBild, Gonzalo Irigoyen, Alice Johansson, Gustav Kaiser, Martin Sörbo och TMRW/Dorte Mandrup.
Tryck: Åtta45, Stockholm 2025.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
177B5744F1740C8E4E4F4440C03E8