



Årsredovisning 2015

VASAKRONAN



En bättre värld

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag. I beståndet finns 180 fastigheter med en total area på 2,5 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 104 mdkr. Fastigheterna utgörs av centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala.

Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, och bidrar därigenom till det svenska pensionssystemets finansiering på lång sikt. 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".

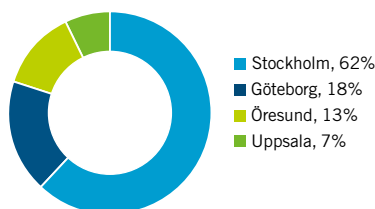
104_{MDKR}

En positiv värdeförändring på 11,1 procent bidrog till att värdet på beståndet ökade till 104 mdkr.

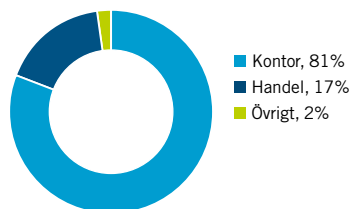
10,9_{MDKR}

Resultat efter skatt ökade till 10 944 mkr (2 722), främst till följd av värdeökningen på fastigheterna.

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Vasakronan i korthet

Mkr	2015	2014
Hysesintäkter	6 009	5 899
Driftnetto	4 274	4 172
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 064	2 822
Räntenetto	-1 121	-1 256
Värdeförändring fastigheter	10 212	3 519
Värdeförändring finansiella instrument	598	-2 956
Årets resultat	10 944	2 722
Marknadsvärde fastigheter, mkr	103 894	91 889
Kontrakterad hyra, mkr	6 177	6 051
Uthyrningsgrad, %	92,6	92,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,2
Belåningsgrad, %	47	49
Antal fastigheter	180	185
Area, tkvm	2 509	2 509
Miljöcertifiering, andel av total area, %	71	44
Energiprestanda, kWh/kvm	112	124
Antal anställda	346	353

Q1

- Förvärv av en kontors- och handelsfastighet i centrala Göteborg.
- Förvärv av en kommersiell byggrätt i Frösunda i Stockholm med avsikten att uppföra en kontorsfastighet om 16 000 kvadratmeter.
- Nybyggnaden av 19 000 kvadratmeter kontor i Modemet 1 Hus 9 i Kista färdigställs.

Q2

- Ett sjuårigt hyresavtal tecknas med KPMG om 8 300 kvadratmeter kontor i Klara C i Stockholm.
- Avtal tecknas om försäljning av fastigheten Uppfinnaren 1 i Stockholm.
- Terrassen mellan första och andra Hötorgsskrapan i centrala Stockholm öppnas åter upp för allmänheten.

Q3

- Ett 20-årigt hyresavtal tecknas med Landstinget i Uppsala Län om 10 000 kvadratmeter i nybyggnaden "Hubben" i Uppsala Science Park.
- Vasakronan tilldelas pris för sitt hållbarhetsarbete vid Sweden Green Building Awards.
- En ny enhet för affärsutveckling inrättas i organisationen och en ny gemensam enhet för fastighetsutveckling och projektgenomförande i Stockholm bildas.

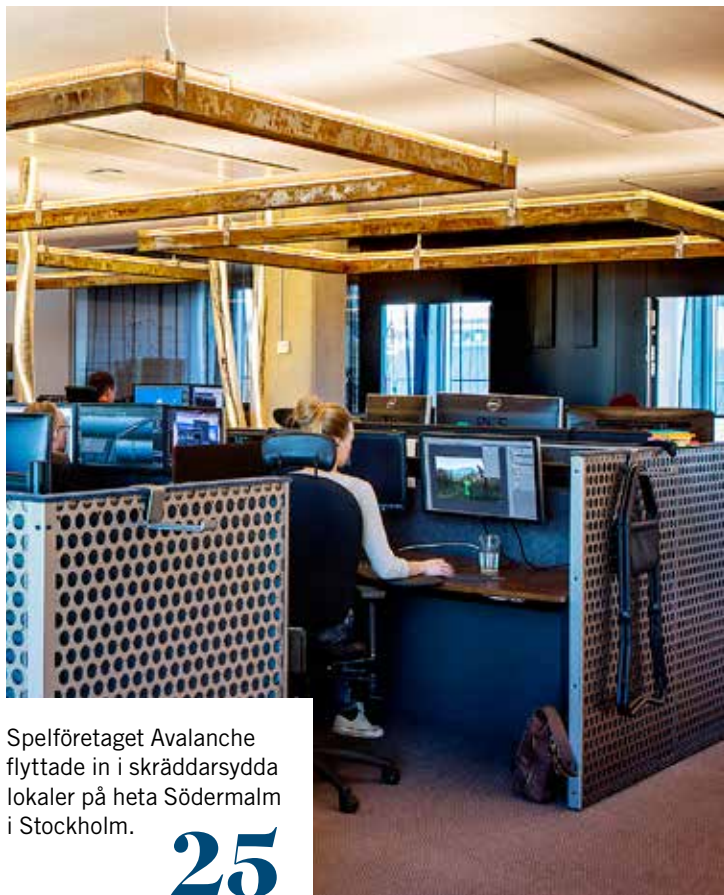
Q4

- Den fullt uthyrda fastigheten Bärnstenen i Göteborg tillträds.
- Projektet Modemet 1 Hus 8 i Kista och Nattugglan 14 på Södermalm färdigställs och beståndet tillförs därigenom totalt 34 000 kvadratmeter kontor och butiker.
- Hyresavtal tecknas med NetEnt och Conventum om totalt 11 000 kvadratmeter i projektfastigheten Klara C i Stockholm.



Hötorgs-
terrassen stängdes för
40 år sedan. Under som-
maren förvandlades platsen
till en öppen, grön oas.

13



Spelföretaget Avalanche
flyttade in i skräddarsydda
lokaler på heta Södermalm
i Stockholm.

25



Stråket Vallgatan i Göteborg
har fått ett välkommet tillskott.
I augusti öppnade
livsstilskonceptet
Vallgatan 12.

45



Smart & klart
erbjuder lokaler du
kan flytta in i direkt. Det
första kontoret som hyrdes
ut ligger i centrala Uppsala.

53

Innehåll

ÖVERSIKT

Vd har ordet	4
Mål och strategier	8
Marknadsöversikt	12
– <i>Hötorgsterrassen</i>	13
Fastighetsförvaltning	16
– <i>Rum21</i>	17
– <i>Chimney</i>	19
Fastighetsutveckling	22
– <i>Hubben</i>	23
– <i>Avalanche</i>	25
Transaktionsverksamhet	26
– <i>Bärnstenen</i>	27
Finansiering	28
Fastighetsinnehavet	30

REGIONER

Region Stockholm	36
– <i>Tre Vapen</i>	37
– <i>Kista</i>	41
Region Göteborg	44
– <i>Vallgatan 12</i>	45
Region Öresund	48
– <i>Södra Förstadsgatan</i>	49
Region Uppsala	52
– <i>Smart & klart</i>	53

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Risker och riskhantering	56
Bolagsstyrningsrapport	58
Styrelse och revisorer	64
Ledande befattningshavare	65
Finansiella rapporter	
Innehållsförteckning	66
Vasakronan 2015	67
Koncernens resultaträkning med kommentarer	68
Koncernens balansräkning med kommentarer	72
Koncernens förändring av eget kapital	75
Koncernens kassaflödesanalys med kommentarer	76
Moderbolagets räkningar	78
Noter	80
Förslag till vinstdisposition	99
Revisionsberättelse	100
Kvartalsöversikt	101
Femårsöversikt	102

GRI OCH ÖVRIGA UPPGIFTER

Om Vasakronans hållbarhetsredovisning	104
GRI-index	105
Definitioner	107
Kalendarium, adresser och webbplats	108

Bästa resultatet någonsin

Vasakronan gjorde sitt bästa resultat någonsin och värdet på fastighetsbeståndet överstiger nu 100 miljarder. Satsningen på egenutvecklade projektfastigheter har varit fortsatt framgångsrik och bidrog till den goda utvecklingen under året.

När vi summerar året kan vi glädjas åt en rekordvinst på 10 944 mkr efter skatt, vårt bästa resultat någonsin. Dessutom överstiger nu värdet på hela fastighetsbeståndet för första gången 100 miljarder. I båda fallen förklaras det av den kraftiga värdeökningen – i genomsnitt steg värdet på Vasakronans fastigheter med hela 11,1 procent.

Uthyrningsmässigt var det ett av våra bästa år. Totalt uppgick nyuthyrningen 2015 till 181 000 kvadratmeter – det motsvarar tolv fullt uthyrda Hötorgsskrapor. Efterfrågan har varit mycket god både på kontors- och butikslokaler, vilket i Stockholm och Göteborg lett till kraftigt stigande hyresnivåer. För kontor i centrala Stockholm har kontrakt skrivits på nivåer över 6 000 kronor per kvadratmeter. Även Uppsala har uppvisat stigande hyror, medan utvecklingen varit mer dämpad i Malmö och Lund.

Bromsa inte tillväxten

En betydelsefull faktor för en fortsatt positiv utveckling för fastighetsbranschen är att den ekonomiska tillväxten i storstadsregionerna håller i sig. Men för att det ska vara möjligt måste vi skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande. Inte minst i Stockholm är bristen på bostäder det enskilt största hindret för tillväxtföretag när de behöver rekrytera ny kompetens. Därför måste vi våga se behoven som storstädernas expansion skapar ur ett bredare perspektiv och inte låta smala särintressen sätta krokben för nödvändig utveckling. För Vasakronan ger situationen i Kymlinge i norra Storstockholm en tydlig bild av problematiken. Området ligger 15 minuter från Stockholms city, intill expansiva teknologistadsdelen Kista och har till och med en egen, hittills oanvänd, tunnelbanestation. På den mark som Vasakronan äger i Kymlinge skulle det kunna byggas 7 000 nya bostäder.



”Vi på Vasakronan är beredda att axla vår del av ansvaret för att skapa regional tillväxt och samtidigt göra det med Vasakronans högt ställda krav på hållbarhet”

FREDRIK WIRDENIUS, VD VASAKRONAN

Trots det stora behovet av nya bostäder och trots att intervjuer med människor som bor i omkringliggande områden är positiva både till bostadsbyggande och att öppna tunnelbanestationen, så har det hittills inte gått att skapa enighet kring att utveckla Kymlinge.

Förhoppningsvis blir 2016 året då vi lyfter blicken och tillsammans börjar lösa upp den typen av låsningar. Vi på Vasakronan är beredda att axla vår del av ansvaret för att skapa regional tillväxt och samtidigt göra det med Vasakronans högt ställda krav på hållbarhet.

Stor efterfrågan på nyproducerade lokaler

Det råder inte bara underskott på bostäder utan även på moderna kontorslokaler, vilket har lett till stigande hyresnivåer. De nya och yteffektiva kontor som byggts under de senaste åren har inte räckt till för att tillgodose en växande efterfrågan. Det är lätt att felaktigt dra slutsatsen att de högre hyrorna per automatik innebär ökade kostnader för hyresgästerna. I själva verket har kostnaden per medarbetare snarare sjunkit. Den högsta yteffektiviteten uppnås när man arbetar aktivitetsbaserat och där flera medarbetare ”delar” på skrivborden. Den moderna delningsekonomin omsatt till kontorsmiljö helt enkelt!

Den ökade efterfrågan på moderna och effektiva arbetsmiljöer är ett tungt vägande skäl till att Vasakronan under en rad år alltmer fokuserat på att i egen regi utveckla nya kontors- och butikslokaler – både i form av genomgripande moderniseringar av befintliga fastigheter i goda lägen och genom nybyggnation. Hyresgästernas intresse har varit mycket stort och flera av våra projektfastigheter har varit i det närmaste fullt uthyrda redan innan de är färdigställda.

Vasakronan är nu engagerat i flera omfattande utvecklingsprojekt på alla företagets regionala marknader. Vi ser också att våra egenutvecklade fastigheter har en bättre värdeuppgång än genomsnittet i Vasakronans bestånd. Därmed bygger en betydande del av det goda resultatet på flera års konsekvent och långsiktig projektutveckling. Under 2015 har vi också stärkt vår organisa-

tion i Stockholm för att ytterligare kunna expandera projektverksamheten och tidigt kunna identifiera potentiella utvecklingsmöjligheter.

Succé för Smart & klart

Satsningen på egenutveckling av fastigheter ökar våra möjligheter att tillmötesgå hyresgästernas behov av moderna lokaler som stödjer verksamhetsmålen. Samtidigt arbetar vi på flera andra sätt för att skapa nya möjligheter och en förenklad vardag för våra kunder. Mindre krångliga hyresavtal, färdigpaketerade kontor och pop up-butikskoncept ger förutsättningar för ökad effektivitet, snabbare etablering och tidsbegränsade satsningar. Vårt kontorskoncept Smart & klart, som introducerades i Stockholm 2014 och erbjuder helt färdigmöblerade och inflyttningsklara kontor, blev snabbt en framgång och erbjuds nu på alla våra marknader. En bra illustration av vilka nya möjligheter konceptet erbjuder är det första Smart & klart-kontoret i Göteborg. En morgon kontaktades Vasakronan av en potentiell kund. Samma eftermiddag skrevs kontraktet och morgonen efter kunde hyresgästen, ett nystartat IT-företag, börja jobba i sina nya kontorslokaler. Då hade mindre än ett dygn förflutit sedan den första kontakten.

Även pop up-butikerna förändrar synen på uthyrning av butikslokaler och skapar helt nya möjligheter – både för butiks innehavarna och för kunderna. De tillfälliga butiksytorna öppnar för nättaktörer som önskar tidsbegränsade showrooms, nystartade företag som vill testa sina idéer, starka varumärken som vill visa upp nya modeller och årstidsberoende kollektioner, till exempel leksaker inför jul eller badmode inför sommaren. Samtidigt gör pop up-butikerna handelsstråken mer attraktiva och kunderna upplever en ökad variation i butiksutbud och erbjudanden.

Parallellt med utvecklingen av nya kontors- och butiksformat söker vi aktivt efter nya lösningar som både skapar kundvärde och miljövinster. Till exempel kommer vi under 2016 att utnyttja överkapaciteten på garageplatser och källarutrymmen för att bygga om dem

till cykelparkeringar som erbjuder dem som arbetar i närliggande fastigheter både säker förvaring och möjlighet att få cykeln servad. En annan satsning som både är klimatsmart och minskar trängseln på innerstadsgatorna är samlastning. Transporterna till butiker i centrala lägen blir lätt flaskhalsar. Genom att etablera en samlastningscentral och sedan gemensamt distribuera ut varorna till butikerna med mindre eldrivna fordon minskas belastningen på såväl miljö som gator.

Energianvändningen halverad på sju år

De riktigt stora klimatvinsterna görs dock fortfarande genom energibesparing. Sedan 2008 – på bara sju år – har Vasakronans användning av energi halverats och är nu nere i en årsförbrukning på närmare 110 kWh per kvadratmeter och år. Arbetet för att minska energianvändningen fortsätter med oförminskad styrka, med det långsiktiga målet att Vasakronans energianvändning ska vara 50 procent lägre än branschgenomsnittet. Ett betydelsefullt bidrag i de ansträngningarna är ett ökat utnyttjande av solenergi. I flera av våra fastigheter, så väl nya som äldre, finns numera solenergi med som en viktig energikälla.

Lika oförtrutet fortsätter vårt arbete att miljöcertifiera våra fastigheter. Allt fler stora privata och offentliga hyresgäster ställer i dag krav på miljöcertifiering och en certifiering ser vi som en kvalitetsstämpel som höjer fastigheternas värde. Vasakronans mål är att på sikt ska alla våra fastigheter vara miljöcertifierade. Med 71 procent av vår totala fastighetsyta certifierad vid utgången av 2015 är vi det fastighetsbolag i Sverige som har i särklass störst andel fastigheter som uppfyller höga krav avseende energianvändning, bra kommunikationer, inomhusmiljö, effektiv avfallshantering samt materialval och resursanvändning.

Vasakronans satsning på att finansiera miljövänliga fastighetsprojekt genom att ge ut gröna obligationer har fortsatt under året och möter stort intresse bland investerare. En styrka med gröna obligationer är att det är tydligt vad pengarna används till. Ett antal investerare har även tagit kontakt med oss för att få komma och se de

projekt som de investerat i via obligationerna. För att tillmötesgå en god efterfrågan och ytterligare stimulera de gröna satsningarna planerar vi att genomföra ytterligare emissioner av gröna obligationer under 2016.

Positiva framtidsutsikter

Sammanfattningsvis kan vi nu lägga ännu ett fantastiskt år och ett rekordresultat till handlingarna. Så här långt ser de ekonomiska utsikterna lovande ut också för 2016. En fortsatt stark efterfrågan på kontor och butikslokaler skapar förutsättningar för minskade vakanser och stigande hyresnivåer.

När det gäller finansiering är tillgången på kapital fortfarande god för väletablerade och stabila fastighetsägare som Vasakronan. För aktörer med högre risknivå har det däremot blivit svårare och dyrare att hitta finansiering. Om denna situation består finns alltid en risk för att det påverkar fastighetsmarknaden.

Sammantaget är vår bedömning att fastighetsvärdena kan komma att öka även kommande år. Ökningstakten blir dock sannolikt lägre och i högre grad baserad på reala faktorer som stigande hyresintäkter. Samtidigt ska vi komma ihåg att vi nu haft sex år i följd med stigande fastighetsvärden och det kan självklart inte fortsätta för evigt. Brasklappen är att negativa händelser i omvärlden snabbt kan leda till att företagets framtidstro viker, vilket i sin tur leder till att efterfrågan på nya lokaler bromsar in. En viktig indikation på marknadsläget är transaktionsvolymens utveckling. När säljarens förväntningar överstiger köparens betalningsvilja är det ett tecken på att prisuppgången har nått toppen för den här gången. Där befinner vi oss inte än, men erfarenhetsmässigt vet vi att situationen snabbt kan förändras.

Stockholm i februari 2016



Fredrik Wirdenius
Verkställande direktör

Skapar hållbara värden

Vasakronan ska leverera en långsiktigt hög och stabil avkastning till sina ägare. Men aldrig på bekostnad av miljön och de människor som lever och verkar i och omkring fastigheterna. Vägen dit går via attraktiva fastigheter, ett gott värdskap och engagerade medarbetare.

Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Ägarna ska säkerställa pensionssystemets finansiering på lång sikt och placerar sitt kapital i olika tillgångsslag. Placering i fastigheter sker bland annat via Vasakronan. Uppdraget från ägarna är att leverera en långsiktigt hög och stabil avkastning, med hållbarhet som en integrerad del av verksamheten.

Styrning av verksamheten

Utöver uppdraget från ägarna är Vasakronans ambition att vara Sveriges ledande fastighetsbolag. Detta uppnås genom att:

- Ha en hög totalavkastning, som dessutom ska vara högre än för branschen i övrigt.
- Vara förstahandsvalet för alla som söker kontors- eller butikslokaler.
- Uppfattas som den mest attraktiva arbetsgivaren i branschen.
- Bidra till en hållbar utveckling.

För att lyckas med detta krävs att hållbara värden skapas i verksamheten. Vasakronan har en kontinuerlig dialog med sina intressenter för att kartlägga och förstå deras förväntningar på bolaget. Värden skapas sedan i verksamheten genom förvaltning och utveckling av fastigheterna, kompletterat med en aktiv transaktionsverksamhet.

Strategier

Attraktiva fastigheter

Vasakronans bestånd ska bestå av fastigheter med lokaler som över tid är attraktiva på hyresmarknaden. Beståndet har därför koncentrerats till Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala som är marknader med stark ekonomisk tillväxt. På dessa orter är också efterfrågan på fastigheter god med en hög omsättning och likviditet. Vasakronans fastigheter är belägna i attraktiva kontors- och butikslägen med goda kommunikatio-

ner, och erbjuder moderna och effektiva lokaler. Butiksfastigheterna är koncentrerade till cityhandel. Fastigheterna inom beståndet ska också ha kvaliteter som bidrar till en hållbar utveckling.

Det befintliga fastighetsbeståndet utvecklas kontinuerligt för att motsvara hyresgästernas och marknadens efterfrågan, och nya fastigheter uppförs i lägen med stark efterfrågan. Fastighetsutvecklingen kompletteras av en aktiv transaktionsverksamhet som förädlar Vasakronans fastighetsbestånd baserat på rådande marknadsförutsättningar.

Gott värdskap

På de utvalda marknaderna ska Vasakronan vara det givna förstahandsvalet för alla som söker lokaler. Erbjudandet omfattar därför ett brett utbud av attraktiva och miljöanpassade lokaler i kombination med en högre servicegrad än andra fastighetsbolag. Genom det stora utbudet ökar också möjligheterna för hyresgästerna att vid förändrade lokalbehov hitta en ny lokal utan att byta hyresvärd.

En nära och öppen dialog med hyresgästerna är en förutsättning för långa och goda relationer. Fastigheterna förvaltas med egen personal som har stor kunskap om både fastigheterna och hyresgästernas lokalbehov. För hyresgäster som vill ha en enklare vardag erbjuds nyckelfärdiga lokaler eller lokaler i fastigheter med servicetjänster, som till exempel telefoni, reception, vaktmästeri och catering. Genom ett aktivt hållbarhetsarbete kan Vasakronan också hjälpa hyresgästerna att uppnå sina egna hållbarhetsmål.

Det blir allt vanligare att se lokalen som ett verktyg för förändring och utveckling av en verksamhet. Vasakronan kan agera rådgivare när potentiella eller befintliga hyresgäster ska besluta om utformning och anpassning av sina lokaler. Rätt utformad kan lokalen bidra

till såväl ökad produktivitet och kreativitet som högre trivsel.

Engagerade medarbetare

Att skapa engagemang och motivation hos medarbetarna är inte bara en nyckel till framgångsrik fastighetsverksamhet, utan också ett ansvar Vasakronan har som arbetsgivare. Därför erbjuder Vasakronan goda utvecklingsmöjligheter och en arbetsmiljö där kompetensutveckling, friskvård och aktiviteter för samverkan är naturliga delar av vardagen.

Vasakronans tre värderingar – helhetssyn, humanistisk grundsyn och hög etik – ska genomsyra hela organisationen. Det är också dessa värderingar tillsammans med FN:s Global Compact-principer som ligger till grund för bolagets uppförandekod för medarbetare. Den innebär bland annat att alla anställda och arbetssökande ska behandlas på ett likvärdigt sätt, ges lika möjligheter till utveckling och befordran samt få lika lön för lika arbete.

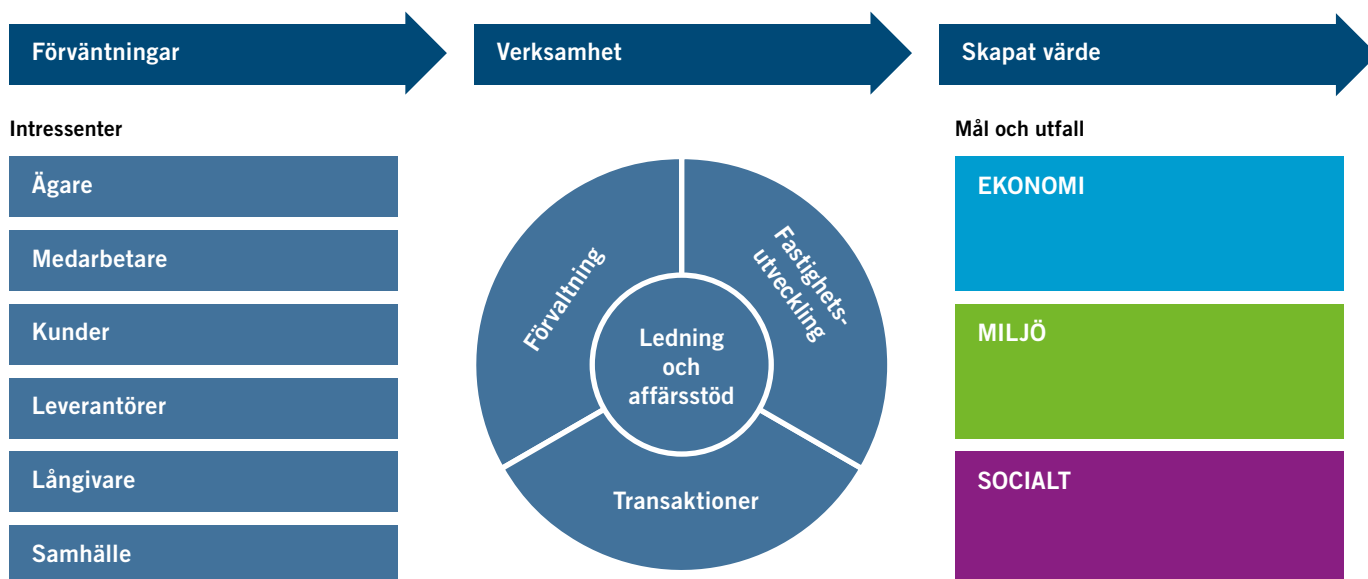
Affärsplanering

Planering, styrning och uppföljning av verksamheten följer organisationsstrukturen, med en tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Den affärsplanering som genomförs varje år fokuserar på utvecklings- och förbättringsområden. Affärsplaner tas fram både för företaget som helhet och för de enheter som är underställda den verkställande direktören. Baserat på affärsplanerna fastställs en budget för det kommande året, och mål inom områdena ekonomi, miljö och socialt. Inriktningen på målen kan variera över tid och uppföljning sker löpande under året.

Mål och utmaningar

Det övergripande ekonomiska målet är en totalavkastning över rullande tioårsperioder

Affärsmodell



som i genomsnitt ska överstiga 7,5 procent per år. Det årsvisa utfallet följs upp och analyseras. Totalavkastningen ska också överstiga utfallet för branschen i övrigt, motsvarande MSCI Svenskt Fastighetsindex exklusive Vasakronan, med minst 0,5 procentenheter.

Långsiktig lönsamhet i ett fastighetsbolag förutsätter en positiv utveckling av driftnettot, och störst kortsiktig påverkan uppnås genom en förbättring av uthyrningsgraden och en minskning av vakanstiden. Ekonomiska mål formuleras därför bland annat för utvecklingen av driftnettot i jämförbart bestånd och nivå för uthyrningsgrad och genomsnittlig vakanstid.

Inom miljöområdet har Vasakronan under många år varit ledande i branschen, bland annat genom ständiga förbättringar av fastighetsbeståndets energiprestanda och genom en ökad andel miljöcertifierade fastigheter. Nöjda kunder och medarbetare är alltid en förutsättning för en framgångsrik fastighetsverksamhet varför mål sattes även inom dessa områden. Ett hållbart värdeskapande kräver även fokus på andra sociala frågor. Inför 2015 fanns en ambition att fortsätta att ge fler ungdomar möjligheter att komma in på arbetsmarknaden, varför ett mål sattes om att erbjuda ungdomar praktikplats på Vasakronan.

Bedömningen inför 2016 är en fortsatt stark hyresmarknad. Det ger goda förutsättningar för förbättrad driftnettoutveckling i jämförbart bestånd och stärkt uthyrningsgrad.

Dessutom höjs ambitionsnivån ytterligare när det gäller energiprestandan och andelen miljöcertifierade byggnader, men även när det gäller avfallsminskning och materialåtervinning vid projektutveckling. Inom det sociala området sattes nya mål avseende mångfald där andelen kvinnor samt andelen medarbetare med utländsk bakgrund ska öka under 2016.

Vid affärsplaneringen inför 2016 identifierades även specifika utmaningar som bolaget står inför. De utmaningar som organisationen förväntas fokusera särskilt på under året är följande:

Spännande miljöer i och kring våra fastigheter

För att stärka attraktiviteten i och kring våra fastigheter ska fler fastigheter öppnas upp mot gatan och utrymmen mellan husen ska nyttjas för att skapa levande stadsmiljöer. Goda exempel på redan genomförda aktiviteter är öppnandet av Hörtorgsterrassen och gatukonsten i Göteborg.

Maximera värdet i befintligt bestånd

Även om det sker en ständig utveckling av beståndet finns stora möjligheter att skapa

ytterligare värden genom ett innovativt och strukturerat arbete. Det ska ske genom att skapa långsiktiga utvecklingsplaner per fastighet.

Enkelt för kunderna

Vi ser en tydlig utveckling mot att kunderna allt mer efterfrågar enkelhet. Därför ska alla delar i verksamheten ses över, allt ifrån hyresavtalens utformning till erbjudandet av lokaler och servicetjänster. Sedan tidigare erbjuds bland annat en enklare uthyrning genom Smart & klart-konceptet och pop up-lösningar för butiker.

Nya energilösningar

Även om Vasakronan ligger långt fram i arbetet med att förbättra energiprestandan finns det stora möjligheter att ta nästa steg i att hitta nya energilösningar såsom solceller, akvifärer, värmeväxlare och batterilösningar. Redan nu har flera solcellsanläggningar kommit på plats.

Ett kunskapsföretag som möter framtiden

Utvecklingen går snabbt inom många områden och vi måste som företag vara rustade för de förändringarna. Det innebär att vi ska fortsätta dra nytta av digitaliseringen i alla delar men också öka mångfalden i organisationen.

Mål och måluppfyllelse

Område	Mål 2015	Måluppfyllelse 2015
EKONOMI Vasakronans uppdrag är att se till att våra ägare Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden får en hög och riskavvägd avkastning, men aldrig på bekostnad av miljö och människor. En avkastning som kommer Sveriges nuvarande och blivande pensionärer tillgodo.	En totalavkastning på minst 7,5 procent per år och i genomsnitt över rullande tioårsperiod.	☒ Totalavkastningen uppgick till 16,0 procent för 2015 och till 9,2 procent för den senaste tioårsperioden. Läs mer på sidan 32–33.
	En totalavkastning på minst 0,5 procentenheter högre än branschen.	☒ Totalavkastningen för branschen uppgick till 13,5 procent för 2015 och till 8,3 procent för den senaste tioårsperioden. Läs mer på sidan 32–33.
	En ökning av driftnettot i jämförbart bestånd med 1,5 procent jämfört med 2014.	☐ Driftnettoutvecklingen i jämförbart bestånd uppgick till 1,3 procent. Läs mer på sidan 69.
	En uthyrningsgrad på minst 92,5 procent vid utgången av 2015.	☒ Uthyrningsgraden uppgick till 92,6 procent vid utgången av året. Läs mer på sidan 69.
	En kortare genomsnittlig vakanstid med 10 procent vid utgången av året jämfört med ingången av året.	☐ Den genomsnittliga vakanstiden ökade med 6 procent, motsvarande 1,3 månader.
MILJÖ Fastigheter påverkar miljön under hela sin livstid. Vasakronan arbetar med de områden där vår miljöpåverkan är störst: energianvändning, material, transporter och avfall.	En minskad energianvändning med 6 procent jämfört med utfallet 2014.	☒ Energianvändningen minskade med närmare 10 procent under 2015. Läs mer på sidan 18.
	Byggnader motsvarande mer än 80 procent av beståndet ska vara miljöcertifierade.	☐ Vid utgången av 2015 var 71 procent av beståndet miljöcertifierat. Läs mer på sidan 18.
SOCIALT För att nå vår vision om den goda staden där alla människor trivs och verksamheter utvecklas behöver vi ta ansvar för de människor som påverkas av vår verksamhet. Vasakronan vill även ta ansvar för aktuella frågor i samhället som ligger utanför vår direkta påverkan.	Alla Vasakronans kundteam ska nå ett betyg på minst 80 i område "Kontakt" i kundundersökningen <i>Tyck om Vasakronan</i> .	☐ I Tyck om Vasakronan 2015 nådde 70 procent av kundteamen ett betyg på minst 80 i "Kontakt". Läs mer på sidan 20.
	Mer än 50 procent av medarbetarna ska ligga på den högsta nivån för engagemang, mätt utifrån energi och tydlighet i arbetet, i den årliga medarbetarundersökningen.	☒ I medarbetarundersökningen för 2015 låg 52 procent av medarbetarna på den högsta nivån för engagemang. Läs mer på sidan 20.
	Fler än 50 ungdomar ska få hjälp med första raden på CV:t genom praktikplats hos Vasakronan.	☒ Under 2015 fick totalt 61 ungdomar praktikplats på Vasakronan. Läs mer på sidan 21.

Mål 2016

EKONOMI

- En totalavkastning på minst 6,5 procent per år och i genomsnitt över rullande tioårsperiod.
- En totalavkastning på minst 0,5 procentenheter högre än branschen.
- En ökning av driftnettot i jämförbart bestånd med 2,5 procent jämfört med 2015.
- En uthyrningsgrad på minst 93 procent vid utgången av 2016.
- Andelen långtidsvakanta lokaler ska minska med 20 procent.
- Lokalanpassning vid nyuthyrning ska i genomsnitt understiga en årshyra.
- Vi ska teckna hyreskontrakt på nya marknadsmässiga nivåer.
- Prisförändring vid omförhandlingar ska överstiga utfallet för 2015.

MILJÖ

- En minskad energianvändning med 3 procent jämfört med utfallet för 2015.
- Andelen miljöcertifierade fastigheter ska öka.
- 50 procent av fastigheterna ska ha en energiprestanda på mindre än 100 kWh/kvm.
- 20 nya solcellsanläggningar ska driftsättas.
- Återbruk av material vid projektutveckling ska öka.
- Avfall vid projektutveckling ska minska.
- Andelen förnybara bränslen vid transporter ska öka.
- Förbättrad placering i den globala hållbarhetsundersökningen GRESB.

SOCIALT

- Andelen kundteam med ett betyg på minst 80 i område "Kontakt" i kundundersökningen *Tyck om Vasakronan* ska öka.
- Andelen "högt engagerade medarbetare" i medarbetarundersökningen ska öka.
- Andelen kvinnor i organisationen ska öka.
- Andelen medarbetare med utländsk bakgrund ska öka.



Anna Denell, hållbarhetschef

HÅLLBARHET SKA VARA EN SJÄLVKLARHET

Vad är viktigast i Vasakronans hållbarhetsarbete?

– Att vårt arbete med hållbarhet är en självklar och integrerad del av vår affärsmodell. På så sätt kan vi leverera en hög avkastning samtidigt som vi bidrar positivt till miljön och människorna som påverkas av vår verksamhet.

Vad är du mest nöjd med under 2015?

– Att vi miljöcertifierade 68 befintliga byggnader, alltifrån relativt nybyggda hus till hus som är mer än 100 år gamla. Det innebär att 71 procent av vårt bestånd nu är certifierat. Det är en bedrift. Jag är också stolt över att energianvändningen minskade kraftigt. Det är ett resultat av ett intensivt arbete i hela organisationen.

Vad är den stora utmaningen framöver?

– Vi behöver arbeta ännu tydligare med och följa upp vårt sociala ansvar. Det handlar bland annat om att skapa bra arbetsvillkor och goda arbets- och stadsmiljöer för alla de människor vi påverkar med vår verksamhet. Nu har vi också ett konkret mål när det gäller jämställdhet och mångfald. Fördelningen mellan kvinnor och män ska på sikt vara 50/50 och andelen medarbetare med utländsk bakgrund ska öka till 20 procent. Det är utmanande, men det behövs konkreta mål för att arbetet ska ta ordentlig fart.

Stark fastighetsmarknad lockar

Globalt var återhämtningen återhållsam, men i USA stärktes konjunkturen. I Sverige ökade tillväxten, främst till följd av en stark inhemsk efterfrågan och en ökad export. Intresset för fastigheter som placeringsalternativ fortsatte att vara stort.

Världen

Den globala konjunkturåterhämtningen var fortsatt återhållsam under året med en svag tillväxt. I USA fortsatte däremot konjunkturen att stärkas och i slutet av året höjde den amerikanska centralbanken styrräntan för första gången sedan 2006. Det är främst hushållens konsumtion och ökade bostadsinvesteringar som bidrar positivt till tillväxten. Dessutom fortsatte arbetslösheten att falla

och i slutet av året uppgick den till 5,0 procent vilket är den lägsta nivån sedan 2008.

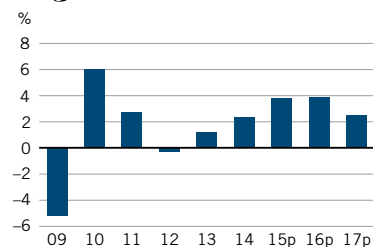
I euroområdet var konjunkturåterhämtningen något långsammare än förväntat med en bedömd BNP-tillväxt på 1,5 procent under 2015 och 1,8 procent under 2016. Den något långsamma återhämtningen förklaras av lägre investeringstillväxt än förväntat och ett osäkert politiskt läge i vissa länder. Bedömningen är dock att sysselsätt-

ningen i området kommer att stiga de närmaste åren vilket förväntas bidra positivt till hushållens konsumtion och därigenom även till konjunkturåterhämtningen.

Sverige

I Sverige fortsatte konjunkturen att utvecklas positivt. Enligt Konjunkturinstitutets (KI) senaste prognos ökade BNP med närmare 4 procent under 2015 och bedömningen är

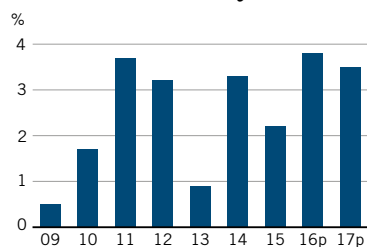
Hög tillväxt



BNP-utveckling i Sverige, fasta priser

Källa: Konjunkturinstitutet (KI)

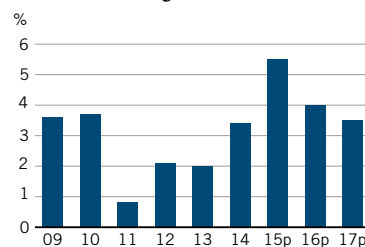
Positiv kontorssysselsättning



Kontorssysselsättning, förändring i storstadsregioner

Källa: SCB och Evidens

Ökad detaljhandel



Total detaljhandel i Sverige, omsättning löpande priser

Källa: HUI:s Konjunkturrapport

► Hötorgs- terrassen



Grön oas på bortglömd plats

Hötorgsterrassen stängdes för 40 år sedan på grund av vandalisering. Under sommaren öppnades området mellan det första och andra Hötorgshuset på nytt för allmänheten. Från Sveavägen 17 ledde en blomsterpydd trappa upp till en grön oas bara ett stenkast från stadspulsen. Här kunde gästerna njuta av god mat, avkoppling och kanske en pingismatch. Att skapa en ny, grön citypark var en del i arbetet att utveckla staden till en plats där människor vill umgås. Det är också ett smart

sätt att ta till vara bortglömda ytor och förvandla dem till nya mötesplatser.

Vasakronan äger fyra av de fem Hötorgshusen. Terrassen öppnades på prov och våren 2016 öppnar den igen. Denna gång med ett utvecklat koncept, en "boxpark", som innebär att det även kommer att finnas butiker och restauranger. Så småningom kan det bli aktuellt att öppna hela Hötorgsterrassen som omfattar 2 000 kvadratmeter.





Anna Nyberg, chef fastighetsutveckling Stockholm

STOR POTENTIAL FÖR NYA PROJEKT

Du bytte under året tjänst till chef för fastighetsutveckling i Stockholm, hur ser du på din nya roll?

– Jag vill bidra till utvecklingen av Stockholm som är en av de snabbast växande städerna i Europa. För Vasakronan är detta en fantastisk möjlighet och en stor utmaning. Genom att fokusera på stadsutveckling och bygga hållbart förädlar vi vårt bestånd och rustar samtidigt för kommande behov.

Hur ska projektportföljen i Stockholm förvaltas på bästa sätt?

– Idag rullar 3 miljarder kronor i projektportföljen och vi har över 10 miljarder kronor i potentiella projekt. Den största utmaningen idag är att lyckas få kommunerna att påbörja nya detaljplaneärenden. Det finns stor potential både när det gäller bostadsbyggrätter och ombyggnad av kontorsfastigheter.

Vilket är det största projektet just nu?

– Sergelhuset vid Sergels torg. Där fortsätter detaljplaneprocessen med att omvandla fastigheten till att bli en intressant och levande mix av kontor, bostäder, hotell och restauranger. Visionen är att väcka liv i en plats som idag upplevs som tråkig och otrugg.

Vad väntar 2016?

– Ett mycket spännande år. Fastighetsmarknaden i Stockholm är het och behovet av moderna lokaler ökar och hyrorna stiger. Nu händer allt på en gång!

att BNP-tillväxten för 2016 kommer att öka med närmare 4 procent även under 2016. Den ökade tillväxten förklaras främst av den starka inhemska efterfrågan, men även av en ökad export.

Den inhemska efterfrågan drivs till stor del av investeringar, men även av hushållens konsumtion. Enligt KI:s prognos ökade hushållens konsumtion med 2,4 procent under 2015 och bedömningen är att hushållens konsumtion fortsätter att öka med 2,8 procent under 2016. Enligt Handels Utredningsinstitut (HUI) kommer den ökade konsumtionen bidra positivt till detaljhandeln. Den bedöms öka med 4,0 procent under 2016 och 3,5 procent under 2017.

Parallellt med en ökad inhemsk konsumtion förväntas sysselsättningen stiga ytterligare. Sysselsättningen steg med cirka 1,3 procent under 2015 och prognosen är att den kommer att fortsätta öka med omkring 1,6 procent per år under de närmaste åren. Prognosen för kontorssysselsättningen i storstadsregionerna är en ökning med drygt 3,5 procent under 2016 och 2017.

Under året sänkte Riksbanken reporäntan till –0,35 procent mot bakgrund av den låga inflationen och KI:s bedömning är att inflationen inte når två procent förrän 2018.

Fastighetsbranschen i Sverige

Fastighetsbranschen i Sverige består av en stor mängd aktörer, både på fastighets- och hyresmarknaden. Aktörerna är allt från stora internationella investerare till mindre lokala fastighetsägare, vilket också innebär att konkurrensen varierar beroende på marknad och objekt. Vasakronan är den största aktören sett till både hyresintäkter och värde på fastigheterna. Beståndet har en relativt hög grad av renodling till kontors- och butiksfastigheter och geografiskt är beståndet koncentrerat till fyra tillväxtregioner i Sverige. Som helhet finns det stor spridning bland fastighetsbolagen när det gäller graden av renodling och geografisk koncentration.

Fastigheter står för cirka 40 procent av energianvändningen i samhället och även för en stor del av råvaruanvändningen. Samtidigt är det tydligt att jordens resurser är begränsade och att klimatet påverkas på

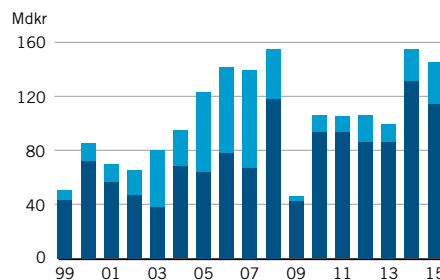
ett negativt sätt. Därför tar den svenska fastighetsbranschen många egna initiativ för att driva på utvecklingen mot minskad miljöpåverkan och ökad hållbarhet, och ligger många gånger steget före nya regleringar och direktiv på både internationell och nationell nivå.

Stort intresse för fastigheter

Fastighetsmarknaden var stark under året och intresset för fastigheter som placeringsalternativ var fortsatt stort. Marknaden präglades av god tillgång på kapital och historiskt låga räntor. Intresset för mindre centralt belägna fastigheter ökade under året i takt med att investerarna blivit villiga att ta mer risk för att nå en högre avkastning.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden var hög under 2015 och under året genomfördes transaktioner till ett värde av cirka 145 mdkr (155). Av transaktionsvolymen genomfördes en tredjedel i Stockholm och bostadssegmentet utgjorde det enskilt största segmentet. Omsättningen av kontors- och butiksfastigheter har minskat under senare år och kontorsfastigheterna utgjorde cirka en femtedel av den totala omsättningen under 2015. Bedömningen är att efterfrågan på kontorsfastigheter fortfarande är hög men att det är få fastigheter ute till försäljning. Svenska aktörer står som tidigare för merparten av transaktionerna, även om andelen utländska aktörer har ökat.

Hög transaktionsvolym



■ Svenska investerare
■ Internationella investerare
Transaktionsvolym Sverige, fastighetsvärde
Källa: DTZ



Det stora intresset på fastighetsmarknaden har påverkat direktavkastningskraven under året. I Stockholm CBD har den höga efterfrågan, i kombination med ett begränsat utbud, bidragit till lägre avkastningskrav. Konkurrensen om objekten i city har också medfört att intresset ökat för bra objekt i övriga delar av Stockholms innerstad samt i goda kommunikationslägen i Stockholms närförorter. Det har inneburit lägre direktavkastningskrav även på dessa delmarknader. Även i Göteborg, Öresund och Uppsala har direktavkastningskraven sjunkit under året.

Nya krav på kontor

På kontorshyresmarknaden är det tydligt att hyresgästernas krav på lokallösningar är under förändring. Ökad vikt läggs vid att lokalerna är yteffektiva och det blir allt vanligare att hyresgästerna väljer kontorslösningar med färre antal kvadratmeter per arbetsplats. I takt med att yteffektiviteten ökar ställs krav på kontorslokalernas flexibilitet så att de kan anpassas till den arbetsplatslösning hyresgästen väljer. Det ställs även högre krav på att lokalerna ska vara hållbara för att stödja hyresgästernas eget hållbarhetsarbete. De nya kraven går ofta att

tillgodose i nyproducerade kontorslokaler, men kan vara svårare att uppfylla i äldre befintliga fastigheter. Allt fler omoderna kontorsfastigheter konverteras därför till bostäder eller hotell, alternativt rivs för att ge plats åt mer moderna byggnader.

En annan trend är en ökad efterfrågan på kontorslösningar som är färdiga för snabb inflyttning. Lokalbehovet för en verksamhet kan förändras fort och för vissa hyresgäster kan det vara svårt att ha lång framförhållning i sin planering av lokallösning. I dessa fall efterfrågas nyckelfärdiga kontor med allt på plats och en mer flexibel uppsägningstid.

På samtliga Vasakronans marknader har hyresnivåerna för kontorslokaler stigit eller varit oförändrade under året. Även vakansnivåerna har sjunkit eller varit stabila. Utvecklingen är ett resultat av fortsatt hög efterfrågan på kontorslokaler, grundad på en stabil urbanisering och en omfattande tjänstesektor.

Nya utmaningar på butiksmarknaden

Detaljhandelns utveckling är den faktor som mest påverkar butikshyresmarknaden. Under 2015 ökade detaljhandeln med 5,5 procent enligt HUI och bedömningen

är en fortsatt ökning under 2016 med 4 procent. Sällanköpshandeln ökade med närmare 7 procent under året och det är framförallt möbel- och klädhandeln samt bygghandeln som har ökat.

Det blir allt tydligare att butikshyresmarknaden påverkas av förändrade konsumtionsmönster. I takt med att internethandeln ökar förändras lokalbehovet både när det gäller storlek och utformning. Förändringen märks också genom en ökad efterfrågan på korttidsuthyrning för så kallade pop up-butiker eller showrooms. Det blir också allt vanligare med e-tail där e-handelsbolag kompletterar sin näthandel med en fysisk butik där personlig service erbjuds.

Butikshyresmarknaden har varit positiv under året och hyresnivåerna har ökat eller varit stabila på samtliga Vasakronans marknader. Vakansnivåerna på butiksmarknaden är fortsatt låg och ligger på cirka 2–3 procent med undantag för Öresund där vakansnivån för butikslokaler uppgick till cirka 9 procent vid utgången av året.

Med kundens behov i centrum

Arbetsplatsstrategi, daglig service, snabba lokallösningar och grönt samarbete. Genom en effektiv fastighetsförvaltning och engagerade medarbetare vill Vasakronan ständigt utveckla och förbättra för hyresgästerna.

Vasakronans verksamhet är inriktad på uthyrning av lokaler för kontor och butik. Genom det breda utbudet av attraktiva lokaler i bra lägen finns goda möjligheter att möta behovet hos både potentiella och befintliga hyresgäster. Vasakronan vill också vara en strategisk och kompetent rådgivare vid val och utformning av lokaler, som stödjer och utvecklar kundens verksamhet. Därför erbjuder vi rådgivning inom arbetsplatsstrategi, med kunskap om den fysiska miljöns betydelse och möjligheter för ledarskap, medarbetarskap och arbetssätt. Erfarenheter visar att det inte finns en lösning som passar alla och därför har Vasakronan utvecklat en metod för att kartlägga, identifiera och möta kundernas olika lokalbehov.

Ofta efterfrågas en mer eller mindre nyckelfärdig lokal. Genom kontorserbjudandet Smart & klart erbjuds hyresgästen helt

nyckelfärdiga och möblerade kontor. För butikshyresgästerna erbjuds nyckelfärdiga pop-up butiker där allt som kan behövas i form av inredning, kassadisk, betallösningar och till och med butikspersonal ingår.

Ger service i vardagen

När en hyresgäst väl har valt lokal och utformning gäller det för Vasakronan att vara en bättre värd även i vardagen. Kontors- och butikshyresgästerna har delvis olika behov som behöver tillgodoses. Med hjälp av utvalda samarbetspartners kan Vasakronan erbjuda hyresgästerna hjälp med allt från inflyttning till olika service-tjänster under hyrestiden.

Särskilt god närservice erbjuds i fastigheter där Vasakronan äger hela eller största delen av området kring fastigheten och därför har möjlighet att utforma en helhet som

passar hyresgästerna. Där finns service i form av exempelvis receptioner, restauranger, konferensanläggningar och gym. På så sätt får hyresgästerna en kontorslösning med hög kvalitet, samtidigt som de kan samutnyttja de olika resurserna.

Minimerar miljöpåverkan

Eftersom lokalerna ofta står för en stor andel av hyresgästernas egen miljöpåverkan efterfrågas allt oftare miljöanpassade lokaler. Genom att hyra lokal i en miljöcertifierad fastighet och tillsammans med Vasakronan se över och minimera den egna lokalens miljöpåverkan, kan kunderna ta steget mot ökad hållbarhet i sin verksamhet. Vasakronan erbjuder sedan flera år tillbaka gröna hyresavtal, som blivit utgångspunkt för en ny standard hos branschorganisationen Fastighetsägarna. Det gröna hyresavtalet innebär ett



E-tail – handel på kundens villkor

Rum21 erbjuder möbler, design och heminredning. Butiken på Kyrkogatan i Göteborg öppnade i januari 2015.

– Vi har inspirerats av det danska sättet att göra butiker. I allt från musik, doft och känsla till möblemanget ska det kännas som att komma hem, säger Malin Hultqvist, dåvarande operativ chef för Rum21.

Rum21 satsar på e-tail där den fysiska butiken och nätbutiken kompletterar varandra. Handel på kundens villkor är ledstjärnan. Ser du exempelvis en soffa på nätet kan du komma

till Kyrkogatan för att känna och provsitta. På plats kanske du blir förtjust i en lampa. Vissa varor kan köpas i butiken, andra klickas hem via butikens surfplatta.

Det är i butiken som den personliga servicen ges, men omsättningsmässigt vinner näthandeln. Trots att den också är kostsam.

– Det är en myt att det är billigt att driva e-handel. Den kräver hög servicegrad och vi måste leverera när kunden vill. Det kräver en stor apparat och en stor lagerinvestering, säger Malin.



Kristina Petterson Post, regionchef i Göteborg

JOBBAR FÖR MÅNGFALD

Under 2015 inledde ni ett samarbete med Mitt Liv, vad är det?

– Det är ett socialt företag med det primära syftet att skapa jobb för personer som av olika skäl har det svårare att komma ut i arbetslivet. Mitt Liv arbetar för ett inkluderande samhälle och en arbetsmarknad som värdesätter mångfald.

Vad är bakgrunden till samarbetet?

– Att nå större mångfald är en fokusfråga för Vasakronan och i Göteborg har vi länge funderat på hur vi kan jobba mer aktivt med frågan. Det finns mycket att lära och vi kände att Mitt Liv kunde hjälpa oss.

Vad har hänt under 2015?

– Vi har haft en mångfaldsutbildning för alla medarbetare och vi är med i Mitt Livs Chans. Det är ett mentorprogram där vi stöttar enskilda personer med utländsk bakgrund så att de kan hitta jobb som motsvarar deras kompetens. Vi deltar även i Mitt Livs mångfaldsnätverk och i deras HR-nätverk.

Vad vill ni uppnå?

– Jag är övertygad om att vi fattar bättre affärs-mässiga beslut om vi belyser frågeställningar ur ett brett perspektiv. Om vi lär oss mer om hur vi kan dra nytta av olikheter får vi också långsiktigt hållbara lösningar. Vi kommer fortsätta att utveckla samarbetet och vill också hitta praktikanter från Mitt Livs adepthprogram.

gemensamt åtagande för Vasakronan och hyresgästen att tillsammans arbeta för minskad miljöpåverkan. Det har blivit en stor framgång med över 1 000 tecknade avtal bara hos Vasakronan. Under 2015 var 54 procent (47) av alla nytecknade hyresavtal gröna. Det finns också andra gröna samarbeten med hyresgästerna för att minska lokalernas miljöpåverkan inom områden som service, transporter, avfall och flytt.

Certifiering ger resultat

Miljöcertifiering av en fastighet innebär en kvalitetsstämpel och ett intyg från tredje part att arbetet med miljö- och energifrågor ger tydliga resultat på ett strukturerat sätt. Vasakronan har högt satta mål när det gäller miljöcertifiering av beståndet och ambitionen är att alla fastigheter på sikt ska vara certifierade. Vid nyproduktion och förvärv ställs krav på miljöcertifiering redan från början. Men för att kunna tillmötesgå samtliga hyresgästers krav på miljöcertifierade lokaler måste certifiering även ske av de befintliga fastigheterna. För att uppnå det krävs ett strukturerat arbetssätt för förvaltning av byggnaderna och tydliga processer för miljöarbetet. Det har skapat möjligheten att certifiera ett stort antal fastigheter på en gång inom ramen för programmet LEED Volume. Under året certifierades totalt 68 fastigheter motsvarande en total yta om 670 000 kvadratmeter, och vid slutet av året var 71 procent (44) av beståndet miljöcertifierat. Från och med årsskiftet 2014/2015 räknar Vasakronan endast BREEAM, LEED och Miljöbyggnad som fullgoda certifieringar.

Använder energi effektivt

Fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel. Det kanske viktigaste arbetet inom fastighetsdriften är en kontinuerlig minskning av energianvändningen där fastigheter står för närmare 40 procent av den totala energianvändningen i Sverige. Att ha en låg energianvändning är också en förutsättning för att fastigheten ska kunna miljöcertifieras.

Med hjälp av tekniska lösningar och en effektiv, kunnig organisation sker ett ständigt förbättringsarbete inom Vasakronan för att använda energin så effektivt som möjligt. Det finns också ett nära samarbete med hyresgästerna, inte minst via de gröna hyresavtalen, för att hitta ytterligare sätt att minska energianvändningen. Energianvändningen i beståndet uppgick till 112 kWh/kvm (124) vid utgången av året, vilket innebär en minskning med 10 procent jämfört med föregående år.

En effektivare energianvändning bidrar också till en minskning av verksamhetens koldioxidutsläpp. Samtidigt fortsätter andelen inköp av miljömärkt el samt klimatneutral fjärrvärme och kyla att öka. Totalt sett har koldioxidutsläppen därigenom minskat med cirka 95 procent sedan 2006. De utsläpp som fortfarande sker i verksamheten kommer bland annat från våra egna resor. För dessa och andra kvarvarande utsläpp kompenserar Vasakronan genom att köpa andelar i FN-kontrollerade Clean Development Mechanism-projekt. Vasakronans verksamhet blir därmed klimatneutral.

Att öka andelen förnybar energi ingår också som en del i arbetet med att minska klimatpåverkan. Ett exempel på det är satsningen på solcellsanläggningar. I slutet av 2015 fanns totalt 27 fastigheter i beståndet med solceller som totalt beräknas generera cirka 1 700 000 kWh per år. Under året driftsattes även en akvifär, ett naturligt grundvattenmagasin som lagrar värme och kyla och som via brunnar förs över till en energianläggning i byggnaden. Akvifären finns i kvarteret Hästskon vid Segels torg i Stockholm och har kapacitet att minska fastighetens energianvändning med närmare 60 procent.

Organisationen skräddarsys

För att skapa närhet till hyresgästerna är förvaltningsorganisationen decentraliserad, med fyra regioner och en centralt samordnad enhet för teknik, service och utveckling



Tullhuset bakom kulisserna

På Skeppsbron 38, i hjärtat av Gamla Stan, ligger Tullhuset. Det byggdes i slutet av 1700-talet på uppdrag av Gustav III. Nu har filmbolaget Chimney sitt huvudkontor här. Utsikten över Stockholms ström är storslagen.

– Våra kunder uppskattar att vi ligger centralt och vi ville hitta en lokal med trevliga omgivelningar, säger Joakim Dahl, delägare och Head of Creation.

I den vackra konferensdelen, "Kyrkan", är det långt upp till det välvda taket. Receptionen lounget, ser ut som ett välkomnade café. Inredningen består av en mix av fynd från Myrorna och

mer exklusiva inköp. En konstutställning pågår med stora färgstarka verk på väggarna. Då och då hamnar någon förvirrad turist här och beställer en kopp kaffe. Men det tycker Chimney bara är kul.

En del av lokalen hyrs ut till andrahandsbyråer som ofta också är samarbetspartners. Ibland sätter sig någon regissör i lounget för att jobba en dag. Här dröjer sig människor gärna kvar.

– Lokalen var lite större än vad vi behövde, men så föddes tanken på att skapa en mötesplats för branschen. Och precis så har det blivit, säger Joakim Dahl.

med bemanning på respektive ort. Den övriga verksamheten är organiserad i specialiteter. På så sätt kan varje del av organisationen bli bäst inom sitt område och vara ett stöd i förvaltningen. Fastigheterna förvaltas med egen personal i alla affärskritiska delar och med kontinuitet i bemanningen. Detta underlättar också det långsiktiga arbetet med underhåll, investeringar och aktiv tillsyn av fastigheterna för att upptäcka och avhjälpa eventuella brister i tid.

Den personliga kontakten gör skillnad för hyresgästerna och skapar långsiktiga relationer. Hyresgästerna möter personal med stor kunskap om både fastigheterna och hyresgästernas behov. De kan också vända sig till en central kundtjänst för snabb återkoppling vid felanmälan. Utöver den löpande kontakten med hyresgästerna hålls varje år minst ett fokuserat möte med respektive hyresgäst. Syftet med mötet är att diskutera hyresgästens önskemål, framtida planer och möjliga förbättringsåtgärder i lokalen och i relationen med Vasakronan.

Kunderna tycker till

Kundundersökningar genomförs regelbundet för att följa upp hur nöjda hyresgästerna är och för att identifiera förbättringsområden. Detta sker främst genom Vasakronans egen kundundersökning Tyck om Vasakronan, som genomförs i början av varje år. I den undersökning som gjordes i början av 2016 var utfallet 77 (79) för kontor och 75 (75) för butiker. Skalan i undersökningen är 1 till 100, där ett utfall på minst 80 motsvarar betyget mycket bra. Andelen kundteam som nådde ett betyg på minst 80 i område Kontakt i kundundersökningen uppgick till 70 procent (74) under 2015.

Leverantörer följs upp

Genom Vasakronans storlek finns goda möjligheter att uppnå stordriftsfördelar i inköpsarbetet. Arbetet leds av en central inköpsenhet som säkerställer att inköpen uppfyller höga kvalitets- och hållbarhets-

krav samt sker till lägsta möjliga kostnad. Ett systematiskt inköpsarbete ger också möjlighet att ställa krav på leverantörer och entreprenörer för att bland annat minimera risken för korruption och brott mot mänskliga rättigheter, och även minska deras miljöpåverkan. Som stöd i det arbetet tillämpas Vasakronans uppförandekod för leverantörer för alla nya leverantörsavtal. För att säkerställa att leverantörerna lever upp till sina åtaganden genomförs revisioner löpande. Utfallet från de revisioner som hittills har utförts visar att Vasakronans leverantörer uppfyller kraven gällande miljö, arbetsförhållanden och antikorruption.

Uppförandekod leder vägen

Vasakronans uppförandekod för medarbetare är baserad på de tre värderingarna hög etik, helhetssyn och humanistisk grundsyn samt FN:s Global Compact-principer. Uppförandekoden sammanfattar Vasakronans förhållningssätt som affärspartner, arbetsgivare och samhällsaktör. Verksamheten ska vara fri från diskriminering, främlingsfientlighet och trakasserier och alla anställda och arbetssökande ska behandlas på ett likvärdigt sätt, och ges lika möjligheter till utveckling och befordran samt lika lön för lika arbete.

För att säkerställa att allt går rätt till på bolaget finns en Compliance Officer och rollen innehas av Vasakronans chefsjurist. Till henne kan medarbetare och utomstående vända sig om de misstänker att lagar, regler eller policyer inte följs. Det finns också en extern visslarfunktion dit både medarbetare och externa aktörer kan vända sig anonymt.

Värnar om medarbetarna

Att skapa delaktighet, engagemang och trivsel hos medarbetarna är inte bara en nyckel till framgångsrik fastighetsverksamhet, utan också ett ansvar som arbetsgivare. För att behålla kompetenta medarbetare och attrahera nya talanger erbjuder Vasakronan

breda utvecklingsmöjligheter och en god arbetsmiljö. Medarbetarna erbjuds också såväl externa fortbildningar som interna utbildningar anpassade utifrån individens behov. Utveckling av både medarbetare och chefer sker också genom individuella medarbetarsamtal och regelbundna medarbetarundersökningar.

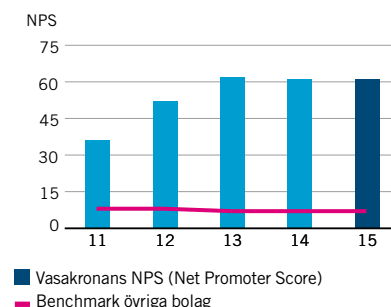
Att förvalta kontors- och butiksfastigheter kräver avancerad teknisk kompetens. Högskolekompetens blir därför allt viktigare inom dessa yrkesgrupper och utbildningsnivån hos medarbetarna följs kontinuerligt upp. Även medarbetarnas hälsa följs upp löpande och stor kraft läggs på hälsofrämjande aktiviteter, liksom förebyggande av arbetsskador och rehabilitering av långtids-sjukskrivna.

Medarbetarna trivs

Vasakronan ska vara den mest attraktiva arbetsgivaren bland svenska fastighetsföretag. I tidningen Fastighetsnytt's undersökning Branschbarometern för 2015 hamnade Vasakronan för tredje året i rad i toppen som det mest attraktiva fastighetsbolaget i branschen.

Medarbetarundersökningarna visar också fortsatt goda resultat. Som exempel uppgick utfallet för Net Promoter Score (NPS) till 61 (61), att jämföra med ett index på 37 hos andra högpresterande bolag och 7 hos samt-

Stolta medarbetare



liga övriga bolag. Indexet mäter hur troligt det är att medarbetarna skulle rekommendera Vasakronan som arbetsplats till en vän och drivs bland annat av en stolthet att arbeta på Vasakronan. Undersökningen mäter även medarbetarnas engagemang där utfallet för 2015 visade att 52 procent (48) av medarbetarna låg på den högsta nivån för engagemang, att jämföra med 43 procent hos andra högpresterande bolag. Engagemanget mäts utifrån ett urval av frågor om energi och tydlighet i arbetet. Utfallet i undersökningarna visar att arbetet med att engagera och motivera medarbetarna bedrivs på ett bra sätt, och att det även i hög grad påverkar hur andra ser på Vasakronan som företag.

Samhället engagerar

Vasakronans vision är ”den goda staden där alla människor trivs och verksamheter utvecklas”. Därför finns en tydlig ambition att ta ett utökat ansvar i samhället, även i frågor som inte direkt påverkas av verksamheten. En förutsättning för Vasakronans utökade samhällsengagemang är att det ska göra skillnad, men också att det ska kännas relevant för medarbetarna. Ett sådant engagemang är samarbetet med Löparakademin, en ideell förening som stöttar ungdomar i socialt utsatta områden. Samarbetet innebär att Vasakronan bidrar med kompetens och resurser inom olika områden via ett Advisory Board, utöver ett finansiellt bidrag som läm-

nas till verksamheten. Ett annat initiativ är medverkan i Unga jobb där syftet är att ge långtidsarbetslösa ungdomar en möjlighet till praktikplats.

Vasakronan är också engagerat i många sammanhang för att bidra till en positiv utveckling av fastighetsbranschen. Inom miljöområdet kan till exempel nämnas Sweden Green Building Council och Byggarubedömningen, där Vasakronan var en av initiativtagarna. Vasakronan deltar också i FN:s klimatinitiativ Caring for Climate, Klimatpakten i Stockholm och Uppsala klimatprotokoll.



Ulf Näslund, teknikchef i Uppsala

HÅLLBAR SATSNING MED SOLENERGI

Varför satsar Vasakronan på solceller?

– För att vi vill minska vår klimatpåverkan. Därför jobbar vi med att minska vår energianvändning och att öka användandet av förnybar energi, till exempel solenergi. Det handlar om att bedriva vår verksamhet på ett hållbart sätt och stärka Vasakronans miljöprofil och varumärke.

Du är med i Uppsala klimatprotokolls solcellsgrupp, hur jobbar ni där?

– Klimatprotokollet är ett nätverk där företag, föreningar och offentliga organisationer samverkar för att nå Uppsalas klimatmål och bidra till en mer hållbar värld. I solcellsgruppen delar vi kunskap och erfarenheter. Det var delvis tack vare det utbytet som Vasakronan bestämde sig för att satsa på solenergi.

Hur såg Vasakronans satsning ut 2015?

– Vid inledningen av året hade vi 12 solceller på plats i beståndet. Under året har ytterligare 15 solceller driftsatts. Kortsiktigt har det funnits

utmaningar i att få ner kostnaden för att installera solceller, men kostnaden sjunker snabbt. Jag är övertygad om att solceller på sikt är en riktigt bra affär.

Hur stor är potentialen för sole i Vasakronans byggnader?

– Med de anläggningar vi installerat producerar vi totalt cirka 1 700 000 kWh. Det motsvarar helårsförbrukningen av energi för cirka 85 villor. Cirka 15 procent av en byggnads fastighetsel som används för belysning, ventilation, pumpar och kyla kan idag täckas av solel.

Hur ser framtiden ut?

– Solenergi kommer att bli väldigt mycket mer effektiv tack vare den forskning som pågår. Det finns mycket spännande på gång, till exempel ny teknik som möjliggör att vi får ut betydligt mer energi per kvadratmeter. För vår del fortsätter vi att bygga nya anläggningar och målet för 2016 är ytterligare 20.

Stora projekt klara under året

För att möta hyresgästernas behov utvecklar Vasakronan befintliga fastigheter, bygger nya och bidrar till att utveckla hela stadsdelar. Alltid med hållbarhet i fokus.

När hyresgäster söker lokaler vill Vasakronan alltid vara förstahandsvalet och måste då kunna erbjuda de produkter och lokallösningar som efterfrågas. Vasakronan har ett bestånd som väl möter marknadens efterfrågan, och genom nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter tillkommer nya lokaler som möter behoven.

Vasakronan strävar efter att ha lokaler som i sin grundutformning är generella och inte enbart är anpassade till befintliga hyresgästers nuvarande önskemål. En lokal som utan större åtgärder kan anpassas till hyresgästens förändrade behov, eller till en helt ny hyresgäst, sparar både tid, pengar och miljö.

Viktigt med miljötänk

Det finns många faktorer som har betydelse för hyresgästernas val av lokal. En viktig faktor är att de är miljöanpassade. Detta måste Vasakronan ta hänsyn till redan i utvecklingen av fastigheter. För att en byggnad ska kunna miljöcertifieras ställs krav på

både genomförandet vid ny- eller ombyggnad och på fastighetens miljö- och energiprestanda i den löpande förvaltningen.

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

Utvecklar stadsdelar

Det är inte bara själva fastigheten som är viktig utan också miljön runt omkring. Både Vasakronan och hyresgästerna vill ha lokaler i nära anslutning till allmänna kommunikationer för att underlätta ett effektivt och miljösmart resande. Fastigheterna ska också finnas i områden med ett bra utbud av service. Som en av de stora fastighetsaktörerna bidrar Vasakronan i många fall till utvecklingen av hela stadsdelar eller områden på de orter där verksamheten bedrivs. Det sker i samarbete med en rad aktörer, såsom kom-

muner, kollektivtrafiken, arkitekter, samhällsplanerare och andra fastighetsägare.

Känner marknaden

Fastighetsutveckling innebär ett ekonomiskt risktagande. Detta begränsas genom att investeringar enbart görs i marknader där Vasakronan har god marknadskännedom och där det finns en stark efterfrågan på lokaler. Om marknadsförutsättningarna bedöms som särskilt goda är det möjligt att starta projekt utan att lokalerna är uthyrda. Det är fallet just nu när det gäller vissa lägen i Stockholms innerstad. I övrigt startas investeringarna först när merparten av lokalerna är uthyrda.

Kvalitetssäkrar projekt

För att hantera projektrisken läggs stor vikt vid att kontinuerligt utveckla kompetensen i projektorganisationen och att kvalitetssäkra processer för genomförandet. Vasakronans personal tar alltid ansvar för att styra och övervaka projektet, även om externa



Jan-Erik Hellman,
affärsområdeschef kontor i Uppsala

PLATS FÖR MÖTEN

Uppsala Science Park ska få en ny byggnad, Hubben. Vad kommer den att bidra till?

– Uppsala Science Park är en av Sveriges främsta innovationsmiljöer med en nära samverkan mellan näringsliv, offentlig verksamhet och akademi. Det som saknats är en naturlig plats för alla att kunna mötas och det kommer vi nu att få när Hubben byggs. Vi började planera för nästan fem år sedan och det här är vår första nyproduktion i Uppsala på många år. Det känns enormt häftigt, en milstolpe helt enkelt. Enligt planen ska allt vara klart hösten 2017.

Hur kommer det att se ut?

– Hubben kommer att omfatta cirka 12 850 kvm. Ovan markplan kommer det att finnas flexibla kontorslokaler och labb. På markplan kommer vi att ha kontor, restaurang/café och mötesplatser öppna för alla – både i form av öppna ytor, men även i form av traditionella konferensrum.

Det blir Landstinget i Uppsala Län som flyttar in på 10 000 kvm. Hur kommer ytan att användas?

– Hubben är kopplad till Akademiska sjukhuset via den kulvert som finns till området. De verksamheter som kommer att finnas i huset är UCR – Uppsala Clinical Research med Uppsala Biobank, Klinisk Microbiologi och KTC (Kliniskt träningscentrum).



Ljust, luftigt och med gott om plats för att knyta kontakter. Den nya byggnaden "Hubben" i Uppsala Science Park ska stå klar 2017. Hyresgäst blir Landstinget i Uppsala Län som kommer att ha flera olika verksamheter i huset.

projektledare och entreprenörer kan anlitas för själva byggprocessen. I upphandlingen av entreprenörer säkerställs att de lever upp till de högt ställda kraven när det gäller såväl genomförandet som den slutliga produkten, liksom att de följer den uppförandekod för leverantörer som tagits fram.

Större fastighetsprojekt

De pågående projekten hade vid utgången av året en total investeringsvolym på 2,5 mdkr (3,2), varav 1,2 mdkr (1,5) var upparbetat. Minskningen är en följd av att ett antal projekt färdigställts under året. Projekten har totalt sett låg risk genom en hög uthyrningsgrad. För flera av projekten finns det långa hyresavtal tecknade med hyresgästerna. Genom de pågående större projekten bedöms driftnettot att öka med 125 mkr per år när de är färdigställda förutsatt att de då är fullt uthyrda. Ambitionen är att projekt-fastigheter alltid ska miljöcertifieras, vilket ökar andelen miljöcertifierade fastigheter i beståndet.

Under 2015 investerades totalt 2,2 mdkr i utveckling av fastigheter. De senaste fem åren har i genomsnitt 2,3 mdkr investerats varje år och bedömningen är att 2,1 mdkr kommer att investeras under 2016. Under

2015 färdigställdes projekt med en total investeringsvolym på 1,3 mdkr. På Västgötagatan på Södermalm i Stockholm färdigställdes ombyggnaden av 14 000 kvadratmeter kontor och butiker i fastigheten Nattugglan 14 och fastigheten var då uthyrd till 97 procent. Bland annat hyr spelutvecklingsbolagen Avalanche Studios och Paradox Interactive lokaler på totalt cirka 6 000 kvadratmeter. Den totala investeringen var cirka 470 mkr.

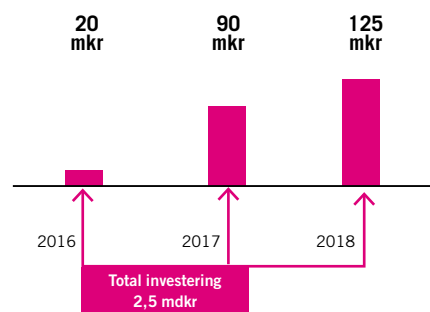
I Kista, strax utanför Stockholm, blev nybyggnaden av cirka 20 000 kvadratmeter kontor i fastigheten Modemet 1 Hus 8 färdig under året. Investeringen uppgick till cirka 430 mkr och fastigheten var sedan byggstart fullt uthyrd till Ericsson. I samma område blev även Modemet 1 Hus 9 klart och även den var fullt uthyrd till Ericsson. Projektet avser en nybyggnad om 19 000 kvadratmeter kontor med en investering på cirka 430 mkr.

Utvecklar inför framtiden

Utöver utvecklingspotentialen i befintliga fastigheter finns i fastighetsbeståndet även byggrätter och framtida byggrättsmöjligheter. Idag finns detaljplaner framtagna för cirka 240 000 kvadratmeter kontor inom fastighetsbeståndet.

Det pågår också ett kontinuerligt arbete med att identifiera nya möjligheter inom beståndet, som i dagsläget innehåller cirka 1,4 miljoner kvadratmeter möjliga, men ännu ej planlagda, byggrätter. Bland dessa finns bostadsbyggrätter, främst i området kring Kymlinge strax utanför Stockholm. På den mark som Vasakronan äger i området finns potential att bygga närmare 7 000 nya bostäder.

Framtida driftnetto från pågående projekt



Bedömt framtida driftnetto från nu pågående projekt

Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, % ¹⁾	Miljöcertifiering
Stockholm, City	Uggleborg 12, Klara C	1 190	681	57	34 000	dec -16	83	LEED
Uppsala	Kronåsen 1:1, Hubben	490	25	5	12 850	dec -17	78	LEED
Göteborg	Inom Vallgraven 8:18, Kompassen	200	127	64	10 600	maj -16	90	–
Totalt större fastighetsprojekt		1 880	833	44			83	
Övriga projekt		603	390					
Totalt		2 483	1 223					

1) Beräknad utifrån area.



Hett på Södermalm

Det är här de unga, kreativa stockholmsföretagen gärna vill vara. Inte minst de som jobbar inom spelbranschen. I slutet av september flyttade Avalanche Studios in på 3 000 kvadratmeter i fastigheten Nattugglan på Västgötagatan 5. De hyr de två toppvåningarna 9 och 10, samt en del av plan 8. Under sitter ett annat spelutvecklingsbolag Paradox Interactive som flyttade in i oktober.

Vasakronan har investerat 470 miljoner kronor i totalrenoveringen. Huset har fått en ny spännande fasad. Den gamla plockades ned bit för bit, lackades och monterades tillbaka på plats.

Inuti huset blåstes lokalerna ut helt och anpassades efter hyresgästernas önskemål. För Avalanche handlade det om att skapa gott om plats för möten, kreativa hörn och smarta arbetsplatser. Lokalen skulle ha attityd, eftersom det speglar produkterna, men samtidigt visa företagskulturen som är välkomnande, varm och familjär.

Det mjuka syns i färgval som grönt och guld och attityden exempelvis i den rostiga, korrugerade plåten som ramar in "hubbarna" med sex arbetsplatser i vardera.

Stark efterfrågan på marknaden

Genom att köpa och sälja fastigheter förbättras kvaliteten i Vasakronans bestånd och den långsiktiga avkastningen ökar.

Som ett komplement till fastighetsutvecklingen kan fastighetsbeståndets kvalitet höjas genom köp och försäljningar. Syftet med transaktioner är att öka den långsiktiga avkastningen i beståndet. De senaste fem åren har Vasakronan köpt fastigheter för 6 mdkr och sålt för 11 mdkr. Det innebär att fastigheter i genomsnitt har omsatts för 3 mdkr per år.

Köp och försäljning av fastigheter görs för att öka avkastningen, men innebär samtidigt ett risktagande. Inför ett förvärv görs därför alltid noggranna genomgångar av fastigheten för att säkerställa att den uppfyller de högt ställda kraven när det gäller till exempel driftskostnader, energianvändning och materialval. Genomgångarna utförs till stor del av Vasakronans personal, vilket underlättar vid ett eventuellt övertagande. Extern specialistkompetens anlitas även vid behov.

Nya fastigheter i beståndet

Under året tillträdde fastigheten Heden 46:3, Bärnstenen, i Göteborg där avtal om förvärv tecknades med NCC redan under 2014. Fastigheten inrymmer cirka 20 000 kvadratmeter moderna kontorslokaler som kommer att certifieras enligt BREEAM. Fastigheten var vid tillträdet fullt uthyrd med Sweco och PwC som största hyresgäster. Vasakronan äger sedan tidigare Göteborgs Rättscentrum i området. Genom förvärvet kompletteras beståndet i Göteborg med kontorslokaler av hög standard i bra läge.

I inledningen av året förvärvades kontors- och handelsfastigheten Inom Vallgraven 22:3 på Kungsgatan i centrala Göteborg för 68 mkr genom en bytesaffär med Eklandia. Fastigheten rymmer lokaler om 1 600 kvadratmeter med butiker i gatuplan och kontor på övriga plan. Vasakronan äger sedan tidigare grannfastigheterna och stärker genom förvärvet sin position som stark fastighetsaktör i centrala Göteborg.

Under samma kvartal förvärvades en kommersiell byggrätt i Frösunda i Solna för 57 mkr av Peab. Byggrätten ligger längs med E4 och avsikten är att här uppföra ett modernt kontorshus på 16 000 kvadratmeter.

Flera försäljningar

Ett antal försäljningar genomfördes under året då det fanns möjlighet att utnyttja den starka efterfrågan på marknaden. I februari såldes fastigheten Lindholmen 28:1 i Göteborg för 118 mkr genom en bytesaffär

med Eklandia. I juni tecknades avtal med Oscar Properties om försäljning av fastigheten Uppfinnaren 1 på Östermalm i Stockholm för ett fastighetsvärde om 650 mkr. I Stockholm såldes även fastigheten Diamanten 11 under året. Köpare var Cityfast och fastighetsvärdet uppgick till 129 mkr. I Uppsala såldes fastigheten Boländerna 14:2 till Regio för ett fastighetsvärde om 180 mkr. Därutöver har fastigheter sålts under året för totalt 350 mkr.

Fastighetsförsäljningar 2015

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	Frånträde
Lindholmen 28:1	Göteborg	Eklandia	118	15-02-19
Uppfinnaren 1	Stockholm	Oscar Properties	650	15-08-11
Päronet 14,17 och 18	Lund	Tetra Pak	144	15-10-01
Del av Sundbyberg 2:42	Stockholm	Besqab	61	15-10-01
Del av Sundbyberg 2:42, del av Vagnfjäders 1, Ponnyn 2	Stockholm	Ikano	145	15-11-11
Diamanten 11	Stockholm	Cityfast	129	15-12-21
Boländerna 14:2	Uppsala	Regio	180	15-12-17
Justeringar tidigare transaktioner			1	
Summa fastighetsvärde			1 428	

Fastighetsförvärv 2015

Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Inom Vallgraven 22:3	Göteborg	Eklandia	68	15-02-19
Hilton 7	Stockholm	Peab	57	15-05-08
Heden 46:3	Göteborg	NCC	841	15-11-17
Del av Midsommarkransen 1:1	Stockholm	Stockholms kommun	11	15-12-04
Summa fastighetsvärde			977	



Johanna Skogestig, *chef fastighetsinvesteringar*

SELEKTIV STRATEGI

Hur såg transaktionsmarknaden ut 2015?

– Vi både köpte och sålde under året, med en övervikt för försäljningar. Det största förvärvet var Bärnstenen där Sweco och PwC flyttade in sommaren 2015.

Vad tycker du om resultatet?

– Jag är stolt! I backspegeln kan jag konstatera att det var en bra affär med tanke på hur både hyres- och fastighetsmarknaden utvecklats under året. Det är en mycket effektiv kontorsfastighet som kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM. Den är också väldigt fin, både invändigt och utvändigt.

Fastighetsmarknaden är het, varför köper inte Vasakronan mer?

– Det är svårt att konkurrera med de priser som är nu. Det är helt enkelt dyrt. Det är ett skäl till att vi i år har haft fokus på investeringar i vårt befintliga bestånd. Ett annat är att det inte funnits så många objekt som varit intressanta för oss.

Hur ser du på 2016?

– Vi kommer att fortsätta vara selektiva när det gäller förvärv. Men vi håller alltid ögonen öppna efter objekt som passar in i vår strategi. Det vill säga fastigheter i attraktiva lägen i de städer och marknader där vi finns. Vi letar i första hand efter fastigheter som är flexibla och kan anpassas efter hyresgästernas krav och förväntningar.



Bärnstenen i Göteborg ligger precis intill nya och gamla Ullevi. En kaxig byggnad som sticker ut. Fasaden är klädd med cortenstål som med tiden rostar snyggt.

God tillgång till kapital

Vasakronans ägarbild och högkvalitativa fastighetsbestånd ger goda möjligheter till en diversifierad och effektiv finansiering.

Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet och det är viktigt att alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Finansiering sker antingen genom kapital från ägarna eller genom extern upplåning. Fördelningen däremellan bestäms utifrån en avvägning av kraven på avkastning respektive finansiell stabilitet. Belåningsgraden är ett viktigt mått på den finansiella stabiliteten och kan över tid variera beroende på konjunkturläget, men målet är att den ska ligga i intervallet 45–60 procent. Räntetäckningsgraden ska samtidigt uppgå till lägst 1,9 gånger.

Styrelsen fastställer varje år en finanspolicy som anger mål och riktlinjer för finansverksamheten och säkerställer en god intern kontroll. Finanspolicyen utvärderas årligen och justeras om förutsättningarna för finansieringen skulle förändras.

Diversifierad upplåning

Den externa upplåningen görs i både kapital- och bankmarknaden. Den starka ägarbildens tillsammans med fastighetsbeståndets höga kvalitet och den stabila intjäningen ger finansiell styrka. En bred upplåningsstruktur och ett teckningsåtagande med ägarna bidrar ytterligare till en stark och stabil finansiell position.

Det finns en koppling till ägarbildens genom att avtalen för obligations-, certifikats- och bankupplåning innehåller en så kallad Change of Control-klausul. Den ger långivaren möjlighet att säga upp lånet till återbetalning om inte Vasakronan till minst 51 procent ägs av en eller flera av de nuvarande ägarna. I banklåneavtalen finns villkoret att räntetäckningsgraden inte får understiga 1,5 gånger.

Finansiella risker

Med finansverksamheten följer en exponering för finansiella risker. Finanspolicyen reglerar hur respektive risk ska hanteras samt hur uppföljning och rapportering ska ske i syfte att uppnå en balanserad risk. Risken för

att kostnaden för refinansiering och nyupplåning ska öka väsentligt begränsas genom tillgång till flera finansieringskällor, vars specifika förutsättningar kan utnyttjas i olika marknadslägen. Finansieringsrisken begränsas också genom att den genomsnittliga återstående löptiden på räntebärande skulder inte får understiga två år. Dessutom får högst 40 procent av räntebärande skulder förfalla inom 12 månader, och summan av likvida medel och outnyttjad del av teckningsåtagandet med ägarna ska minst motsvara 100 procent av låneförfall inom 12 månader.

Förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler påverkar upplåningskostnaden. Räntebindningsstrukturen ska väljas för att begränsa effekterna av ändrade marknadsförutsättningar och genomsnittlig räntebindning får inte understiga ett år eller överstiga sex år. Dessutom får andelen räntebindningsförfall inom 12 månader högst uppgå till 70 procent.

I likviditetsförvaltning och vid användning av finansiella derivat finns en risk att motparten inte kan uppfylla sina åtaganden. Ett sätt att begränsa kreditrisken är sprid-

ning på flera olika motparter. För att ytterligare minska risken anger finanspolicyen att placering av likvida medel och ingående av derivatavtal endast får ske med motparter som har statligt eller kommunalt ägande eller lägst kreditrating A– på Standard & Poor's ratingskala. Löptiden för placeringar i likvida medel får inte heller överstiga sex månader. För derivataffärer krävs ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart, och därigenom minskas risken ytterligare.

För mer information om finansiella risker se not 28 sidan 94.

Växande kapitalmarknad

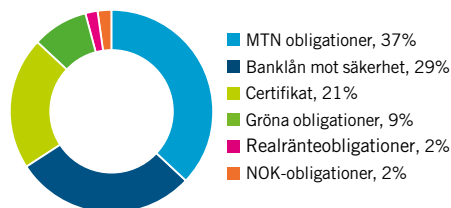
Räntebärande skulder netto ökade till 48,4 mdkr (45,1), främst till följd av utbetalad utdelning. Av de totala skulderna fortsatte kapitalmarknadsfinansieringens andel att öka till 71 procent (67) och resterande del utgjordes av bankfinansiering. Upplåning på kapitalmarknaden genom certifikat ökade till 10,9 mdkr (7,3) och genom obligationer som ökade till totalt 25,4 mdkr (23,9). Totalt

Finansiella risker och finanspolicy

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2015-12-31
<i>Finansieringsrisk</i>		
Kapitalbindning	minst 2 år	3,3 år
Låneförfall 12 månader	max 40 %	31%
Teckningsåtaganden och likvida medel/låneförfall 12 månader	minst 100 %	129%
<i>Ränterisk</i>		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	3,7 ggr
Räntebindning	1–6 år	4,3 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70 %	41%
<i>Kreditrisk</i>		
Motpartsrating	lägst A–	uppfyllt
<i>Valutarisk</i>		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

Utfallet var inom de restriktioner som uppställts i finanspolicyen.

Fördelning finansieringskällor



emitterades obligationer motsvarande 9,1 mdkr (9,8) varav två emissioner genomfördes på den norska kapitalmarknaden och med ett belopp om totalt 1 000 MNOK. Vasakronan var under året den största emittenten av företagsobligationer i svenska kronor. Av de emitterade obligationerna avser 4,1 mdkr (5,0) förlängningar vilket motsvarar 45 procent (51) av emitterat belopp.

För att ytterligare diversifiera finansieringen, och för att möta kapitalmarknadens efterfrågan på gröna investeringar, ökade Vasakronan under året sin upplåning via gröna obligationer till 4,7 mdkr (3,8). Investeringar som enligt Vasakronans ramverk för gröna obligationer är kvalificerade att finansieras med gröna obligationer uppgick till cirka 6 mdkr, varav 5 mdkr var upparbetat per årsskiftet. Vasakronan har nu 10 obligationer noterade på Nasdaqs lista för gröna obligationer.

Banklån mot säkerhet minskade till 14,5 mdkr (15,6). Under året har banklån på 4,5 mdkr (6,4) tagits upp. Vid utgången av året motsvarade banklån mot säkerhet 14 procent av värdet på de totala tillgångarna. Enligt finanspolicy får lån mot säkerhet utgöra högst 20 procent av totala tillgångar.

Vasakronan har sedan 2014 ett teckningsåtagande med Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Enligt avtalet förbinder de sig att på Vasakronans begäran köpa företagscertifikat upp till 18 mdkr. Avtalet gäller till den 31 augusti 2017 och med en uppsägningstid om 24 månader. Vid utebliven uppsägning förlängs avtalet tills vidare med 24 månaders uppsägningstid. Likvida medel om 2,3 mdkr och teckningsåtagandet,

”Unikt är att vi faktiskt till och med fått betalt för att låna pengar på korta löptider”

THOMAS NYSTEDT, FINANSCHIEF



Thomas Nystedt, finanschef

SÄKRAR KAPITALET

Du tillträdde som finanschef i oktober i år, vad är din bakgrund?

– Jag har arbetat inom Vasakronans finansverksamhet sedan 2006 och har under åren haft alla tjänster på finansavdelningen. Senast som portföljförvaltare, då jag lånade upp pengar på obligationsmarknaderna och gav ut certifikat. Rollen som finanschef är bredare och jag får lyfta blicken mer. Det är kul att kunna gå hela vägen inom Vasakronans finansverksamhet på det här sättet.

Vasakronan är en av de största aktörerna på den svenska kapitalmarknaden. Vad innebär det för finansavdelningen?

– Vår huvuduppgift är att säkerställa att Vasakronan har tillgång till det kapital företaget behöver, och i andra hand att få det så billigt som möjligt. Tidigare var vi relativt ensamma på den svenska obligationsmarknaden. Men konkurrensen från andra fastighetsbolag och statliga företag har successivt ökat och för att bredda investerarbasen har vi under 2015 gett ut obligationer i Norge. Det och andra former av diversifiering är något vi kommer att fortsätta med.

2015 har präglats av historiskt extremt låga räntor samtidigt som kreditmarginalerna har ökat kraftigt. Hur har det påverkat?

– Kreditmarginalerna har mer än fördubblats under året, men tack vare de extremt låga räntorna är det fortfarande historiskt sett väldigt billigt att låna. Vi betalar bara 1,5 procent i ränta på femåriga lån.

Vad minns du mest från det på många sätt märkliga finansåret 2015?

– Unikt är att vi faktiskt till och med fått betalt för att låna pengar på korta löptider.



Fastighetsbestånd på tillväxtorter



Stockholm
64%



Göteborg
19%



Öresund
11%



Uppsala
6%

Vasakronans fastigheter finns på fem orter i Sverige fördelat på fyra regioner varav 64 procent av fastighetsbeståndets värde finns i Stockholm.

Den pampiga entrén till fastigheten Skravelberget
Mindre 12–13, Hamngatan 2 i Stockholm

Rätt läge för kontor och butiker

Strategin att fokusera på moderna fastigheter i goda lägen i Sveriges tillväxtområden bidrar till ökade fastighetsvärden. Risken i kontraktspportföljen är låg tack vare stor spridning på många hyresgäster i olika branscher.

Vasakronans bestånd ska bestå av fastigheter som över tid är attraktiva på hyresmarknaden. Beståndet är därför koncentrerat till Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala – storstadsområden med stark ekonomisk tillväxt och hög likviditet i transaktionsmarknaden. Dessa orter bedöms ha bäst förutsättningar för god hyrestillväxt sett till faktorer som befolkningstillväxt och sysselsättningsgrad, framför allt inom tjänstesektorn. Fastigheternas läge på respektive ort är också avgörande. Det blir allt tydligare att det är centrala lägen med god närservice och allmänna kommunikationer som efterfrågas på hyresmarknaden.

Vasakronans fastighetsbestånd är fokuserat på moderna, effektiva och välbelägna kontors- och butiksfastigheter, med butiksfastigheter främst inom cityhandel. Bedömningen är att dessa fastigheter långsiktigt ger hög avkastning till väl avvägd risk, även om avkastningen i det korta perspektivet kan variera. Långsiktigt kommer det alltid att finnas efterfrågan på moderna lokaler i bra lägen.

Många fastigheter miljöcertifierade

Vid utgången av året bestod Vasakronans fastighetsbestånd av 180 fastigheter (185) med en total uthyrningsbar area om 2,5 miljoner kvadratmeter (2,5). Av den totala

arean var 71 procent (44) miljöcertifierad där Vasakronan sedan årsskiftet 2014/2015 endast räknar BREEAM, LEED och Miljöbyggnad som fullgoda certifieringar.

Det totala marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av året 103,9 mdkr (91,9), där de tio största fastigheterna utgjorde 30 procent. Av dessa ligger sju i Stockholm, två i Göteborg och en i Malmö. Den värdemässigt största fastigheten är Klara Zenit i centrala Stockholm med ett bedömt marknadsvärde på över 6 mdkr.

Andra stora fastigheter är Garnisonen på Östermalm i Stockholm, Klara C på Vasagatan i Stockholm, samt del av Nordstan i Göteborg. Fastigheterna i Stockholm svarade för 64 procent (63) av det totala värdet, motsvarande cirka 67 mdkr. För beståndet som helhet är det genomsnittliga värdet cirka 580 mkr per fastighet. För en detaljerad beskrivning av beståndet, se tabell på sidan 35 samt fastighetsförteckningar under respektive region-avsnitt.

De tio största fastigheterna utifrån marknadsvärde

Fastighet	Populärnamn	Geografi	Area, tkvm
Blåmannen 20	Klara Zenit	City, Stockholm	66
Garnisonen 3	Garnisonen	Östermalm, Stockholm	136
Telefonfabriken 1	Telefonplan	Telefonplan, Stockholm	107
Uggleborg 12	Klara C	City, Stockholm	37
Hästskon 12	SEB-huset	City, Stockholm	53
Spektern 13	Swedbankhuset	City, Stockholm	28
Nordstaden 8:27	Del av Nordstan	City, Göteborg	43
Gasklockan 3	Gasklockan	Malmö	52
Modemet 1	Modemet	Kista, Stockholm	58
Nordstaden 10:23	Nordstan 1	City, Göteborg	28

De tio största fastigheterna motsvarar 30 procent av fastighetsvärdet.

Avkastning följs upp

För att utvärdera hur väl verksamheten och enskilda fastigheter utvecklas ekonomiskt, följs totalavkastningen upp löpande. Utvärderingen görs på det genomsnittliga utfallet över rullande tioårsperioder enligt MSCI Svenskt Fastighetsindex. Även utfallet för varje enskilt år följs upp och analyseras. För 2015 uppgick totalavkastningen till 16,0 procent (9,1) där genomsnittet för MSCI Svenskt

Fastighetsindex exklusive Vasakronan uppgick till 13,5 procent (8,5).

För den senaste tioårsperioden uppgick Vasakronans totalavkastning till 9,2 procent (9,2) per år med ett genomsnitt för MSCI Svenskt Fastighetsindex exklusive Vasakronan på 8,3 procent (8,2). Direktavkastningen för 2015 uppgick till 4,5 procent (4,7). Genomsnittet för MSCI Svenskt Fastighetsindex exklusive Vasakronan uppgick till 4,6 procent (4,9).

För att löpande kunna utvärdera fastigheternas bidrag till totalavkastningen måste deras marknadsvärde fastställas. Detta sker genom att de värderas kvartalsvis i enlighet med en fastställd värderingspolicy. Värderingsprinciperna är samma sedan 1997 och följer riktlinjerna för MSCI Svenskt Fastighetsindex. Värderingarna bygger på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod på minst tio år samt beräkning av framtida restvärde utifrån direktavkastningskrav. Vid hel- och halvårsskifte värderas samtliga fastigheter av externa värderare och vid övriga kvartalskiften värderas de internt. En närmare beskrivning av värderingsmetodiken finns på sidan 87.

Positiv utveckling av värdet

Vasakronans fastigheter hade under 2015 totalt sett en positiv värdeutveckling och beståndets värde ökade till 103,9 mdkr (91,9). Beaktat för genomförda investeringar innebar det en värdeförändring på 10 212 mdkr (3 519), motsvarande 11,1 procent (4,1). Värdeökningen förklaras främst av generellt lägre direktavkastningskrav, men även av högre marknadshyror. Värdeökningen var störst på fastighetsbeståndet i Stockholm följt av Uppsala och uppgick till 13,7 procent (5,3) respektive 11,0 procent (0,8). Under året ökade värdet på projekt- och utvecklingsfastigheter med 16,5 procent (10,4) och bidrog till den totala värdeökningen med 1,3 procentenheter.

Spridning ger minskad risk

Uppskattningsvis rör sig cirka 180 000 personer i Vasakronans kontorsfastigheter varje dag och i genomsnitt sker nästan tre inflyttningar varje dag. Antalet hyreskontrakt, exklusive bostäder och garage, uppgick per 31 december 2015 till cirka 4 200 och den kontrakterade hyran uppgick till 6,2 mdkr (6,1). Av den totala kontrakterade hyran utgjordes 81 procent (80) av kontorslokaler och 17 procent (16) av butikslokaler. Resterande del utgjordes av bostäder och övriga lokaler.

Risken i kontraktspportföljen begränsas genom stor spridning på många hyresgäster i olika branscher samt en utspridd förfallostruktur. Genom spridningen på många hyresgäster svarar ingen enskild hyresgäst för mer än 4 procentenheter av den kontrak-

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	8,5
Marknadshyror i fastigheterna	4,1
Investeringar och andra värdepåverkande faktorer	-1,5
Totalt	11,1

Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	13,7	8,6
Göteborg	8,7	1,6
Öresund	2,0	0,2
Uppsala	11,0	0,7
Totalt		11,1

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	10,3	9,3
Projekt- och utvecklingsfastigheter	16,5	1,3
Transaktioner	–	0,5
Totalt		11,1

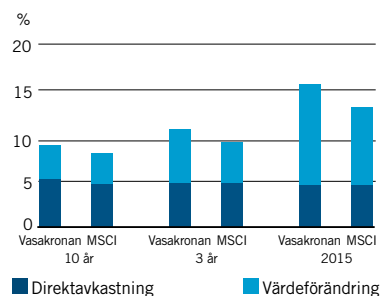
Fortsatt ökade fastighetsvärden

Mkr	2015	2014
Ingående värde 1 januari	91 889	87 145
Investeringar	2 224	2 813
Förvärv, köpeskilling	956	4
Försäljningar, köpeskilling	-1 387	-1 592
Värdeförändring	10 212	3 519
Utgående värde 31 december	103 894	91 889



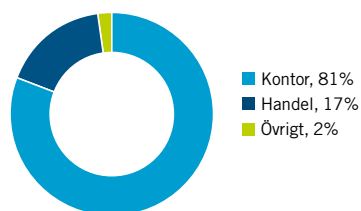
En av Stockholms klassiska fastigheter, Skrävelberget Mindre 12–13, andas gamla anor och modern lyx. Den ligger i hörnet Hamngatan och Birger Jarlsgatan där modemedvetna shoppar i butiker som Gucci och Louis Vuitton.

Hög långsiktig totalavkastning



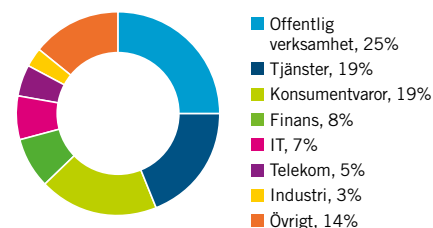
Vasakronans totalavkastning jämfört med MSCI Svenskt Fastighetsindex exklusive Vasakronan

Fokus på kontor och butiker



Kontrakterad hyra per fastighetskategori

Störst andel hyresgäster inom offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

terade totala hyran, samtidigt som de tio största hyresgästerna bara står för 22 procent. Av dessa tio är fyra inom offentlig verksamhet. Fördelat per bransch svarar hyresgäster inom offentlig verksamhet för 25 procent av den kontrakterade hyran, där den genomsnittliga återstående löptiden uppgår till 8,0 år. För kontraktsporföljen som helhet uppgår den genomsnittliga återstående löptiden till 4,6 år (4,6). Under 2016 kommer 18 procent av den kommersiella kontrakterade hyran att vara föremål för omförhandling.

Största hyresgäster

	Andel i %
SEB	4
Rikspolisstyrelsen	4
Ericsson Sverige	3
H&M	3
Kriminalvården	2
Försäkringskassan	2
Sony Mobile Communications	1
Ähléns	1
Domstolsverket	1
Stadium	1
Summa	22

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra.

Jämn fördelning av hyresförfall

Mkr	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2016	1 309	1 095	18
2017	910	978	16
2018	856	1 158	19
2019	433	684	11
2020–ff	684	1 952	31
Summa	4 192	5 867	95
Bostäder	1 164	97	2
Garage	–	213	3
Totalt	5 356	6 177	100

Förfallostruktur kontrakterad hyra.

Utbudet är brett

Marknadskoncentrationen och fastighetsbeståndets höga kvalitet ger stora möjligheter att erbjuda nya och befintliga hyresgäster ett brett utbud av lokaler. Under 2015 tecknades hyresavtal motsvarande en årshyra på 616 mkr (397), eller 181 000 kvadratmeter. Dessutom genomfördes omförhandlingar eller förlängningar av befintliga kontrakt motsvarande en årshyra om 793 mkr (1 072).

Baserat på de kontrakt som varit föremål för omförhandling har 65 procent av hyresgästerna valt att sitta kvar i sina lokaler. Omförhandlingarna och förlängningarna under året resulterade i en ny utgående hyra som i genomsnitt översteg den tidigare med 5,4 procent (6,0). Nettouthyrningen för året uppgick till 126 mkr (–46), varav 30 mkr avsåg uthyrning i nybyggnadsprojekt.

Sammantaget ökade uthyrningsgraden i beståndet till 92,6 procent (92,0) per 31 december 2015. Vakansen förklaras till 0,4 procentenheter (1,5) av vakanser i pågående projekt och till 0,7 procentenheter (0,7) av vakanser i tomställda utvecklingsfastigheter. Intäktsbortfallet för de vakanta lokalerna uppgick till 423 mkr (449).



Fastighetsbeståndet utifrån delmarknad och fastighetskategori

Region / Fastighetstyp	Antal fastigheter	Area ¹⁾ , tkvm	Marknadsvärde, mkr	Kontrakterad hyra, mkr	Uthyrningsgrad, %	Driftnetto, mkr	Investeringar, mkr	Värdetförändring, %	Miljöcertifieringar ²⁾ , %
Stockholms innerstad									
Kontor	46	808	46 548	2 557	94	1 755	1 032	14,4	
Handel	2	41	2 440	144	99	104	21	13,9	
Stockholms innerstad totalt	48	849	48 988	2 701	95	1 859	1 053	14,3	74
Stockholms närförort									
Kontor	22	539	15 118	987	86	652	480	11,7	
Övrigt	12	86	2 511	118	95	82	36	12,2	
Stockholms närförort totalt	34	625	17 629	1 105	87	734	516	11,8	64
Stockholm totalt	82	1 474	66 617	3 806	92	2 593	1 569	13,7	70
Göteborg									
Kontor	24	269	9 074	540	89	418	205	6,1	
Handel	11	147	9 456	512	97	400	137	11,5	
Övrigt	1	21	1 088	99	100	64	0	*	
Göteborg totalt	36	437	19 618	1 151	93	882	342	8,7	79
Malmö									
Kontor	19	188	6 118	395	94	291	76	3,4	
Handel	10	95	3 524	239	88	111	90	0,4	
Övrigt	2	4	188	13	94	10	4	1,4	
Malmö totalt	31	287	9 830	647	92	412	170	2,3	63
Lund									
Kontor	6	74	1 685	131	89	85	47	0,6	
Handel	1	2	59	4	100	3	0	*	
Övrigt	–	–	–	–	–	0	0	*	
Lund totalt	7	76	1 744	135	89	88	47	0,7	83
Öresund totalt	38	363	11 574	782	91	500	217	2,0	67
Uppsala									
Kontor	13	179	4 117	306	96	221	62	10,1	
Handel	8	56	1 908	131	99	78	32	12,6	
Övrigt	3	0	60	1	100	0	2	21,3	
Uppsala totalt	24	235	6 085	438	96	299	96	11,0	69
TOTALT	180	2 509	103 894	6 177	93	4 274	2 224	11,1	71

Uppgifterna i tabellen utgår från fastighetskategori, se definition på sidan 107. I fastighetsförteckningen under respektive regionavsnitt finns information baserat på hyreskontrakt.

* Uppgiften anges ej på grund av en eller få fastigheter

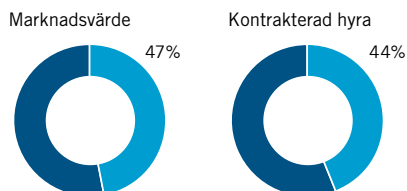
1) Uthyrningsbar area

2) Andel av regionens area

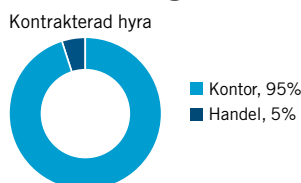
Hett i huvudstaden

Stockholm är en av de snabbast växande städerna i Europa. Efterfrågan både på fastighets- och hyresmarknaden är hög. Vasakronan ser stor potential när det gäller att omvandla ineffektiva och icke hållbara kontorsfastigheter till moderna miljöer.

Andel av Vasakronan totalt



Andel av regionen



Stockholms innerstad

Vasakronan	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	48 987	42 615
Hyresintäkter, mkr	2 631	2 584
Driftnetto, mkr	1 859	1 821
Uthyrningsgrad, %	95	93
Antal fastigheter	48	50
Area, tkvm	849	867

Marknadsandel Stockholm CBD	Andel i %
Vasakronan	15
AMF Pension	11
Hufvudstaden	10
Skandia Fastigheter	5
SEB	4

Andel av taxerad LOA.
Källa: Datscha

Största hyresgäster	Andel i %
SEB	6
H&M	4
Clas Ohlson	2
SIDA	2
Tieto Sweden	2

Andel av regionens kontrakterade hyra.

Fastighetsmarknaden

Efterfrågan på fastigheter i Stockholms innerstad fortsatte att vara hög under 2015 och omsättningen på transaktionsmarknaden för hela Stockholm var i nivå med föregående år. Under året svarade transaktionsvolymen i Stockholm för cirka en tredjedel av den totala omsättningen i Sverige och de inhemska aktörerna var mest aktiva.

Den starka efterfrågan i kombination med rekordlåga räntor och vakanser bidrog till fortsatt sänkta direktavkastningskrav för kontorsfastigheter i Stockholm CBD (central business district) under året. I CBD bedöms nivån för kontors- och butiksfastigheter vid årsskiftet 2015/2016 ligga på i genomsnitt 3,8 procent, vilket är den lägsta nivån sedan 2007.

Bristen på utbud i CBD har fått till följd att intresset för objekt i övriga delar av Stockholms innerstad har fortsatt att öka. Direktavkastningskraven i Stockholms innerstad sjönk därigenom under året och uppgick till 4,3 procent, att jämföra med 4,8 procent vid årsskiftet 2014/2015.

Hyresmarknaden

På kontorshyresmarknaden i Stockholms innerstad är framför allt hög efterfrågan på moderna och yteffektiva lokaler. Vid utgången av året bedömdes marknadshyran för moderna kontor i Stockholm CBD ligga

på cirka 5 500 kronor per kvadratmeter. För några av de mest högklassiga och moderna lokalerna i Stockholm CBD tecknades kontrakt på nivåer över 6 000 kronor per kvadratmeter. I övriga innerstaden låg hyresnivåerna på cirka 3 500 kronor per kvadratmeter, jämfört med cirka 3 100 kronor per kvadratmeter vid årsskiftet 2014/2015.

Tillskottet av nya kontorslokaler i Stockholms innerstad är begränsat, vilket leder till stabila eller sjunkande vakansnivåer. I Stockholm CBD har vakansnivån sjunkit något och ligger runt 4 procent. I övriga innerstaden uppgår vakanserna till knappt 10 procent, vilket är i nivå med utgången av 2014.

Butikshyresmarknaden i Stockholm har de senaste åren tillförts nya lokaler i såväl gallerior som i enskilda fastigheter. Variationen i hyresnivåer är stor beroende på lokalens läge och utformning, och ligger i intervallet 4 000–16 000 kronor per kvadratmeter. Vakansnivån för butikslokaler i CBD bedöms ha sjunkit med 0,5 procentenheter sedan årsskiftet och uppgår nu till cirka 2 procent.

Fastighetsbeståndet

Vasakronans fastighetsbestånd i Stockholms innerstad består av 48 fastigheter med en uthyrningsbar area på cirka 849 000 kva-

Marknadshyror och marknadens uthyrningsgrad

	Stockholm CBD	Stockholms innerstad (exkl CBD)
Kontor		
Hyra övre kvartil, kr/kvm	4 800	3 000
Marknadshyra, kr/kvm	3 600–6 200	2 200–3 900
Uthyrningsgrad, %	96	90
Butiker		
Hyra övre kvartil, kr/kvm	11 000	4 000
Marknadshyra, kr/kvm	4 000–16 000	2 000–8 000
Uthyrningsgrad, %	98	95

Källa: Cushman & Wakefield



Hållbarhetsarbete i praktiken

Samarbete mellan hyresvärd och hyresgäster ger resultat. I fastigheten Tre vapen på Gärdet i Stockholm har Vasakronan tillsammans med SIDA och Naturvårdsverket arbetat med ett flertal åtgärder för att minska miljöpåverkan. Det har handlat om energihushållning, källsortering och om att underlätta för cyklister. Under sommarmånaderna, när många var lediga, omlokaliseras hyresgästerna vilket bidrog till att el och ventilation kunde stängas av i vissa delar av lokalerna. Byggnaden har LEED- certifierats på guld-

nivå och installation pågår av en solcellsanläggning på i princip hela byggnadens tak.

Insatserna gav stora effekter ekonomiskt, miljömässigt och socialt. Det ledde även till att Vasakronan på branschens "gröna Oscarsgala", Sweden Green Building Awards, fick utmärkelsen "Hållbarhetsarbete i innovativ samverkan."

Sweden Green Building Council, som delar ut priserna, arbetar för grönt byggande och för att utveckla och påverka miljö- och hållbarhetsarbetet i bygg- och fastighetssektorn.





Stefan Erhardt, partner på Centigo

EFTERLÄNGTAD FLYTT

Våren 2016 flyttar ni till Klara C, varför just hit?

– Läget mitt emot Centralstationen är perfekt, mer centralt blir det inte. Vi växer och behöver därför större yta och Klara C motsvarar vårt nuvarande behov. Även våra systerbolag Accigo och Decigo flyttar med, samt övriga bolag i koncernen.

Hur har samarbetet med Vasakronan sett ut?

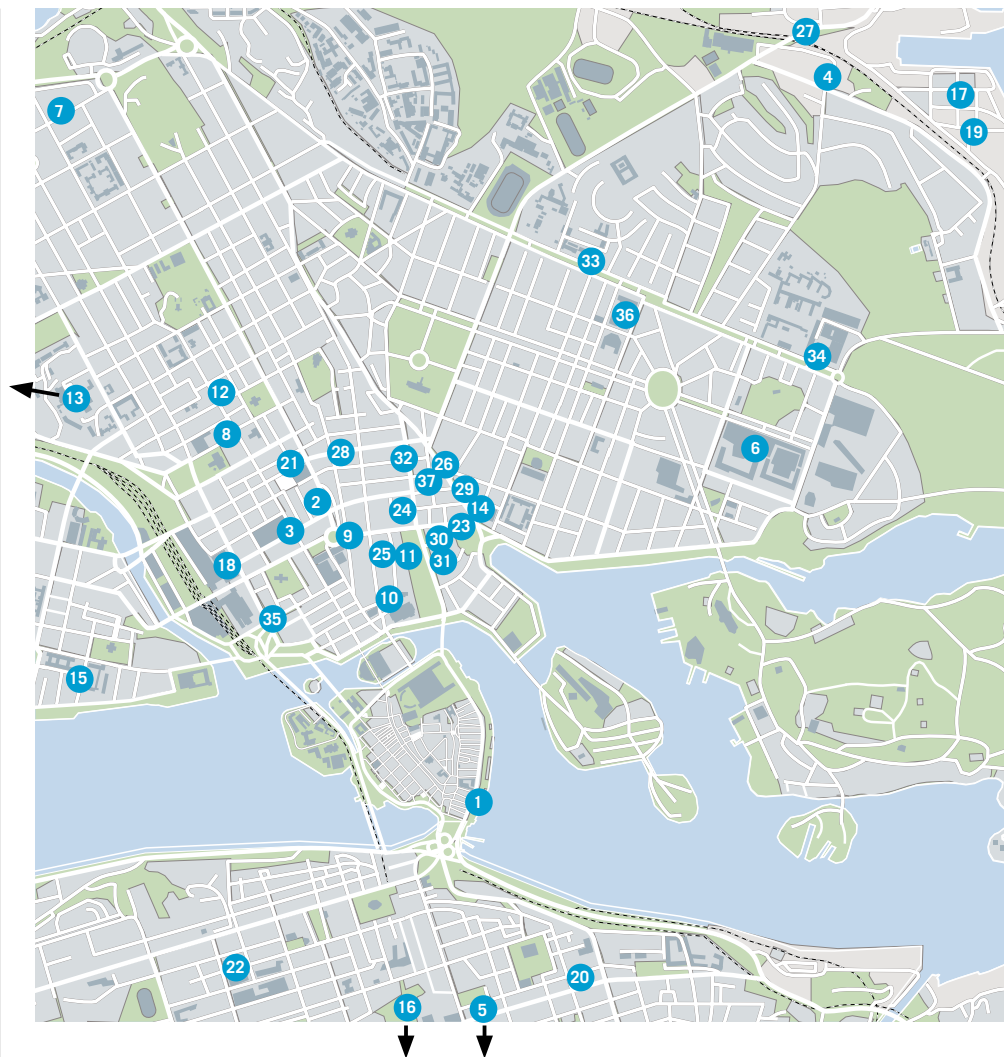
– Vasakronan förstod vad vi står för, det klickade helt enkelt. Vi visste ganska väl vad vi ville ha: en flexibel, aktivitetsbaserad arbetsplats. Men vi behövde testa våra idéer. Vår utgångspunkt är att affärer görs mellan människor, det handlar om relationer. Vi vill skapa ett kontor som bjuder in till möten och där vi bygger relationer internt, men också med kunder och leverantörer.

Hur kommer det nya kontoret att se ut?

– Vi skapar en skön miljö dit man går för att träffas. Jobba kan man egentligen göra var som helst. Det blir aktivitetsbaserat med olika zoner, vi kallar det klimatzoner. Men vi kommer inte att säga: "Här ska det vara knäpptyst och här får man tjoa". Vårt företag styrs inte av regler, utan av gemensamma värderingar som skapar en grundsyn där beteenden ger sig av sig själva.

Fler önskemål på en bra hyresvärd?

– Idag har de flesta fastighetsbolag fastighetschefer. Jag tror att man skulle må bra av att ha kundansvariga också, eller kanske till och med istället för fastighetschefer. Det är viktigt för oss som hyresgäst att känna att vi står i centrum.



dratmeter. Beståndet omfattar attraktiva och välkända fastigheter som exempelvis Klara Zenit, Garnisonen, fyra av Hötorgsskraporna och Skrapan på Södermalm.

Lokalerna är främst moderna och effektiva kontorslokaler, men även butikslokaler med attraktiva citylägen, till exempel på Birger Jarlsgatan, Hamngatan och i Skrapan. Av kontorsfastigheterna finns 58 procent i Stockholms centrala affärlägen och en stor del har även inslag av butiker. Uthyrningsgraden ökade under året och uppgick till 95 procent.

Under året tecknades flera hyresavtal i projektfastigheten Klara C på Vasagatan i centrala Stockholm och vid utgången av året var 83 procent av fastigheten uthyrd. Det är bland annat konsultbyrån KPMG och mjukvaruföretaget NetEnt som valt att hyra kontorslokaler här. Ombyggnaden av Klara C påbörjades i mars 2014 och beräknas vara klar under 2016. Fastigheten kommer att rymma totalt 34 000 kvadratmeter moderna

kontorslokaler, restauranger, konferenscentrum och nya butiksytor i gatuplan. Investeringen bedöms uppgå till drygt en miljard kronor.

Inom butiksbeståndet tecknades bland annat hyresavtal med norska inrednings- och möbelkonceptet Slettvoll om uthyrning av 500 kvadratmeter butikslokaler på Regeringsgatan 12 vid Jakobs Torg. Butiken öppnade i september och har blivit ett positivt tillskott till butiksutbudet i de södra delarna av kvarteret kring Hamngatan/Regeringsgatan. Under året blev det också klart att restaurangkedjorna Vigårda och Food Village öppnar i Klara C under 2016.

Under 2015 har cirka 630 mkr investerats i större pågående projekt i Stockholms innerstad och totalt uppgick värdet av pågående större fastighetsprojekt i innerstan till 1 190 mkr vid utgången av året. Under året minskade beståndet genom försäljningarna av Uppfinnaren 1 på Östermalm och Diamanten 11 på Kungsholmen.

STOCKHOLMS INNERSTAD

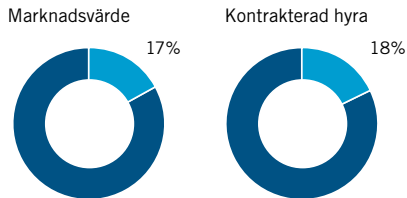
Fastighets- beteckning	Gatuadress	Byggår/senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Kontor, kvm	Butiker/ restau- ranger, kvm	Taxerings- värde, mkr	Miljö- certifiering
1 Argus 8	Skeppsbron 38 / Packhusgränd 7 / Tullgränd 4 / Österlånggatan 47	1788/2002	5 165	5 159	–	207	–
2 Beridarebanan 11	Sergelgatan 8–14 / Sveavägen 5–9 Hitechbuilding / Mäster Samuelsgatan 42	1961/2007	24 352	18 016	4 921	1 213	LEED
2 Beridarebanan 4	Sergelgatan 16–18 / Sveavägen 13 / Läkarhuset	1962/2000	12 943	7 939	3 561	636	LEED
2 Beridarebanan 77	Sveavägen 17 / Sergelgatan 20–22 / Hötorget 2–4	1958/1996	14 972	8 669	5 507	699	LEED
3 Blåmannen 20	Drottninggatan 53 / Mäster Samuelsgatan 50–60 / Bryggargatan 1–9 / Klara Norra Kyrkogata 14	2000–2003	65 526	33 109	16 418	2 701	LEED
4 Bremen 1	Tegeluddsvägen 3–7	1964/2008	21 334	19 239	818	394	–
5 Gamen 12	Götgatan 74–80 / Vartoftagatan 21–51	1959/2006	31 192	7 647	8 434	993	LEED
5 Gamen 8	Åsögatan 106A–108 / Götgatan 72A	2000/2001	5 835	5 342	493	176	LEED
6 Garnisonen 3	Karlavägen 96–112 / Oxenstiernsgatan 15 / Linnégatan 87–89 / Banérgatan 16–30	1886/2004–05	136 162	109 574	6 360	2 867	–
7 Getingen 11	Sveavägen 163–167 / Ynglingagatan 18	1955/2005	23 853	14 910	3 246	397	LEED
8 Grönlandet Norra 1–5	Drottninggatan 96–98 / Wallingatan 2 / Holländargatan 17 / Kammakargatan 15	1800/2001	15 572	14 057	501	476	LEED
9 Hästskon 12	Sveavägen 2–10 / Hamngatan 24–32 / Mäster Samuelsgatan 39A–B / Malmkillnadsgatan 13–17, 36–40 / Sergelarkaden 2 / Sergelgången	1963	53 218	43 030	8 996	1 769	–
9 Hästskon 9	Hamngatan 22 / Regeringsgatan 45	1935	9 667	5 178	4 489	452	–
10 Jakob Större 18	Jakobsgatan 2–8 / Regeringsgatan 8–24 / Västra Trädgårdsgatan 7	1975/2009	26 590	20 604	4 283	1 120	LEED
11 Kungliga Trädgården 7	Hamngatan 25–27 / Västra Trädgårdsgatan 10–12	1969	5 423	3 463	1 945	275	LEED
12 Kurland 11	Holländargatan 21A / Kammakargatan 32	1884	2 274	2 229	–	52	–
13 Lyckan 10	Lindhagensgatan 124–132 / Hornsbergsvägen 17	1940/2005	23 718	21 893	703	410	LEED
13 Lyckan 9	Lindhagensgatan 122 / Nordenflychtsvägen 55	1936/2003	8 370	8 314	–	0	LEED
14 Matrosen 4	Birger Jarlsgatan 2–4 / Nybrogatan 3 / Ingmar Bergmans gata 1–3	1893/1984	9 264	6 477	2 489	469	LEED
15 Munklägret 21	Hantverkargatan 15 / Parmätargatan 12	1958/2000	6 330	6 330	–	166	LEED
16 Nattugglan 14	Västgötagatan 5–7 / Folkungagatan 44 / Åsögatan 101	1978/2004	22 600	22 035	–	506	–
17 Neapel 3	Andra Bassängvägen 16–18 / Hangövägen 17–37 / Södra Bassängkajen 20–34 / Södra Kajen 35–39	1989/2006	47 081	28 889	1 027	701	–
18 Pennfåktaren 11	Vasagatan 7	1977/2009	12 010	10 426	1 544	596	LEED
19 Riga 2	Hamburgsvägen 12–14 / Fjärde Bassängvägen 11–19 / Malmvägen 7–13 / Tredje Bassängvägen 2–14	2010	24 386	20 075	4 285	444	LEED, MB ¹⁾
20 Sandbacken Mindre 39	Tjärhovsgatan 21 A	1980	4 033	3 991	–	70	LEED
21 Sejlaren 7	Sveavägen 25–29 / Olofsgatan 6–8 / Olof Palmes gata 7 / Apelbergsgatan 44	1930/1995	10 232	8 515	1 609	435	LEED
22 Skjutgossen 8	Krukmakargatan 15–21	1942/2008	12 275	12 274	–	255	LEED
23 Skravelberget Mindre 12–13	Hamngatan 2 / Birger Jarlsgatan 1–5 / Smålandsgatan 5	1903/1999	9 052	6 431	2 116	516	–
24 Skären 3	Mäster Samuelsgatan 11 / Norrlandsgatan 12	1853/1984	1 758	1 350	284	87	–
25 Spektern 13	Hamngatan 29–33 / Regeringsgatan 26–32 / Sergelgången / Västra Trädgårdsgatan 17	1975/1995	28 192	21 721	4 725	1 425	LEED
26 Sperlingens Backe 45	Stureplan 2	1897/1959	3 905	2 914	956	206	–
26 Sperlingens Backe 47	Birger Jarlsgatan 16 / Grev Turegatan 1	1935/1993	8 222	6 447	1 775	441	–
27 Starkströmmen 2 & 4	Midskogsgränd 1–5	1965	9 192	5 859	–	20	–
28 Stuten 12	Kungsgatan 25–27 / Regeringsgatan 67–71 / Oxtorgsgatan 2–4	1925/ 2002–2005	14 888	11 789	2 536	761	LEED
29 Styckjunkaren 11	Birger Jarlsgatan 6D & 10	1891/1984	1 615	1 345	153	88	LEED
29 Styckjunkaren 7	Birger Jarlsgatan 14 / Grev Turegatan 2 / Riddargatan 2	1900/1987	2 244	1 679	473	120	LEED
30 Styrpinnen 12	Hamngatan 13	1979/1995	2 223	1 902	320	129	–
31 Styrpinnen 15	Kungsträdgårdsgatan 16 / Näckströmsgatan 1	1901/1990	3 647	3 444	–	146	LEED
32 Sumpen 14	Lästmakargatan 6 / Norrlandsgatan 22	1856/1985	2 046	1 529	517	85	LEED
32 Sumpen 15	Stureplan 17–19 / Birger Jarlsgatan 19 / Kungsgatan 1	1895/1980	3 981	3 075	748	233	LEED
32 Sumpen 16	Stureplan 13 / Lästmakargatan 2–4	1862/1988	3 010	2 328	579	157	–
33 Svea Artilleri 14	Valhallavägen 117 Hus 81–Hus 87	1877/2013	22 088	19 883	–	464	LEED
34 Tre Vapen 2	Valhallavägen 185–215 / Lindarängsvägen 1–7 / Borgvägen 6–22	1959/2005	38 473	38 405	–	750	LEED
35 Uggleborg 12	Vasagatan 14–18 / Klara Västra Kyrkogatan 9–15 / Klara Vattugränd 1 / Klarafaret 4	1934/2009	36 893	34 234	2 312	918	–
36 Uppfinnaren 2	Östermalmsgatan 87 / Artillerigatan 62 A–B / Skeppargatan 61–63	1914/2003	16 819	15 509	–	476	LEED
37 Vildmannen 6	Biblioteksgatan 11 / Lästmakargatan 1	1897/1998	6 320	4 060	2 036	328	LEED
SUMMA STOCKHOLMS INNERSTAD			848 945	651 288	101 159	25 828	

1) MB= Miljöbyggnad

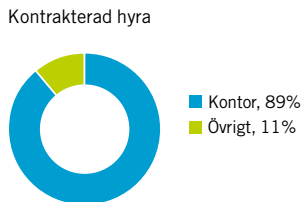
Skräddarsytt utanför city

Utbudet i innerstaden är begränsat och det har inneburit att hyresgäster letar efter alternativ utanför stadskärnan. Intresset har också påverkats positivt av att flera stora företag valt att flytta ut sina huvudkontor från centrala Stockholm till närförorter.

Andel av Vasakronan totalt



Andel av regionen



Fastighetsmarknaden

Bristen på utbud i Stockholms innerstad har fått till följd att intresset för bra objekt med goda kommunikationer i Stockholms närförorter har fortsatt att öka under året. Det ökade intresset bidrog till att direktavkastningskraven fortsatte att sjunka något. För de bästa objekten på dessa delmarknader uppgick avkastningskraven till runt 5,0 procent vid årsskiftet 2015/2016, vilket är den lägsta nivån sedan 2008. För de bästa objekten på övriga delmarknader var motsvarande siffra cirka 5,8 procent.

Hyresmarknaden

Det begränsade utbudet i Stockholms innerstad har inneburit att fler hyresgäster ser sig om efter flexibla lokallösningar i Stockholms närförorter med stigande hyresnivåer som följd. Det är främst efterfrågan på lokaler i lägen med goda kommunikationer som fortsätter att öka. Samtidigt ställs krav från hyresgästerna på flexibla lokaler och en bra arbetsmiljö. Det bidrar till att hyres- och vakansnivåerna varierar kraftigt mellan olika närförorter och enskilda objekt.

Intresset för att etablera sig i närförorterna har också påverkats positivt av att flera stora företag valt att flytta ut sina huvudkontor från centrala Stockholm till närförorter. I Solna och Sundbyberg bedöms marknadshyrorna ligga mellan 2 000–2 700 kronor

per kvadratmeter. Skillnaderna beror på vilket delområde och objekt som avses. Vid Telefonplan bedöms marknadshyrorna ligga på drygt 2 000 kronor per kvadratmeter och i Kista i intervallet 1 700–2 400 kronor per kvadratmeter, men högre nivåer på cirka 3 000 kronor per kvadratmeter förekommer. Vakansgraden i Stockholms närförorter bedöms uppgå totalt till cirka 14 procent, vilket är i nivå med årsskiftet 2014/2015.

Fastighetsbeståndet

Vasakronan har sitt närförortsbestånd i områden med goda kommunikationer, som Kista, Solna, Sundbyberg och Telefonplan. Beståndet består av 34 fastigheter, motsvarande en uthyrningsbar area på cirka 625 000 kvadratmeter. Kända fastigheter är exempelvis Kista Science Tower och Kista Entré. Värdet på beståndet uppgår till cirka 18 mdkr och svarar för 18 procent av den totala kontrakterade hyran i Vasakronan. Majoriteten av beståndet, motsvarande 87 procent av den kontrakterade hyran, utgörs av kontorsfastigheter.

Vasakronan vill erbjuda hyresgästerna olika produkter och skräddarsydda lösningar. Det återspeglas väl i beståndet i närförorterna. Vid Telefonplan utanför Stockholm samlas många kreativa verksamheter inom bland annat formgivning och industri- och produktdesign, men även många andra företag som uppskattar känslan och kreativiteten i de gamla klassiska industrikvarteren. Solna Strand är ett innovativt kontorsområde med goda kommunikationer och bra närservice. Här trivs idag hyresgäster inom många olika branscher. Även i Kista finns ett brett serviceutbud och goda kollektivtrafikförbindelser.

Uthyrningsgraden i beståndet ökade under året och uppgick vid årsskiftet 2015/2016 till 87 procent.

Under året färdigställdes två större fastighetsprojekt i Kista. Det första var nybyggnaden av 19 000 kvadratmeter kontor i fastigheten Modemet 1 Hus 9. Investeringen uppgick till cirka 430 mkr och fastigheten

Stockholms närförorter

Vasakronan	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	17 629	15 442
Hyresintäkter, mkr	1 050	1 031
Driftnetto, mkr	734	696
Uthyrningsgrad, %	87	86
Antal fastigheter	34	34
Area, tkvm	625	606
Största hyresgäster	Andel i %	
Ericsson	16	
Försäkringskassan	8	
Konstfack	4	
JM	3	
Trafikverket	3	

Andel av regionens kontrakterade hyra.

Marknadshyror och marknadens uthyrningsgrad

Kontor	
Hyra, övre kvartil, kr/kvm	2 250
Marknadshyra, kr/kvm	1 400–2 600
Uthyrningsgrad, %	87
Butiker	
Hyra, övre kvartil, kr/kvm	4 000
Marknadshyra, kr/kvm	2 000–5 000
Uthyrningsgrad, %	91

Källa: Cushman & Wakefield



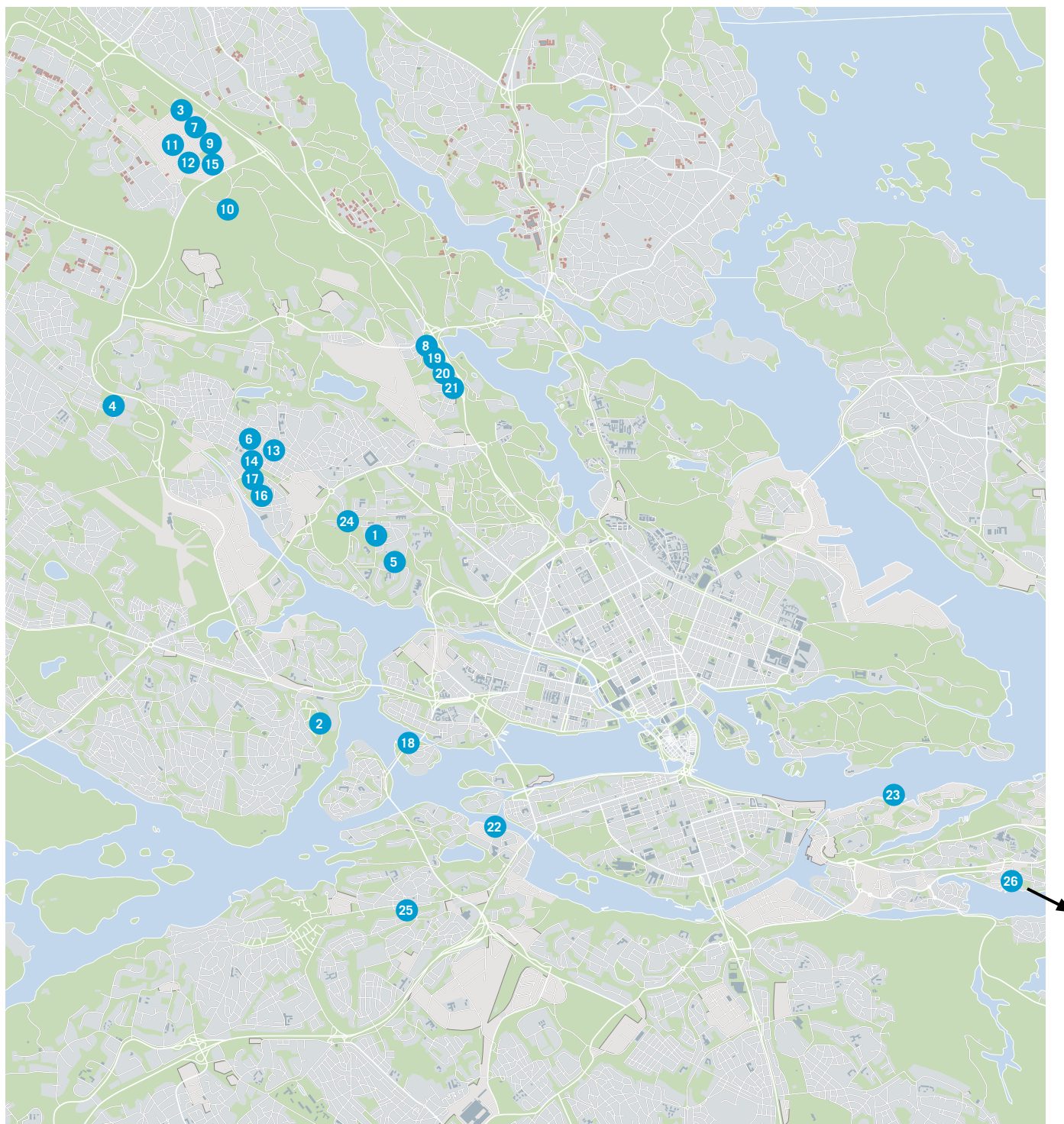
Brooklyn i Kista

Med Ericsson i spetsen är Kista Sveriges främsta kluster för företag inom ICT-sektorn (Information and Communication Technologies). Vasakronan är en av områdets största fastighetsägare och äger bland annat Kista Science Tower, Kista Entré och Kista Terrass. I området anordnas varje år Kista-loppet, en riktig folkfest.

I Kista finns inte bara kontor utan även mängder av butiker, caféer och restauranger. Men hyresgästerna längtade efter ett ännu större utbud av matserveringar. Vasakronan tog kontakt med Streetfoodcourt som erbjuder foodtrucks i

Stockholmsområdet. I mitten av augusti fram till mitten av oktober fanns truckarna i Kista Streetfoodpark på plats mellan klockan 11 och 16. På torsdagskvällarna var det också afterwork. Platsen var en ganska tråkig parkering med korrugerat plåttak och en stor betongbro i fonden. Men med färgglada möbler, mat, människor och musik kändes det lite som Brooklyn. Reaktionerna var positiva och köerna ringlade sig långa. Inför sommarsäsongen 2016 planeras det för att Streetfoodparken i området ska utvecklas.





STOCKHOLMS NÄRFÖRORTER

	Fastighets- beteckning	Gatuadress	Byggår/Senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Kontor, kvm	Butiker/ restau- ranger, kvm	Taxerings- värde, mkr	Miljö- certifiering
1	Albydal 3	Sundbybergsvägen 1–3 / Solna Access	1979/2003	28 246	24 607	841	218	LEED
2	Alvik 1:18	Gustavslundsvägen 129–145	1987	47 986	44 437	247	763	–
3	Bredbandet 1	Isafjordsgatan 2–4 / Dalviksgatan / Grönlandsgatan / Kistavägen	2001	–	–	–	7	–
4	Bromsten 9:1	Sulkyvägen 1–31 / Sulkyvägen 2–32	1940	–	–	–	93	–
5	Diktaren 1	Terminalvägen 32–40 (Tegelhuset)	1965	6 751	5 691	–	38	–
6	Godset 4	Sturegatan 1–9 / Fabriksgränd 1 / Järnvägsgatan 2–10 / Lysgränd	1977	21 722	16 453	3 587	267	LEED
7	Hekla 1	Isafjordsgatan 14–16 / Blåfjällsgatan / Grönlandsgången / Kistagången	1975/2001	36 119	30 558	2 951	464	LEED (del av)
8	Hilton 7	Gustav III:s Boulevard 48–52	–	–	–	–	–	–
9	Hårddisken 1	Isafjordsgatan 10 / Hans Werthéns Gata / Grönlandsgatan / Dalviksgatan	–	–	–	–	128	–
10	Järvafältet	Järva Dammtorp / Sjövägen / Mellersta Järvafältet / Enköpingsvägen 80	–	5 501	152	–	14	–
11	Katla 1	Kista Science Tower / Färögatan 33 (Huvudentré) / Hanstavägen 11, 21, 27, 29	2003	48 804	40 724	3 018	967	LEED
12	Knarrarnäs 2	Knarrarnäsgatan 1–11 / Hanstavägen 2 / Isafjordsgatan 1 / Kista Entré	2002	42 652	36 756	1 534	673	LEED
13	Kronan 1	Sturegatan 2–4 B / Ekensbergsvägen / Prästgårdsgatan 1–3 / Tallgatan	1981	23 075	15 431	3 480	232	LEED
14	Magasinet 1	Sturegatan 1 / Fabriksgränd 2	2009	12 340	10 691	300	0	LEED
15	Modemet 1	Isafjordsgatan 10 / Blåfjällsgatan 4 / Grönlandsgatan 31	2008/2015	58 458	57 961	86	727	LEED, MB ¹⁾
16	Nöten 3	Solna strandväg 96–122	1949/2000	35 800	34 472	–	496	LEED
17	Nöten 5	Solna strandväg 62–86	1986	29 202	27 910	32	308	–
18	Primus 1	Primusgatan 16–20	1963/2000	27 607	26 232	802	449	–
19	Rosenborg 1	Gustav III:s Boulevard 54–58	2007	10 306	9 588	–	258	LEED
20	Rosenborg 2	Gustav III:s Boulevard 62–66	2009	10 921	10 921	–	259	LEED
21	Rosenborg 3	Rosenborgsgatan 2–12	2014	17 106	17 106	–	415	–
22	Rosteriet 6 & 8	Rosterigränd 2–16	1959/1999	17 421	17 382	–	289	LEED
23	Sicklaön 37:49	Kvarnholmsvägen 56	1972/2002	33 769	1 425	–	0	–
24	Skytten 2	Skytteholmsvägen 14–18 / Hannebergsgatan 33	1960	4 289	4 105	–	41	LEED
25	Telefonfabriken 1	Telefonvägen 22A–30, LM Ericssonsväg 12–32 m fl	1939/2010	106 506	92 304	2 532	540	LEED, MB ¹⁾ (del av)
26	Älta 37:19	–	–	–	–	–	3	–
SUMMA STOCKHOLMS NÄRFÖRORTER				624 581	524 906	19 410	7 648	

1) MB= Miljöbyggnad

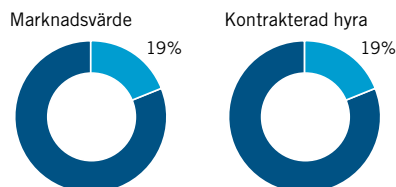
var vid färdigställandet fullt uthyrd till Ericsson. Det andra var nybyggnaden av nästan 20 000 kvadratmeter kontor i fastigheten Modemet 1 Hus 8. Investering uppgick till cirka 430 mkr och även den var sedan byggstart fullt uthyrd till Ericsson. De nybyggda fastigheterna kompletterar Vasakronans bestånd i Kista Terrass som är en centralt belägen del av Kista.

Under året förvärvades en kommersiell byggrätt i Frösunda i Solna för ett fastighetsvärde om 58 mkr. Byggrätten ligger längs med E4 och avsikten med den nya byggrätten är att uppföra ytterligare ett modernt kontorshus på 16 000 kvadratmeter i området. Vasakronan äger sedan tidigare grannfastigheterna Rosenberg 1–3.

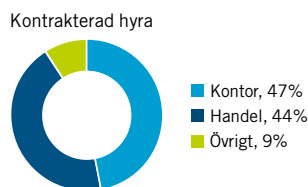
Fortsatt stor efterfrågan

Det är mycket på gång i Göteborg, staden växer och förändras. Det ökar behovet av nya kontor, bostäder och butiker. Vasakronan deltar aktivt i utvecklingen genom att modernisera butiker och bygga kontorsfastigheter.

Andel av Vasakronan totalt



Andel av regionen



Göteborg

Vasakronan	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	19 618	17 006
Hysesintäkter, mkr	1 144	1 145
Driftnetto, mkr	882	886
Uthyrningsgrad, %	93	96
Antal fastigheter	36	35
Area, tkvm	437	418

Marknadsandel Göteborg CBD	Andel i %
Vasakronan	22
Wallenstam	14
Hufvudstaden	8
SEB	7
Platzer	5

Andel av taxerad LOA.

Källa: Datscha

Största hyresgäster	Andel i %
Kriminalvården	8
Rikspolisstyrelsen	8
Ähléns	5
Domstolsverket	4
SEB	3

Andel av regionens kontrakterade hyra.

Fastighetsmarknaden

Intresset för kommersiella fastigheter i Göteborg var fortsatt stort under året och svarade för cirka 10 procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige. Det är främst kontorsfastigheter och bostadsfastigheter som omsätts, och de lokala aktörerna är mest aktiva i affärerna. Direktavkastningskraven för de bästa kontorsobjekten i Göteborg CBD har sjunkit under året och uppgick till 4,2 procent vid utgången av året, vilket är 0,6 procentenheter lägre än samma period föregående år.

Hyresmarknaden

Efterfrågan på kontorshyresmarknaden i Göteborg var fortsatt högre än utbudet och få nyproducerade ytor har tillkommit de senaste åren. De största arbetsplatserna i Göteborgsområdet återfinns idag i stadskärnan, där det även finns ett brett utbud av butiker och gallerior. Bedömningen är att staden kommer att växa med upp emot 150 000 nya invånare fram till 2035, och 60 000 nya arbetsplatser kommer att behöva skapas innan år 2030.

För att möta det ökade behovet av såväl bostäder som arbetsplatser finns stora utbyggnadsplaner bland annat för området vid brofästet för den planerade Hisingsbron som ska ersätta den befintliga Götaälvbron. Den nya

bron beräknas stå klar 2020 och syftet är att den bättre ska knyta ihop stadskärnan. Det pågår även utbyggnadsplaner för innerstaden och för stadsområdet utanför Göteborgs stadskärna. Vasakronan är idag stor fastighetsägare i området och kommer att tilldelas ett flertal av de byggrätter som nu skapas.

Efterfrågan på moderna lokaler i bra lägen har varit fortsatt hög och hyresnivåerna har under året varit stabila på en hög nivå. I Göteborg CBD bedömdes marknadshyran för moderna kontor ligga på 2 800 kronor per kvadratmeter vid utgången av året. Den låga nyproduktionen de senaste åren har medfört ett begränsat utbud av större lokaler med god standard i Göteborg CBD. Vakanserna har sjunkit något sedan årsskiftet 2014/2015 och uppgick vid utgången av året till knappt 5,0 procent.

De mest attraktiva butikslägena i Göteborg är de centrala stråken i Östra Nordstan samt området kring Fredsgatan. I de bästa butikslägena är vakansgraden mycket låg och hyresnivåerna uppgår till 4 000–10 000 kronor per kvadratmeter. Enstaka avtal i Östra Nordstan och även i galleriorna längs Fredsgatan har hyror som överstiger 12 000 kronor per kvadratmeter.

Fastighetsbeståndet

Vasakronan är en av de största ägarna av kommersiella fastigheter i Göteborg, med ett fastighetsbestånd värderat till 20 mdkr, fördelat på en uthyrningsbar area om 437 000 kvadratmeter. Av den kontrakterade hyran kommer 47 procent från kontorsfastigheter och 44 procent från butiksfastigheter. Kontorsbeståndet är koncentrerat till attraktiva delmarknader som Gullbergsvass, Gårda, Inom Vallgraven, Nordstan och Norra Älvstranden.

I Göteborg är Vasakronan störst på handel i citylägen genom galleriorna Arkaden, Kompassen samt ett stort deläggande i Nordstan. Utöver detta finns flera fastigheter i butikslägen utmed shoppinggatorna Fredsgatan, Kungsgatan och Östra Hamngatan. Uthyrningsgraden i hela beståndet uppgick vid årsskiftet till 93 procent.

Marknadshyror och marknadens uthyrningsgrad

Göteborg CBD	
Kontor	
Hyra övre kvartil, kr/kvm	2 500
Marknadshyra, kr/kvm	1 900–3 000
Uthyrningsgrad, %	95
Butiker	
Hyra övre kvartil, kr/kvm	7 000
Marknadshyra, kr/kvm	3 000–12 000
Uthyrningsgrad, %	98

Källa: DTZ



Ny mötesplats inspirerar

Cityhandeln i Göteborg är under stark utveckling. Arkaden och kvarteret Perukmakaren har renoverats och nu byggs gallerian Kompassen om till en handelsplats med en rad olika butiker.

I slutet av augusti fick också Vallgatan ett välkommet tillskott. Då öppnade livsstilskonceptet Vallgatan 12. De 1 200 kvadratmetrarna beskrivs som en mötesplats och en marknadsplats. På bottenplan finns ett café och på övervåningen ett handplockat sortiment av mode, inredning, konst

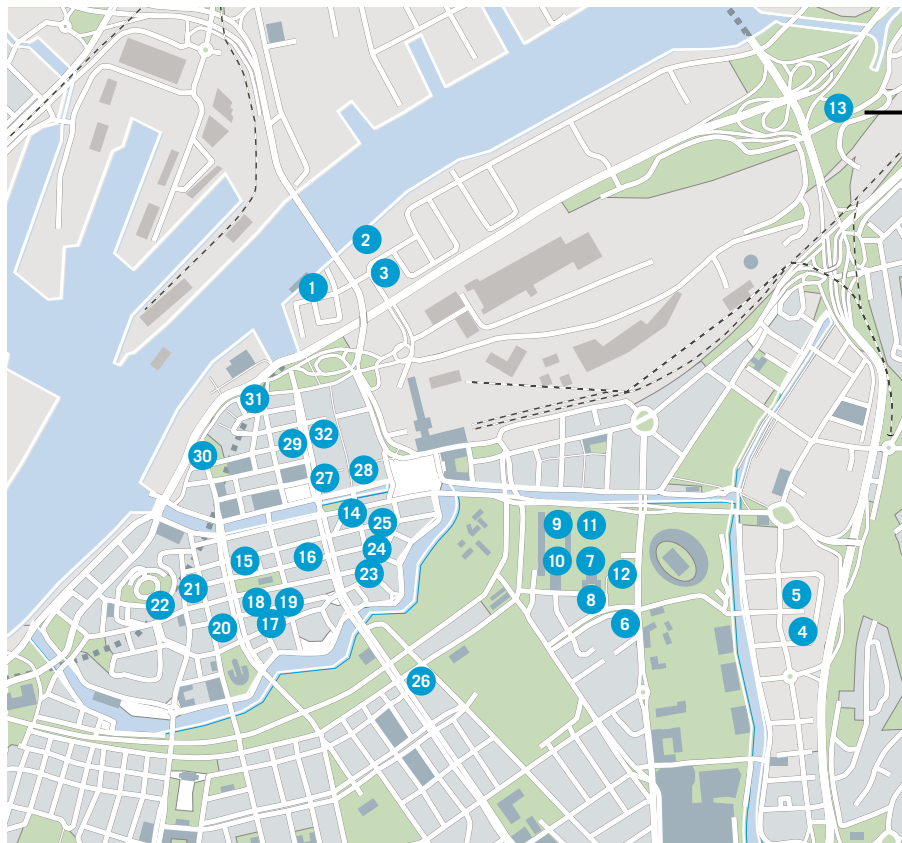
och design samt en restaurang. Ren design och hög kvalitet är ledstjärnorna. Vallgatan 12 har också evenemang på kvällarna där exempelvis fotografer och författare bjuds in.

– Vi ville skapa en plats där man kan träffas, äta, ta ett glas vin eller fika – och få inspiration. En blandning av händelser, kulturevenemang och shopping, säger Ulf Pyk, som tillsammans med Yannick Tregaro och Gunnar Eistam står bakom konceptet.



Under året tecknades bland annat hyresavtal med klädmärket Superdry och butikskedjan Best of Brands om totalt cirka 3 000 kvadratmeter butikslokaler i Kompassen. Även den internationella skönhetskedjan Sephora öppnade en butik. Den är deras första i Göteborg och omfattar 250 kvadratmeter på Kungsgatan, i bästa shoppingläge precis intill Kompassen och Fredsgatan. Under året blev det också klart med uthyrning av en nyckelfärdig pop-up-butik i Nordstan. I uthyrningen ingår allt som kan behövas i verksamheten i form av inredning, kassadisk, betallosningar och till och med butikspersonal. Först ut att testa det nya konceptet var det danska barnklädesmärket POMPdeLUX.

I slutet på året tillträdde fastigheten Bärnstenen i Göteborg som förvärvades av NCC under 2014. Fastigheten inrymmer cirka 20 000 kvadratmeter moderna kontorslokaler som kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM. Fastigheten var vid tillträdet fullt uthyrd med Sweco och PwC som största hyresgäster.



Björn Siesjö, stadsarkitekt i Göteborg

ÖPPNA SAMTAL DRIVER UTVECKLING

Det händer mycket i Göteborg, vad var viktigast under året?

– I år kunde vi börja skörda frukten av flera års arbete. Först ut var Skeppsbron med nya hus, och spårvagnsspår som minskar avstånden mellan stadsdelarna.

Vad står närmast på agendan?

– Stora och viktiga detalplaner. Frihamnen, Karlavärket och Heden är tre projekt som kommer att förändra och binda samman stadsbilden och göra Göteborg mer tillgängligt. Heden kommer att fortsätta vara en aktivitetsyta, men det kommer finnas plats för mer än fotboll. Här ska man kunna möta människor man annars inte möter.

Hur ser göteborgarna på förändringarna?

– Positivt! Det har uppstått en helt ny attityd och mentalitet i Göteborg där ett öppet samtal driver staden framåt. Invånarna, politikerna och näringslivet vill se förändring och är ivriga att dela med sig av idéer. Många vill ha utveckling, vår uppgift blir att styra den rätt så att alla Göteborgare gynnas.

Vad är målet med utvecklingen av Göteborg?

– Att bygga en tätare och mer sammanhängande stad. Det handlar mycket om att gå från en bilberoende, segregerad stad till en promenadvänlig stad med många aktiviteter. Göteborg ska vara en blandning av både folk och funktioner och med ett överbyggande av barriärer som ledord.

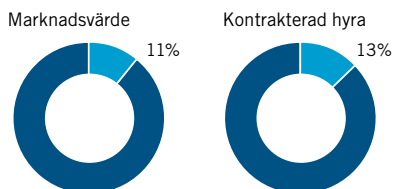
GÖTEBORG

	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/Senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Kontor, kvm	Butiker/restauranger, kvm	Taxeringsvärde, mkr	Miljöcertifiering
1	Gullbergsvass 1:16	Lilla Bommen 1-2 / Hamntorget 1	1989	31 980	25 964	691	506	LEED
2	Gullbergsvass 16:1	Gullbergs Strandgata 2-8	1984/1986	22 831	21 774	576	385	LEED
3	Gullbergsvass 3:3	Vikingsgatan 1-5 / Gullbergs Strandgata 3,7	1981/1991	15 546	14 781	434	251	-
4	Gårda 18:23	Vådursgatan 6	1989	12 194	11 953	-	161	-
5	Gårda 18:24	Gårdatorget 1-2	1991	8 738	8 061	469	114	LEED
6	Heden 22:19	Bohusgatan 13-15 / Skånegatan	1984	24 176	19 361	906	293	LEED
7	Heden 42:1	Skånegatan 5 / Ernst Fontells Plats	1964/2005-2012	52 845	39 113	-	999	LEED
8	Heden 42:2	-	-	-	-	-	-	-
9	Heden 42:4	Ullevigatan 11	2010	20 550	20 550	-	-	LEED
10	Heden 42:5	-	-	-	-	-	-	-
11	Heden 46:1	Ullevigatan 15	2009	16 534	16 534	-	348	LEED
12	Heden 46:3	Skånegatan 1-3	2015	20 276	18 413	480	-	-
13	Högen 3:1	Härkeshultsvägen 2, Råhult Partille	1984/2006	836	-	-	-	-
14	Inom Vallgraven 11:6	Arkaden / Fredsgatan 1-3 / Drottninggatan 38-48 / Södra Hamngatan 37-43 / Östra Hamngatan 36	1970/2002	21 003	10 021	9 689	789	LEED
15	Inom Vallgraven 17:3	Drottninggatan 13 / Västra Hamngatan 10 / Kyrkogatan 20-22	1813/1994	4 125	3 718	368	77	-
16	Inom Vallgraven 19:18	Kyrkogatan 44 / Östra Hamngatan 31	1905/1987	2 760	1 751	834	57	-
16	Inom Vallgraven 19:7	Drottninggatan 37 / Östra Hamngatan 29	1864/1966	2 183	1 513	670	43	-
16	Inom Vallgraven 19:9	Östra Hamngatan 33 / Kyrkogatan 46	1810/1940	1 769	783	986	-	-
16	Inom Vallgraven 20:14	Kungspassagen, Kungsgatan 48, Kyrkogatan 23	1930/2002	3 979	3 020	816	98	-
16	Inom Vallgraven 20:6	Kungsgatan 50 / Kyrkogatan 25	1850/1960	3 690	1 329	1 938	110	LEED
16	Inom Vallgraven 20:7	Östra Hamngatan 35 / Kyrkogatan 27	1800/1944	1 818	1 241	571	54	-
17	Inom Vallgraven 22:3	Kungsgatan 31-33	1930	1 568	1 080	488	40	-
18	Inom Vallgraven 22:15	Kungsgatan 27-29 / Västra Hamngatan 12-16 / Vallgatan 12-14	1936/2006	9 371	4 534	4 112	206	LEED
19	Inom Vallgraven 22:16	Kungsgatan 35-39 / Vallgatan 16-24	1910/2008	10 806	3 580	7 173	252	LEED
20	Inom Vallgraven 33:10	Magasinsgatan 22 & 24	1978/1995	3 146	1 747	690	44	LEED
21	Inom Vallgraven 59:14	Ekelundsgatan 8-10 / Kungsgatan 26-32 / Magasinsgatan 7A, 7B, 7C & 9 / Kyrkogatan 1-7	1844/2009	10 295	6 805	1 473	26	LEED
22	Inom Vallgraven 61:11	Kungsgatan 12-18 / Käppslängareleden 1 / Otterhällegatan 12	1972/2008	10 028	7 266	1 809	35	LEED
23	Inom Vallgraven 7:5	Centrumhuset / Östra Hamngatan 52 / Östra Larmgatan 15-21 / Kungsgatan 61-67	1939/1996	8 885	4 063	3 706	280	LEED
24	Inom Vallgraven 8:18	Kompassen / Kungsgatan 58-60 / Kyrkogatan 35 & 39 / Östra Larmgatan 9-13 / Fredsgatan 9-11, 12-14	1974/1993	10 590	498	6 913	334	-
25	Inom Vallgraven 9:13	Fredsgatan 6-10 / Drottninggatan 49-65 / Kyrkogatan 56-60 / Östra Larmgatan 3-7	1967/2013	8 290	-	4 088	336	-
26	Lorensberg 45:16	Storgatan 53 / Södra vägen 3-5	1957/2009	6 917	5 413	1 357	112	LEED
27	Nordstaden 10:20	Köpmansg 9 / N:a Hamng 18 / Ö:a Hamng 30-34	1930	6 520	3 577	2 432	154	LEED
28	Nordstaden 10:23	Köpmansgatan 11-25 / Götgatan 13-15 & 14-16 / Norra Hamngatan 20-34	1986/1986	27 524	11 809	14 938	1 030	LEED
29	Nordstaden 17:6	Kronhusgatan 9-13, Torggatan 16	1862/2003	4 611	2 259	330	24	-
30	Nordstaden 21:1	Kronhusgatan 2A / Packhusplatsen 2 / Smedjegatan 1 A	1901/2008	5 125	4 501	602	63	LEED
31	Nordstaden 31:1	S:t Eriksgatan 3 / Nedre Kvarnbergsgatan 3	1787/2005	2 317	2 040	247	29	-
32	Nordstaden 8:27	Östra Hamngatan 18-24 / Nordstadstorget 1-7 / Spannmålsgatan 11-15 / Postgatan 22-24	1974	43 138	21 669	21 415	1 335	LEED
SUMMA REGION GÖTEBORG				436 964	300 721	91 201	8 584	

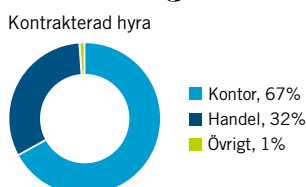
Fortsatt stabil hyresnivå

I Öresundsregionen har Vasakronan verksamhet i Malmö och Lund. Under året tog cityhandeln i Malmö revansch och omsättningen i köpcentrumet Triangeln ökade.

Andel av Vasakronan totalt



Andel av regionen



Malmö och Lund

Vasakronan	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	11 574	11 269
Hysesintäkter, mkr	747	701
Driftnetto, mkr	500	466
Uthyrningsgrad, %	91	89
Antal fastigheter	38	41
Area, tkvm	363	371

Marknadsandel

Malmö CBD och Västra Hamnen	Andel i %
Vasakronan	20
Wihlborgs	15
Balder	5
Volito	4
Stena Fastigheter	3

Andel av taxerad LOA.

Källa: Datscha

Största hyresgäster

	Andel i %
Rikspolisstyrelsen	13
Sony Mobile Communications	9
Kriminalvården	4
Scandic Hotels	3
Malmö Högskola	1

Andel av regionens kontrakterade hyra.

Fastighetsmarknaden

Transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden i Öresund ökade med drygt 40 procent jämfört med föregående år och uppgick till närmare 17 mdkr. Av den totala transaktionsvolymen i Sverige utgjorde genomförda affärer i Öresund cirka 11 procent. Den ökade aktiviteten på transaktionsmarknaden i området har bidragit till sänkta direktavkastningskrav. I slutet av året uppgick direktavkastningskraven i Malmö och Lund till 5,0 procent respektive 5,3 procent.

Hyresmarknaden

Malmö har en stabil befolkningstillväxt och bedömningen är att befolkningen kommer att fortsätta öka. Parallellt med detta har kontorshyresmarknaden i Öresund präglats av en omfattande nyproduktion de senaste åren. Det ökade utbudet tillsammans med fortsatta möjligheter till ytterligare exploatering av nya fastigheter har fått till följd att hyresnivån varit stabil de senaste åren. Ett undantag är hyresnivåerna på nyproducerade lokaler i bra lägen som ökat något under 2015. I Malmö CBD ligger hyrorna i intervallet 1 900–2 600 kronor per kvadratmeter. Vakansgraden för kontorslokaler inom CBD har också varit stabil de senaste åren och uppgår till cirka 9 procent.

Även på butikshyresmarknaden har utbudet av lokaler ökat de senaste åren genom att flera till- och ombyggda köpcentrum tillkom-

mit. I Malmö koncentreras en allt större del av cityhandeln till axeln mellan Triangeln, Södra Förstadsgatan och Stortorget. Samtidigt har konkurrensen ökat i och med etableringen av nya köpcentrum utanför citykärnan med bra kommunikationer och närservice. För primära butiksytor i city och i köpcentrum ligger hyrorna normalt i spannet 4 500–7 000 kronor per kvadratmeter. I de bästa butikslägena är vakansgraden fortsatt mycket låg och uppgår till cirka 3 procent.

I Lund har marknadshyran för kontor varit stabil under året och för nyproducerade lokaler ligger hyresnivåerna fortsatt i intervallet 1 900–2 300 kronor per kvadratmeter. För lokaler i centrum, där moderna och större kontorslokaler är en bristvara, ligger hyrorna normalt inom intervallet 1 500–1 800 kronor per kvadratmeter. Vakansnivåerna för fastigheter med A-läge i Lund ligger kvar på samma nivå som vid årsskiftet och uppgår till drygt 5 procent.

Fastighetsbeståndet

Beståndet i Öresundsregionen består av fastigheter i Malmö och Lund. Det utgörs av totalt 38 fastigheter med en uthyrningsbar area på 363 000 kvadratmeter. Värdet på beståndet uppgår till närmare 12 mdkr, varav 85 procent i Malmö och 15 procent i Lund.

I Malmö utgörs beståndet främst av centralt belägna blandfastigheter med kontors-

Marknadshyror och marknadens uthyrningsgrad

	Malmö CBD	Lund A-läge
Kontor		
Hyra övre kvartil, kr/kvm	2 100	2 000
Marknadshyra, kr/kvm	1 500–2 500	1 500–2 300
Uthyrningsgrad, %	91	95
Butiker		
Hyra övre kvartil, kr/kvm	4 500	4 000
Marknadshyra, kr/kvm	2 500–7 000	1 500–6 500
Uthyrningsgrad, %	96	97

Källa: DTZ

► Södra Förstadsgatan



Mixat och maxat i Malmö

På Södertull håller ett nytt matmecka på att växa fram. Med sitt öppna läge och närhet till vatten är det här en plats där människor trivs och vill vara. Det skapar förutsättningar för ett stort och varierat utbud av restauranger och caféer. I våras flyttade cafékedjan Condeco hit liksom Subway. Även det breddade utbudet av butiker på Södra Förstadsgatan, gågatan som leder bort till Södertull, bidrar till en attraktiv och levande stadsmiljö.

Ett av de senaste tillskotten är AB Småland. På 1 450 kvadratmeter, fördelade på två våningar, samsas redesignad heminteriör och mode med

nydesignat i ekologiskt eller återvunnet material. Hela det övre planet är vikt för inspiration. I verkstaden på bottenplan erbjuds workshops exempelvis i blomsterbindning, origami och batik.

– Jag ville göra något nytt, inte bara upprepa sådant som redan finns. Min vision var att skapa ett livsstilskoncept där kunderna blir förförda och tänker: det där måste jag ha!, säger grundaren Bruno Bergenholtz.

Andra etableringar längs stråket är Mango, Designorget och K&Us.



Pia Sandin, vd Malmö Citysamverkan

GÖR STADEN ATTRAKTIV

Vad är Malmö Citysamverkan?

– En samverkansorganisation ägd i tre lika delar av Malmö stad, fastighetsägarna samt butiker och övrigt näringsliv i city. Vi har stark lokal förankring. Exempelvis är över 90 procent av fastighetsägarna anslutna till oss. Det bidrar till att våra insatser får effekt.

Vad vill ni uppnå?

– Vi vill utveckla stadskärnan till gagn för våra ägare, Malmöbor och Malmös besökare. Vi arbetar utan vinstintresse och medlemmarnas serviceavgifter går oavkortat till förbättringar. Våra projekt omfattar allt från marknadsföring och event till renhållning och säkerhet.

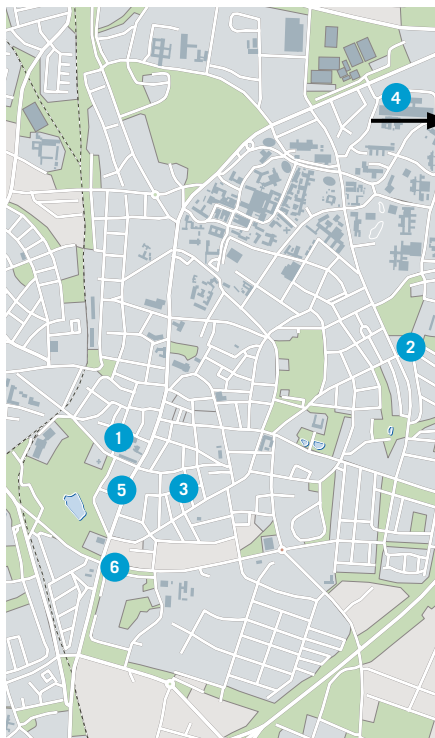
Något spännande som hänt under 2015?

– Ett nytt arbetssätt! Vi har delat in city i fyra geografiska zoner och ringat in konsumtionsmönster, utbud, miljö och atmosfär. Varje zon har sin egen karaktär. Till exempel är zon 1, Triangeln, Södra Förstadsgatan och Södertull, "Malmös shopping mekka – allt för alla". Det vi ser nu är ett mycket större engagemang, ökat flöde av besökare och ökad omsättning. Extra glädjande är alla nytillskott av butiker och restauranger speciellt på Södra Förstadsgatan. Särskilt AB Småland sticker ut med sitt spännande och unika koncept.

Utmaningar framåt?

– Vi har en stor stadskärna med ett fantastiskt utbud. En utmaning är att nå ut genom det mediebrus en storstad har. Men genom vårt gemensamma arbete kommer vi att klara det. En annan utmaning är förändrade konsumtionsmönster. Här får vi hålla oss på tårna så att citys utbud fortsätter att spegla efterfrågan.

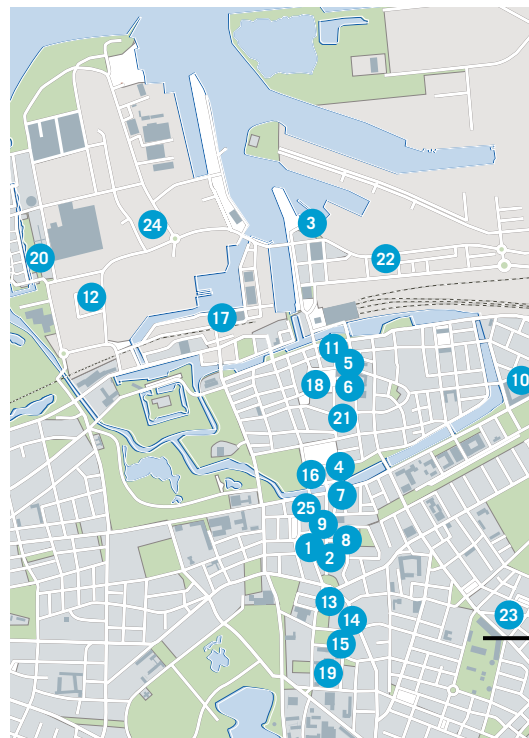
Lund



och butikslokaler samt nybyggda kontorsfastigheter i Västra Hamnen och på Universitetsholmen. Butiksfastigheterna är belägna från Triangeln i söder och längs Södra Förstadsgatan fram till Stortorget.

I Lund utgörs beståndet främst av kontorsfastigheter i området runt Ideon och Brunnsbäck, strax utanför city, men även av ett antal kontorsfastigheter i centrala Lund. Fastigheterna i region Öresund svarar för 13 procent av den totala kontrakterade hyran inom Vasakronan och uthyrningsgraden i regionen ökade till 91 procent vid utgången av året. I Malmö tecknades under året hyresavtal med det allmännyttiga bostadsbolaget MKB om uthyrning av 2 500 kvadratmeter kontor i fastigheten Triangeln. I Lund tecknades ett femårigt avtal med Lunds kommun om uthyrning av 2 800 kvadratmeter kontor i den centralt belägna fastigheten Repslagaren 31. Det är tre av stadens förvaltningar som samlokaliserar sin verksamhet i lokalerna. I och med uthyrningen är fastigheten nu fullt uthyrd. I Malmö tecknades avtal om förvärv av cirka 13 000 kvadratmeter byggrätter i Hyllie

Malmö



strax söder om Malmö med tillträde under början av 2016. Planen är att här uppföra Hyllie Connect, ett modernt kontorshus i åtta våningar. Den nya kontorsfastigheten kommer att ligga i nära anslutning till allmänna kommunikationer och i ett område där det finns en tydlig ambition att skapa en modern och hållbar stadsdel.

Under året såldes fastigheterna Pärönet 14, 17 och 18 i Lund till Tetra Pak för totalt 144 mkr.

MALMÖ

	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/Senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Kontor, kvm	Butiker/ restu- ranger, kvm	Taxerings- värde, mkr	Miljö- certifiering
1	Björnen 1	Södra Förstadsgatan 17 / Kärleksgatan 2 / Davidshallsgatan 14	1903/2001	4 130	1 827	2 292	79	LEED
2	Björnen 38	Södra Förstadsgatan 25–27 / Davidshallsgatan 26	1904/1999	5 269	–	2 181	130	LEED
3	Bylgia 1	Hans Michelsengatan 2 / Skeppsbron 17	1960/2004	8 855	8 704	62	95	LEED
4	Carl Gustav 5	Södra Tullgatan 4 / Kanalgatan 3–5 / Södra Vallgatan 3	1961/2000	15 340	5 891	4 238	258	LEED
5	Claus Mortensen 26	Södergatan 14	1967/2009	3 237	2 088	977	45	LEED
6	Claus Mortensen 35	Södergatan 20 / Baltzarsgatan 43	1898/2009	1 993	–	275	34	LEED
7	Delfinen 12	Södra Förstadsgatan 2 / Drottninggatan 38	1908/2007	5 380	3 117	689	71	–
8	Elefanten 23	Södra Förstadsgatan 22–24 / Södra Långgatan 25 / Lugna gatan 38	1938/1988	5 888	1 285	2 364	111	–
9	Eigen 14	Södra Förstadsgatan 9–11 / Davidshallsgatan 10 / Storgatan 22	1937/1998	5 723	829	3 369	32	LEED
10	Gasklockan 3	Porslinsgatan 6 / Malmgatan 1 / Drottninggatan 7	1993/2013	51 824	51 824	–	608	–
11	Hans Michelsen 9	Adelgatan 1–3 / Bruksgatan 1–3 / Norra Vallgatan 51–52	1974/2013	2 003	1 993	–	38	LEED
12	Jungmannen 1	Skeppsgatan 9	2004	5 114	5 114	–	80	LEED
13	Kaninen 26	Södra Förstadsgatan 33–47 / Rådmansgatan 10 / Triangeln 2–4	1989/2013	36 678	8 134	10 910	677	LEED
14	Kaninen 27	Södra Förstadsgatan 49–51 / Friisgatan 2 / S:t Johannesgatan 1 A / Triangeln	1958/2013	19 428	2 602	11 353	253	LEED
15	Kaninen 30 & Innerstaden 6:149	Rådmansgatan 12 A-C / Rådmansgatan 18 A-C / S:t Johannesgatan 1 E, 2C, 3 N-W	2013	11 406	–	10 652	495	LEED, BREEAM
15	Kaninen 32	Rådmansgatan 16	2013	4 701	4 697	–	129	LEED, BREEAM
16	Magnus Stenbock 2	Gustav Adolfs Torg 12 / Torggatan 2	1894/2007	5 397	5 018	209	87	LEED
16	Magnus Stenbock 4	Södra Tullgatan 3 / Torggatan 4 / Södra Vallgatan 5	1963/2010	10 477	7 332	3 046	188	LEED
17	Nereus 1	Neptuniplan 7–9, Matrosg 1, Styrmansg 2, Bassängkajen 10–12	2012	16 678	16 172	–	390	LEED
18	Oscar 1	Stortorget 31 / Södergatan 1–3	1903/2004	2 997	1 980	998	59	–
18	Oscar 17	Stortorget 27–29 / Stortorget 19–23 / Lilla Torg 2–4 / Skomakaregatan 7–11	1910/2001	14 222	10 326	3 051	218	–
19	Priorn 2	Rådmansgatan 13 / S:t Johannesgatan 2–6	1944/2010	8 000	5 122	90	105	LEED
20	Relingen 1	Propellergatan 1 / Västra Varvsgatan 10	2000	5 117	5 117	–	73	LEED
21	S:t Jörgen 7	Södergatan 28 / Kalendegatan 27	1925/2012	5 590	1 706	3 761	65	–
22	Sirius 1	Jörgen Kocksgatan 9 / Navigationsgatan 3	1992	7 481	7 124	25	73	–
23	Smedjan 13 & 15	Celsiusgatan 33–35 / Östra Farmvägen 5	1937/2004	11 440	6 658	–	56	–
24	Stapelbädden 3	Stora Varvsgatan 13A, Södra Stapelgränd 4	2012	8 100	8 100	–	137	BREEAM
25	Tigern 1	Södra Förstadsgatan 1 / Regementsgatan 2	1893/2008	2 508	1 040	778	43	–
25	Tigern 7	Södra Förstadsgatan 7 / Storgatan 37	1894/2006	2 335	187	1 022	55	LEED
SUMMA MALMÖ				287 311	173 987	62 342	4 686	

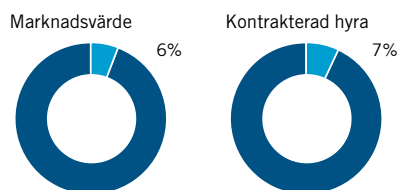
LUND

	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/Senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Kontor, kvm	Butiker/ restau- ranger, kvm	Taxerings- värde, mkr	Miljö- certifiering
1	Apotekaren 12	Lilla Fiskaregatan 2 / Kyrkogatan 1–3	1912/1981	4 028	2 109	745	62	–
2	Benzelius 1	Dag Hammarskjölds väg 2 / Warholms väg 3	1958/1999	6 672	5 915	444	67	–
3	Galten 25	Mårtenstorget 12–14 / Råbygatan 2	1985	1 889	816	1 073	36	–
4	Nya Vattentornet 2	Mobilvägen 8–10 / Sölvegatan 51	1999	24 494	21 895	1 456	375	LEED
4	Nya Vattentornet 4	Mobilvägen 4–6	2007/2008	27 540	27 540	–	545	LEED
5	Repslagaren 31	Stora Södergatan 45–47	1980/2008	6 031	5 775	–	80	LEED
6	Sandryggen 1	Järnåkravägen 3	1957/1999	5 287	4 933	–	55	LEED
SUMMA LUND				75 941	68 983	3 718	1 222	
SUMMA REGION ÖRESUND				363 252	242 970	66 060	5 908	

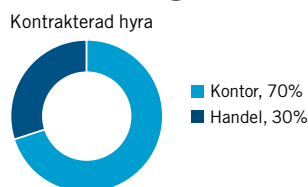
Läge för nyproduktion

Den stabila kontors- och butikshyresmarknaden i Uppsala ska få ett tillskott. Under året påbörjades nybyggnaden av "Hubben" i Uppsala Science Park. Byggnaden blir en viktig knutpunkt i en av Sveriges främsta innovationsmiljöer.

Andel av Vasakronan totalt



Andel av regionen



Fastighetsmarknaden

I Uppsala präglas fastighetsmarknaden av universiteten, Akademiska sjukhuset och forskningsinriktade företag. Inslaget av samhällsfastigheter är därför stort och fastighetsägarna är ofta långsiktiga i sitt ägande. Samtidigt planeras för 3 50 000 invånare till år 2050. Det ställer krav på såväl fler bostäder som arbetsplatser. Nyproduktionen av kommersiella fastigheter i centrala lägen har de senaste åren varit låg. Det är främst vid nya Resecentrum vid centralstationen som det skapas nya och moderna kontorslokaler. Direktavkastningskraven för centrala kontors- och butiksfastigheter bedöms ha sjunkit sedan årsskiftet och uppgår till cirka 5,3 procent respektive 5,0 procent.

Hyresmarknaden

Uppsala har en hög befolkningstillväxt och en stabil arbetsmarknad, främst inriktad mot forskning, utveckling och utbildning, där Universiteten och Akademiska sjukhuset är stora arbetsgivare. Detta bidrar till en mindre konjunkturkänslig arbetsmarknad, och ger en långsiktig och stabil efterfrågan på lokaler. Hyresnivåerna på moderna och centralt belägna kontor har ökat något de senaste åren. I centrala Uppsala uppgår kontorshyrorna för moderna kontorslokaler till 2 100–2 300 kronor per kvadratmeter,

medan nyproducerade lokaler ligger i intervallet 2 400–2 700 kronor per kvadratmeter. Vakansgraden för kontorslokaler i centrala Uppsala är oförändrad sedan flera år tillbaka och uppgår till omkring 5 procent.

De mest attraktiva butikslägena utgörs av gågatan i centrum och anslutande gallerior, men även utanför stadskärnan har köpcentrum etablerat sig i större utsträckning de senaste åren. I bästa läge är vakansgraden för butikslokaler försumbar, och hyresnivån för de bästa butikslokalerna uppgår till 4 500–5 500 kronor per kvadratmeter.

Fastighetsbeståndet

Vasakronans fastighetsbestånd i Uppsala är värderat till 6,1 mdkr och är koncentrerat till kommersiella fastigheter i centrala Uppsala och Uppsala Science Park. Fastigheterna i de centrala delarna är kontorsfastigheter med butiksinslag och är i huvudsak placerade kring Stora Torget, Svartbäcksgatan, St Persgatan och Dragarbrunnsgatan. I Uppsala Science Park, som är ett gammalt regementsområde, samverkar näringsliv, offentlig verksamhet och akademi i en inspirerande miljö. På området verkar cirka 140 företag och organisationer, och dominerande branscher är bioteknik, materialvetenskap, medicin och IT. Fastigheterna i Uppsala motsvarar 7 procent av den kontrakterade hyran inom Vasakronan.

Uthyrningsgraden i beståndet ökade till 96 procent vid utgången av året, att jämföra med 94 procent vid samma period föregående år. Den förbättrade uthyrningsgraden är en följd av framgångsrika nyuthyrningar och omförhandlingar, däribland uthyrningen till Uppsala kommun av 4 000 kvadratmeter i kvarteret Hugin i centrala Uppsala. Kvarteret Hugin är under förändring och Vasakronan planerar för att utveckla kvarteret i syfte att skapa en mera levande innerstadsmiljö i området. Under året blev det också klart med uthyrning av Smart & klart-kontoret på Svartbäcksgatan till Art Uppland.

Under året påbörjades nybyggnaden av Kronåsen 1:1, också kallad "Hubben", i

Uppsala

Vasakronan	2015	2014
Marknadsvärde, mkr	6 085	5 557
Hyresintäkter, mkr	437	438
Driftnetto, mkr	299	303
Uthyrningsgrad, %	96	94
Antal fastigheter	24	25
Area, tkvm	235	247

Marknadsandel centrala Uppsala	Andel i %
Vasakronan	20
Uppsala Akademiförvaltning	11
Uppsala kommun	8
Skandia Fastigheter	7
Hemfosa	4

Andel av taxerad LOA.

Källa: Datscha

Största hyresgäster	Andel i %
Läkemedelsverket	7
SLV Livsmedelsverket	4
Domstolsverket	3
Uppsala Universitet	3
Skatteverket	3

Andel av regionens kontrakterade hyra.

Marknadshyror och marknadens uthyrningsgrad

Uppsala innerstad	
Kontor	
Hyra övre kvartil, kr/kvm	1 800
Marknadshyra, kr/kvm	1 300–2 700
Uthyrningsgrad, %	95
Butiker	
Hyra övre kvartil, kr/kvm	4 000
Marknadshyra, kr/kvm	1 500–5 000
Uthyrningsgrad, %	97

Källa: DTZ



Det smarta inflyttningsklara kontoret

Omvärlden förändras snabbt och företag och verksamheter måste hänga med. För att möta behoven av smidiga lösningar erbjuder Vasakronan kontorskonceptet Smart & klart. Det rymmer all vår samlade kunskap om hur ett kontor utformas på bästa sätt. Möbler, IT, AV-utrustning och andra kontorsnödvändigheter finns redan på plats. Det innebär att hyresgästen kan få nyckeln och vara igång med sin verksamhet i princip dagen efter att avtalet skrivits på.

Under året lanserade Vasakronan åtta Smart & klart-kontor. Tre i Stockholm, två i centrala

Uppsala, ett på gågatan i Malmö och två i centrala Göteborg.

Kontoret i Uppsala var det första som hyrdes ut. Det är helt och hållet designat med återvunnen inredning. Även porslinet är begagnat, inköpt från en nedlagd kursgård utanför stan.

Lokalen har en lång och smal korridor som kommer till sin rätt genom runda ståbord, perfekt för spontana möten och kreativa samtal. Till korridoren köptes marockanska mattor. De glada färgerna har blivit en smick och ger en välkomnande wow-känsla.



Uppsala Science Park. Byggnaden kommer att inrymma 12 500 kvadratmeter och investeringen bedöms uppgå till 490 mkr. Ett 20-årigt avtal har tecknats med Landstinget

i Uppsala Län som kommer att hyra cirka 10 000 kvadratmeter i den nya fastigheten som därigenom är uthyrd till 78 procent. Utöver kontor kommer byggnaden också att

bestå av mötesplatser som är öppna för alla i området samt restaurang och konferensmöjligheter. Inflyttning är planerad till årsskiftet 2017/2018.



Björn Sigurdson, klimatstrateg Uppsala kommun, grundare av Uppsala klimatprotokoll

NÄTVERK FÖR FRAMTIDEN

Vad är Uppsala klimatprotokoll?

– Det är ett nätverk av företag, offentliga verksamheter, universitet och föreningar som samverkar och inspirerar varandra och andra för att nå Uppsalas klimatmål och bidra till en hållbar värld. Tillsammans når vi längre!

Hur jobbar ni?

– Genom kunskapsutbyte över olika samhällssektorer och samverkan tar vi små och stora steg mot ett attraktivt och hållbart Uppsala. Uppsala kommun tog initiativet 2010. I september 2015 startade den tredje protokollsperioden 2015–18. Det finns nu 33 medlemmar som totalt har mer än 30 000 anställda i Uppsala.

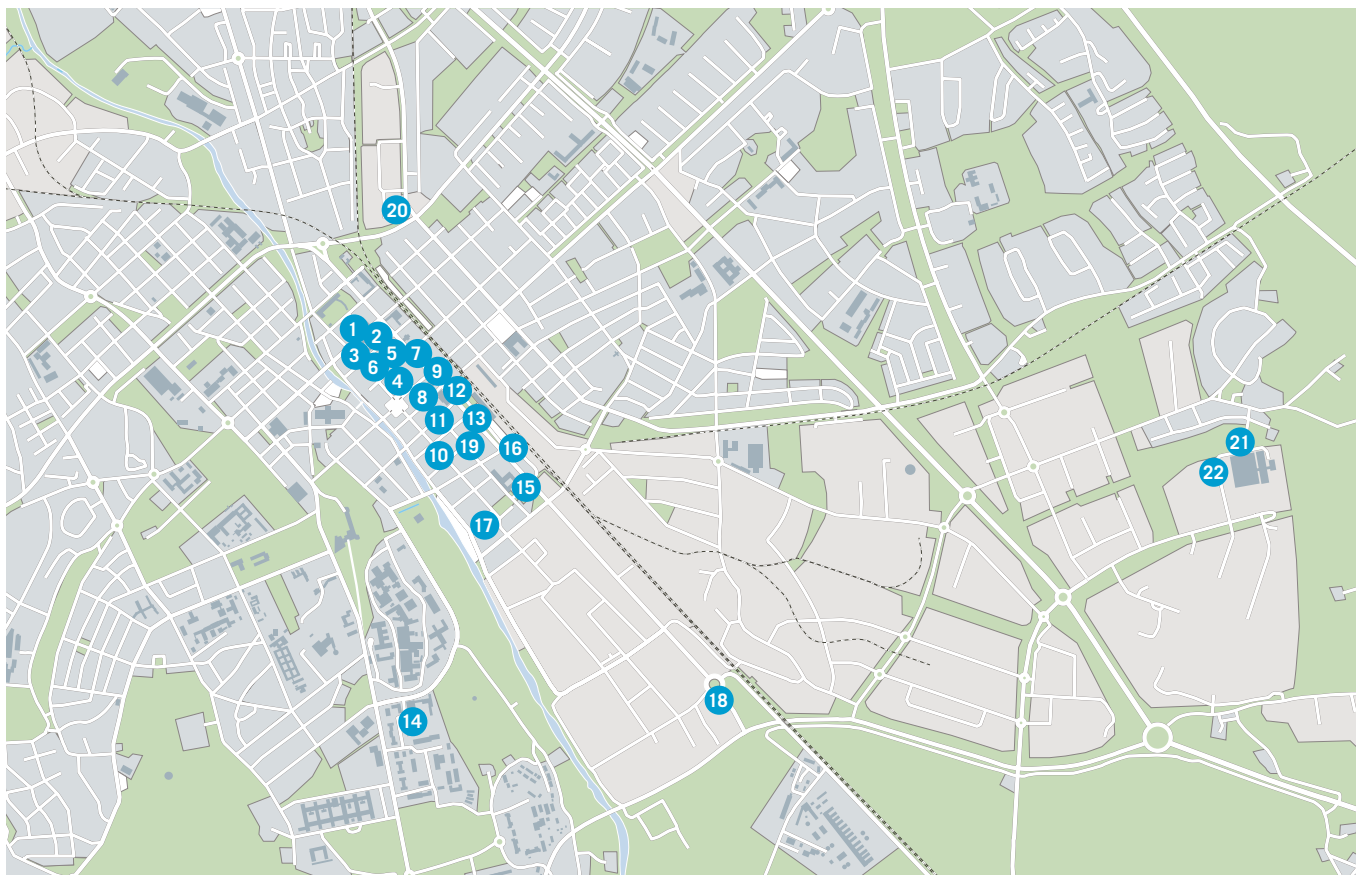
Varför behövs nätverket?

– Mellan 2011 och 2014 har vi tillsammans minskat våra utsläpp med 11 procent. Energianvänd-

ningen har minskat trots att omsättningen ökat. Alla är en del av problemet, alla kan vara en del av lösningarna. Vi behöver minska utsläppen ytterligare och då behöver vi hitta sätt att accelerera arbetet och involvera och inspirera många aktörer.

Vad har ni uppnått?

–Förutom kunskapsuppbyggnad, inspiration och stöd har vi slutfört flera samverkansprojekt. Exempelvis utökad källsortering, omhändertagande av plast och utmärkelsen Cykelvänlig arbetsplats. Samspelet mellan klimatdriven samhällsutveckling och klimatdriven affärsutveckling har varit framgångsrikt. Protokollet har väckt stort intresse både i andra delar av landet och hos internationella organisationer. Vi var en av elva finalister till Nordiska ministerrådets natur- och miljöpris. Detta är något som alla medlemmar ska ta åt sig äran för!



UPPSALA

	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/Senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Kontor, kvm	Butiker/restauranger, kvm	Taxeringsvärde, mkr	Miljöcertifiering
1	Dragarbrunn 14:5	Svartbäcksgatan 8 / S:t Persgatan 6	1972	5 140	2 619	2 399	108	–
2	Dragarbrunn 18:1	Gamla Torget 5	1990/2001	1 435	940	407	23	–
3	Dragarbrunn 18:2, 18:7	Gamla Torget 1–3 / Östra Ågatan 25–27	1973/1991	6 131	3 872	1 507	–	–
4	Dragarbrunn 18:9	Stora Torget 4 / Svartbäcksgatan 4	1978/2001–2004	6 026	1 231	4 180	107	LEED
5	Dragarbrunn 19:10	Dragarbrunnsgatan 35 / Påvel Snickares Gränd 1	1966/2005	4 198	1 541	1 755	58	–
6	Dragarbrunn 19:11	Svartbäcksgatan 1B–5 / S:t Persgatan 7 / Påvel Snickares Gränd 3	1918/1978	9 173	2 125	5 172	177	–
7	Dragarbrunn 20:3	Dragarbrunnsgatan 38–40 / Vaksalagatan 8	1999	3 433	3 056	–	43	LEED
8	Dragarbrunn 23:4	Dragarbrunnsgatan 39 / Vaksalagatan 5	1961/2006	2 716	1 707	895	40	LEED
9	Dragarbrunn 24:5	Vaksalagatan 7–13 / Dragarbrunnsgatan 42–44 / Kungsgatan 49	1974/2000	15 352	9 373	3 117	223	LEED
10	Dragarbrunn 26:3	Bredgränd 4 / Kungsängsgatan 5 B / Kungsängsgatan 7	1962/2006	4 261	1 946	2 249	70	LEED
11	Dragarbrunn 26:4	Kungsängsgatan 3–5A / Smedsgränd 3	1962/1994	4 998	1 733	3 187	73	–
12	Dragarbrunn 28:5	Kungsgatan 53–55 / Bredgränd 14–18 / Dragarbrunnsgatan 46–48	1895/2011	21 041	7 344	2 786	–	LEED
13	Dragarbrunn 31:1	Dragarbrunnsgatan 50–52 / Bangårdsgatan 10–28 / Bredgränd 15–19 / Kungsgatan 57 A–D	1860/2011	19 879	4 648	4 522	303	LEED
14	Kronåsen 1:1	Dag Hammarskjölds väg 10–14, 26–54, 58–60	1910/2003	57 198	50 948	570	560	LEED
15	Kungsängen 1:25	Kungsgatan 79 / Dragarbrunnsgatan 78 / Samaritergränd 5 / Strandbodgatan 10	2006	10 974	9 683	675	178	LEED
16	Kungsängen 14:2	Suttungs gränd 3	1885/2008	1 747	1 550	176	18	–
16	Kungsängen 14:5	Suttungs gränd 3A	–	–	–	–	3	–
17	Kungsängen 16:6	Hamnesplanaden 1–5 / Kungsängsgatan 43 / Strandbodgatan 2–4 / Ebba Boströms gata 7	1975/2008	30 650	29 204	620	283	–
18	Kungsängen 37:13	Kungsgatan 107–115 Kungshörnet	1987	15 169	7 435	7 190	133	LEED
19	Kungsängen 4:4	Bangårdsgatan 5–9	1972/2013	6 728	5 266	1 144	67	LEED
20	Kvarngärdet 1:19	Portalgatan 2A, A1, B och F	1959/1990	8 540	7 652	–	69	LEED
21	Årsta 11:233	Haeggströmsgatan 1	–	–	–	–	5	–
22	Årsta 64:1	Haeggströmsgatan 1	–	–	–	–	12	–
SUMMA REGION UPPSALA				234 789	153 873	42 551	2 552	

Kontroll på risktagandet

Uppdraget från Vasakronans ägare är att leverera en långsiktigt hög och stabil avkastning och samtidigt ta hänsyn till människor, etik och miljö. Det förutsätter ett aktivt och strukturerat arbete för att identifiera riskområden och ha kontroll på risktagandet.

Förutsättningen för att uppfylla ägarnas uppdrag är att ha rimlig och önskvärd nivå på risktagandet och en god intern kontroll i alla delar av verksamheten. Styrelsen har ansvar för att det upprättas ändamålsenliga och effektiva system för riskhantering och intern kontroll. De har delegerat ansvaret för det löpande arbetet med riskhantering och intern kontroll till vd och fastställt riktlinjer för hur arbetet ska bedrivas och vilken risknivå som accepteras.

Det löpande riskarbetet följer en strukturerad process. Inför affärsplaneringen varje år identifieras väsentliga risker i alla delar av verksamheten och med utgångspunkt i affärsprocesser och tidigare erfarenheter. Riskerna bedöms sedan av ledningsgruppen avseende sannolikheten för att de inträffar och vilken påverkan de i så fall har ekonomiskt, men även på företagets anseende. De väsentliga riskerna hanteras sedan i respektive enhets affärsplan med löpande uppföljning av utfallet. Åtgärderna varierar beroende på riskens karaktär. Administrativa risker som är kopplade till interna processer och personalens agerande ska begränsas så långt det är affärsmässigt motiverat. Risker kopplade till externa faktorer som inte kan kontrolleras ska hanteras så att den negativa påverkan begränsas.

I alla delar av verksamheten kan det finnas risker som påverkar anseendet och som till stor del är kopplade till personalens agerande. Begränsning av riskerna sker genom ett omfattande arbete med företagskultur och värderingar.

Väsentliga riskområden

Fastigheternas marknadsvärde

Värdet på fastigheterna är det som enskilt kan ha störst påverkan på företagets ekonomiska resultat på kort sikt, även om det inte ger någon direkt effekt på kassaflödet. Fastigheternas marknadsvärde påverkas av såväl förändrade avkastningskrav som förändrade marknadshyresantaganden och andra värdepåverkande faktorer. För att hantera dessa risker har Vasakronan valt att fokusera på fastigheter som långsiktigt bedöms ha bäst förutsättningar för hög avkastning med ett kontrollerat risktagande. Fastighetsbeståndet ska

koncentreras till marknader med stark ekonomisk tillväxt och hög likviditet i transaktionsmarknaden, med fokus på miljöcertifierade kontors- och butiksfastigheter. I det korta perspektivet kan dock dessa fastigheter vara de som avkastningsmässigt är mest volatila.

Värdet på fastigheterna påverkas också av det uppskattade framtida kassaflödet från hyresintäkter, fastighetskostnader och investeringar. Här finns större möjligheter att påverka värdet genom ett aktivt och strukturerat arbete, se mer nedan under respektive riskområde.

Under 2015 har marknadsvärdet på Vasakronans fastigheter stigit genom att marknadens antagande om direktavkastningskrav och marknadshyra har förändrats. Värdena har också ökat genom uthyrningar och genomförda investeringar, liksom genom en minskning av fastigheternas miljöpåverkan och energianvändning. Den totala värdeförändringen på Vasakronans fastighetsbestånd uppgick under 2015 till 10 212 mkr (3 519), vilket motsvarar 11,1 procent (4,1). Andelen miljöcertifierade fastigheter ökade till 71 procent (44).

Uthyrning och kundarbete

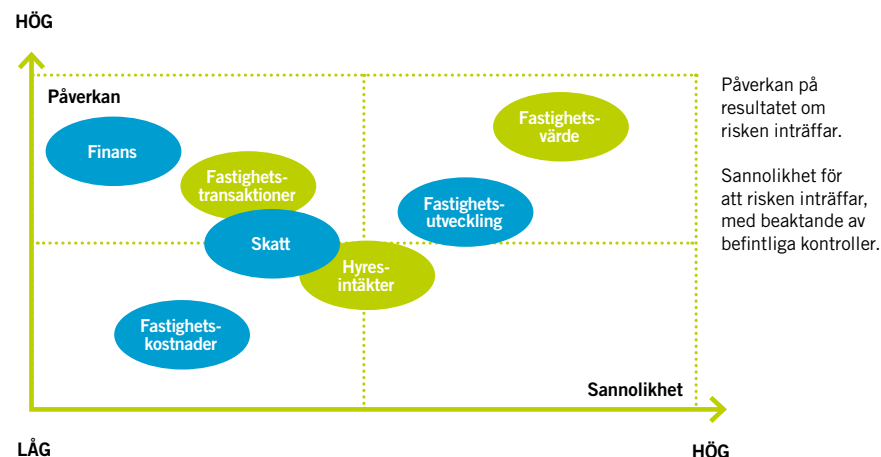
Tillväxten i ekonomin styr sysselsättningsgraden. Den är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och

påverkar därmed vakansgrad och hyresnivåer. En utspridd förfallostruktur för hyreskontrakten, där endast 15–20 procent av kontraktsportföljen är föremål för omförhandling varje år, leder till att effekten från makroekonomiska faktorer på hyresintäkterna begränsas i det korta perspektivet. Den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktsportföljen uppgick per 31 december 2015 till 4,6 år, vilket är förhållandevis långt för branschen som helhet. Kontraktsportföljen har också en spridning på många hyresgäster och branscher vilket ytterligare minskar risken.

Genom att erbjuda hyresgästerna ett brett utbud av attraktiva lokaler i bra lägen är bedömningen att efterfrågan och lojaliteten hos hyresgästerna ökar. Det är också viktigt att möta hyresgästernas högt ställda miljökrav. Det resulterar i en begränsning av påverkan från makroekonomiska faktorer även i ett längre perspektiv.

Under 2015 noterades sjunkande eller stabila vakansgrader på Vasakronans marknader. Uthyrningsgraden i Vasakronans bestånd ökade till 92,6 procent, att jämföra med 92,0 procent vid utgången av 2014. Genomförda omförhandlingar och förlängningar av hyreskontrakt genomfördes till en ny hyra som i genomsnitt översteg den tidigare med 5,4 procent (6,0).

Väsentliga riskområden som påverkar resultatet



Fastighetsutveckling

Att bygga nya 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 enbart genomförs på marknader där Vasakronan har god marknadskännedom, och där det finns stark efterfrågan på lokaler. Kvalitetssäkrade interna processer och hög kompetens inom projektorganisationen säkerställer att såväl genomförande som produkt håller hög kvalitet och uppfyller krav inom hållbarhet. Normalt minimeras riskerna vid större investeringar även avtalsmässigt i förhållande till både entreprenörer och hyresgäster. Vid uppförande av nya byggnader ställs oftast krav på att större delen av fastigheten ska vara uthyrd innan investeringen påbörjas. Projekten har totalt sett låg risk genom en hög uthyrningsgrad, och för flera av projekten finns det långa hyresavtal tecknade med hyresgästerna. I de större projekten uppgick den totala uthyrningsgraden till 83 procent. Under 2015 uppgick värdeförändringen på projekt- och utvecklingsfastigheter till 16,5 procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna påverkas av inflationen, men ett visst skydd mot inflationens negativa effekter på resultatet erhålls i och med att hyreskontrakt ger möjlighet till uppjustering av hyran vid förändringar i konsumentprisindex. Kostnaderna påverkas också av hur effektiv inköpsprocessen är. Ett strukturerat inköpsarbete innebär att stordriftsfördelar tas till vara och att miljömässiga och sociala risker i leverantörsledet begränsas. Med hjälp av tekniska lösningar och en effektiv, kunnig organisation sker också ett aktivt arbete med att minska energianvändningen i beståndet och långsiktigt sänka fastighetskostnaderna. Under 2015 minskade den genomsnittliga energianvändningen i beståndet med cirka 10 procent.

Finansiering

Räntekostnader och värdeförändring på derivat är poster som kan få stor påverkan på Vasakronans resultat. Målet är en låg och balanserad risk i finansieringen, och riskhanteringen regleras av en finanspolicy som fast-

Känslighetsanalys

	Förändring	Effekt på resultat före skatt, mkr
Uthyrningsgrad, ekonomisk	+/- 1%	+/- 82
Hyresintäkter	+/- 1%	+/- 60
Prisförändring omförhandling av kontrakt som förfaller	+/- 1%	+/- 11
Fastighetskostnader	+/- 1%	-/+ 17
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge	+/- 1%-enhet	-/+ 105
Värde av räntederivat vid förändring av genomsnittlig räntenivå ¹⁾	+/- 1%-enhet	+/- 1 472
Marknadsvärde fastigheter ²⁾	+/- 1%	+/- 1 039

1) Realiserad värdeuppgång på räntederivat kan realiseras för att möta effekten på kassaflödet från ökade upplåningskostnader.

2) Marknadsvärdet på fastigheter påverkas i sin tur av andra faktorer, se känslighetsanalys sidan 83.

ställt av styrelsen. För att uppnå målet krävs en diversifierad upplåning med goda reserver, och genom bland annat de gröna obligationerna har ytterligare diversifiering kunnat ske. Vasakronan har sedan 2014 även ett teckningsåtagande från ägarna där de förbinder sig att på begäran köpa företagscertifikat upp till 18 mdkr. På sidorna 28–29 beskrivs den finansiella riskhanteringen närmare.

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 transaktionsteamet. Transaktionerna genomförs till stor del med egen personal, men vid behov anlitas även externa konsulter. Under 2015 genomfördes transaktioner för 2,4 mdkr.

Skatt

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

Känslighetsanalys på kort sikt

I Sverige fortsätter konjunkturen att utvecklas positivt. Det är främst den starka inhemska efterfrågan som bidrar, men även en ökad export ger positiv effekt på konjunkturen. Enligt Konjunkturinstitutets senaste prognos kommer BNP att öka med närmare

4 procent för 2015 och 2016, och hushållens konsumtion förväntas öka med 2,8 procent under 2016. Inflationen förväntas fortsätta vara låg under 2016.

De makroekonomiska faktorerna har i det korta perspektivet endast en begränsad effekt på hyresintäkterna och driftkostnaderna. Hyresavtalen löper på viss tid och till en hyra som normalt sett endast kan justeras vid förändringar i KPI. Hyresintäkterna påverkas därför främst av utfallet från omförhandling av hyreskontrakt som förfaller samt uthyrning av vakanta lokaler. En förändring av uthyrningsgraden ger kortsiktigt störst effekt och en ökning med en procentenhet påverkar resultat före skatt med 82 mkr. Med hänsyn till den starka hyresmarknaden är målet för 2016 att driftnettot i ett jämförbart bestånd ändå ska öka med minst 2,5 procent.

Andra resultatposter påverkas i högre grad av makroekonomiska faktorer. Utvecklingen på räntemarknaden påverkar räntenettet, där en förändring av räntan i portföljen med en procentenhet skulle påverka resultatet med 105 mkr. Samtidigt skulle en stigande ränta medföra att värdet på de finansiella derivaten ökar, vilket begränsar nettoeffekten. Fastigheternas marknadsvärden påverkas också av makroekonomiska faktorer, som givetvis även påverkar förutsättningarna på fastighets- och hyresmarknaderna. Effekterna av förändrade värderingsantaganden redovisas i känslighetsanalysen på sidan 83.

Tydlig struktur ger kontroll

Vasakronans bolagsstyrningsarbete utgår från tydligt formulerade mål och strategier samt sunda värderingar.

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag. Med hänsyn till det allmänna intresset för verksamheten och eftersom bolagets obligationer är noterade på Stockholmsbörsen tillämpas Svensk kod för bolagsstyrning. Det övergripande uppdraget från ägarna är att leverera en långsiktigt hög och stabil avkastning från svenska fastighetstillgångar där verksamheten även bidrar till en hållbar samhällsutveckling.

För att säkerställa detta krävs en styrning av bolaget där ansvaret är tydligt fördelat mellan ägare, styrelse, ledning och andra intressenter. Det behövs också tydliga strukturer och processer för att styra verksamheten. Nedan beskrivs de olika organen, deras ansvar och arbete under 2015. Rapporten ingår som en del i den formella årsredovisningen.

1 Bolagsstämmor

Aktieägarnas inflytande sker genom deltagande vid bolagsstämmor, som är det högsta beslutande organet. Enligt bolagsordningen hålls årsstämman senast inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman väljs styrelse och revisor, och beslutas om ersättningar till dessa samt principer för ersättning till vd och bolagsledningen. Extra bolagsstämma hålls om någon av ägarna begär det, eller om styrelsen anser att det finns skäl för det.

Den senaste årsstämman hölls den 29 april 2015 på Vasakronans huvudkontor i Stockholm. Samtliga aktier var representerade och revisorerna var närvarande. Räkenskaperna för 2014 fastställdes och styrelseledamöterna och vd beviljades ansvarsfrihet. Beslut fattades också om val av styrelseledamöter,

styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse- och utskottsledamöter och revisorer. Vidare valdes ledamöter och utsågs ordförande till revisions- respektive ersättningsutskottet. Dessutom fastställdes principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen samt en instruktion för valberedningen. Med hänsyn till den begränsade ägarkretsen publiceras varken kallelse till bolagsstämma eller protokoll från bolagsstämma på bolagets webbplats, vilket är en avvikelse från koden.

2 Nomineringsprocess

Val av styrelseledamöter

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av minst tre och högst tio ledamöter, exklusive eventuella arbetstagarrepresentanter. Ägarna kan, men behöver inte, vara representerade i styrelsen. Utöver ägarrepresentanter har ägarna en uttalad ambition att styrelsen även ska innehålla ledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och ägarna.

De oberoende ledamöterna ska komplettera styrelsen med specifik branschkompetens. Valberedningens förslag på styrelseledamöter publiceras inte på bolagets webbplats, vilket är en avvikelse från koden. Anledningen är den begränsade ägarkretsen. Valberedningen består av representanter från de fyra ägarna som tillsätts enligt instruktionen för valberedningen. Då ingen av valberedningens ledamöter är oberoende från ägarna innebär det en avvikelse från koden. Avvikelsen förklaras av den begränsade ägarkretsen.

Val av revisorer

Enligt bolagsordningen ska stämman utse minst en och högst två auktoriserade revisorer, med lika många suppleanter. Om ett revisionsbolag utses till revisor ska suppleanter inte utses. Revisor väljs för ett år i taget. Styrelsen har beslutat att val av revisor åtminstone vart fjärde år ska föregås av upphandling, vilken bereds av revisionsutskottet. Den senaste upphandlingen gjordes inför årsstämman 2012 då Ernst & Young valdes till revisorer. Under 2015 genomfördes en ny upphandling som kommer att ligga till grund för beslut om val av revisor vid årsstämman 2016.

3 Extern revision

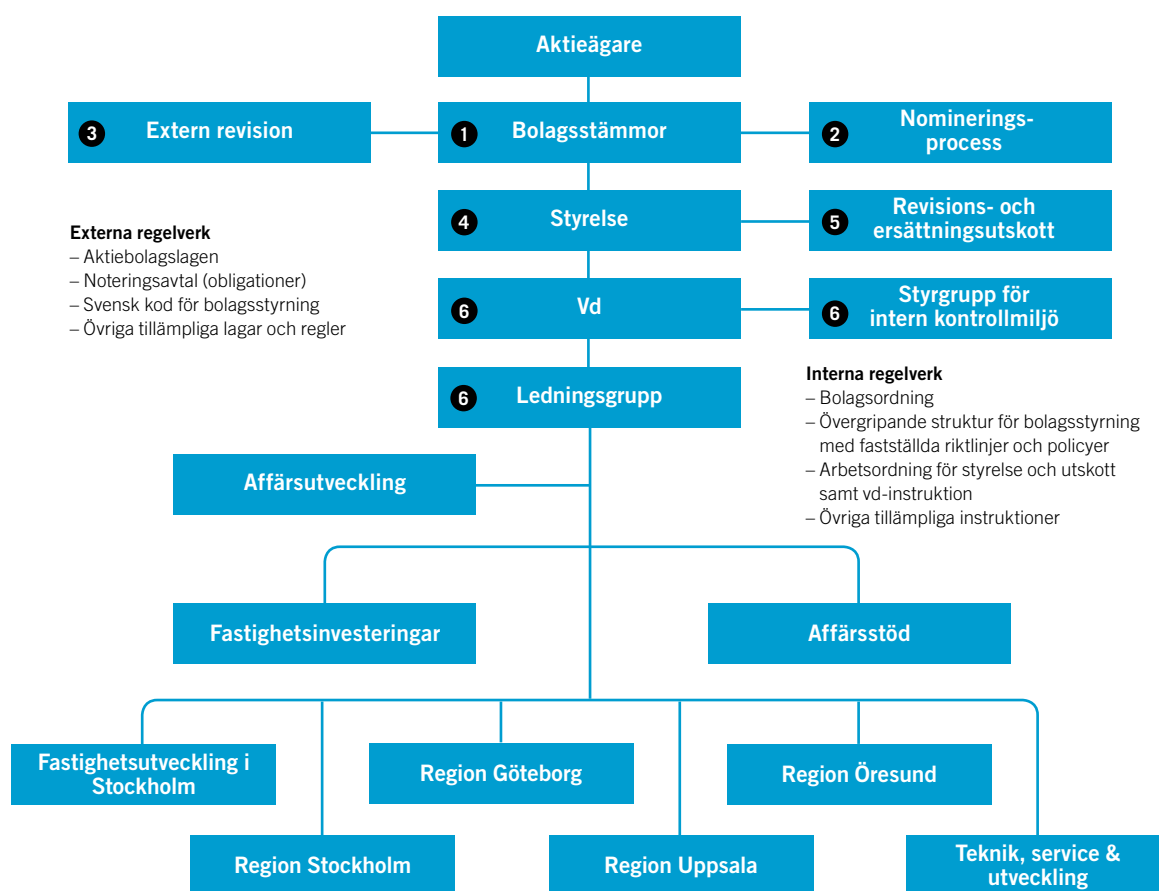
Den valda revisorn granskar årsredovisning, koncernredovisning och bokföring, styrelsens och vd:s förvaltning och dotterbolagens årsredovisningar samt avger revisionsberättelse. Revisionen sker i enlighet med aktiebolagslagen, internationella revisionsstandarder och god revisionssed i Sverige.

Vid årsstämman 2015 omvaldes Ernst & Young som revisor för det kommande året med Magnus Fredmer som huvudansvarig revisor. Därtill valdes Ingemar Rindstig som revisor. Mer information om revisorerna finns på sidan 64. I not 7 på sidan 85 finns information om revisorernas arvode.

4 Styrelse

Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för organisation och förvaltning av verksamheten samt den finansiella rapporteringen. Styrelsen ansvarar även för att inrätta effektiva och ändamålsenliga system för styr-

Styrningsstruktur



ning, intern kontroll och riskhantering. Arbetet 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 hög

kvalitet i diskussioner och beslut. Ordföranden ansvarar även för utvärdering av både styrelsens och vd:s arbete.

Styrelsens sammansättning

Vid årsstämman 2015 omvaldes nio av nio styrelseledamöter. Av de nio styrelseledamöterna är fyra representanter från ägarna och fem är ledamöter som är oberoende av bolaget och ägarna. På sidan 64 framgår bland annat att styrelsens ordförande Mats

Wäppling respektive ledamöterna Jan-Olov Backman, Christel Kinning, Rolf Lydahl och Per Uhlén är ledamöter som är oberoende från ägarna, bolaget och bolagsledningen.

Möten under året

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

• April: Konstituerande styrelsemöte

Styrelsens årliga arbete inleds i och med det konstituerande mötet som hålls i direkt anslutning till årsstämman, normalt i månadsskiftet april/maj. Styrelsen fastställer då bland annat arbetsordningen.

• April: Delårsrapport jan–mars

Möte för att fastställa den första delårsrapporten för året, och hålls normalt samma dag som det konstituerande styrelsemötet och årsstämman.

• Juni: Ordinarie möte

Innan sommaren håller styrelsen ett ordinarie möte utan särskilt huvudtema.

• Augusti: Delårsrapport jan–juni

I augusti hålls möte för att fastställa den andra delårsrapporten för året.

• November: Delårsrapport jan–sept

I november hålls möte för att fastställa den tredje delårsrapporten för året.

• November: Strategimöte

I slutet av året hålls ett särskilt strategimöte där den långsiktiga inriktningen och utvecklingen diskuteras.

• December: Ordinarie möte

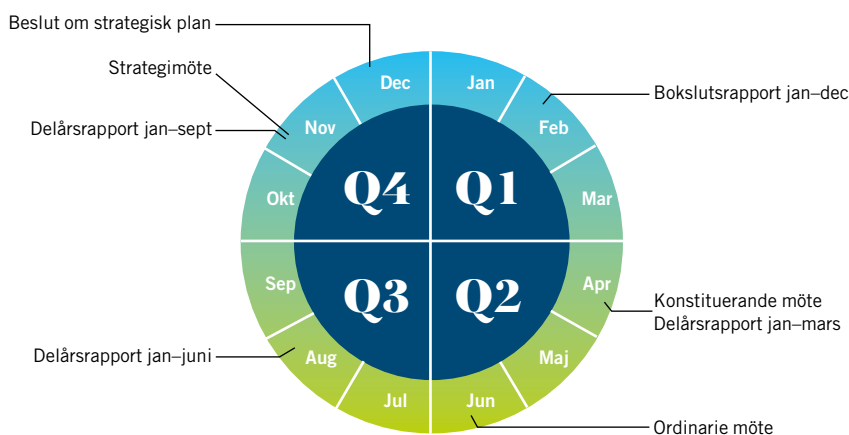
Vid mötet fattas bland annat beslut om den strategiska planen.

• Februari: Bokslutsrapport

I början av februari hålls det sista ordinarie mötet, då bokslutsrapporten fastställs.

Vid de ordinarie mötena lämnar vd även allmän information om verksamheten, kring exempelvis viktiga händelser i den löpande verksamheten, uppföljning av affärsplanen, koncernens ekonomiska och finansiella ställning, större pågående projekt och transaktioner samt vid behov koncernens finansiering. Vanligtvis rapporterar också respektive ordförande i utskotten om utskottens arbete.

Årscykel styrelsens arbete



Utöver ordinarie styrelsemöten hålls även möten vid behov, till exempel när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande. Totalt har styrelsen haft nio möten under 2015. På mötena har bland annat köp och försäljningar avhandlats då de ofta är av den omfattningen att det krävs beslut av styrelsen. Under 2015 har styrelsen fattat beslut om förvärv av fastigheten Inom Vallgraven 22:3 i Göteborg samt försäljning av fastigheterna Lindholmen 28:1, Uppfinnaren 1, Pärönet 14, 17 och 18, Diamanten 11 samt Boländerna 14:2.

Andra ärenden som avhandlats under året är finanspolicyn som årligen utvärderas och fastställs av styrelsen.

Revisorerna har närvarat vid styrelsemötet som hölls i februari då bokslutsrapporten fastställdes.

Utvärdering av styrelsen

Arbetsordningen anger att styrelsen ska göra en årlig uppföljning av sitt eget arbete. Under 2015 skedde uppföljningen med hjälp av en extern konsult som lät styrelseledamö-

terna besvara en enkät och därefter gjordes intervjuer med ledamöterna. Resultatet presenterades för valberedningen och i styrelsen.

Ersättningar till styrelsen

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. Styrelsearvode utgår inte till ledamot som är anställd av någon av ägarna. För perioden fram till och med stämman 2016 beslutade årsstämman att ordföranden ska erhålla 575 tkr i arvode och övrig oberoende ledamot 230 tkr. För revisionsutskottet beslutades om ett arvode till ordförande med 52,5 tkr och till oberoende ledamot med 21 tkr, och för ersättningsutskottet ett arvode till ordförande med 26,25 tkr. Ersättning kan utbetalas som arvode mot faktura under förutsättning att det är kostnadsneutralt för bolaget och att särskild överenskommelse träffas mellan styrelseledamoten och bolaget. Under 2015 har samtliga arvoden fakturerats.

5 Utskotten

Revisionsutskottet

Styrelsen har utsett ett revisionsutskott som består av tre av styrelsens ledamöter. Revisionsutskottets ansvarsområden regleras i en arbetsordning som fastställs av styrelsen. Revisionsutskottet ska bereda styrelsens arbete med kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen, vilket bland annat inkluderar att behandla väsentliga redovisningsfrågor. Utskottet har också ett särskilt ansvar för att övervaka företagsledningens arbete med intern kontroll, risk och bolagsstyrningsfrågor.

Revisionsutskottet träffar löpande revisioner för att få 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. Utskottet ansvarar också för utvärdering av revisionsarbetet samt beredning av val av revisor.

Under 2015 bestod revisionsutskottet av Rolf Lydahl, som också var ordförande, samt Eva Halvarsson och Mats Wäppling. Rolf Lydahl och Mats Wäppling är oberoende av bolaget och ägarna. Samtliga medlemmar

har den redovisningskompetens som krävs enligt aktiebolagslagen.

Under året höll utskottet fyra möten. Vid tre av dessa var bolagets revisor med för avrapportering av revisionen. Därutöver har utskottet främst behandlat bolagets finansiella rapporter och ledningsgruppens arbete med risk och intern kontroll. Vid mötet i april gjordes också en utvärdering av utskottets arbete. Vd och chefen för ekonomi och finans, som är sekreterare i utskottet, medverkade vid samtliga möten. Minst en gång per år träffar utskottet revisorn utan medverkan från bolagsledningen.

Ersättningsutskottet

Styrelsen har utsett ett ersättningsutskott som består av två av styrelsens ledamöter. Ersättningsutskottets ansvarsområden regleras i en arbetsordning som fastställs av styrelsen. Utskottet bereder styrelsens arbete med ersättning till ledande befattningshavare samt resultatdelningsprogram till övriga anställda.

Under 2015 bestod ersättningsutskottet av Mats Wäppling, som också var ordförande, och Johan Magnusson. Mats Wäppling är oberoende av bolaget och ägarna. Under året

höll utskottet fyra möten där det främst behandlades frågor om ersättningar till ledande befattningshavare samt principer för resultatdelning till övriga anställda. Vid mötet i januari gjordes också en utvärdering av utskottets arbete. Vd och HR-chefen, som är sekreterare i utskottet, medverkade vid samtliga möten, och bolagets revisor lämnade vid mötet i maj sin rapport från granskningen av ersättningar till ledande befattningshavare.

6 Vd och ledningsgrupp

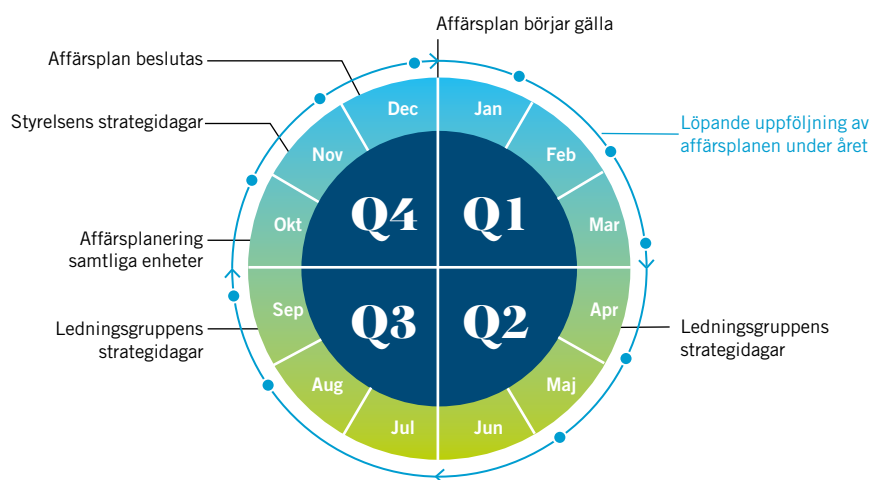
Styrelsen utser vd och fastställer årligen en instruktion som reglerar arbetsfördelningen mellan styrelse och vd. Där anges att vd ansvarar för att leda bolagets verksamhet samt svara för den ekonomiska rapporteringen.

Verksamheten är organiserad i fyra regioner. En särskild enhet finns också för fastighetsutveckling i Stockholm, affärsutveckling samt en för teknik, service och utveckling med ansvar för hela bolaget. Till stöd för organisationen finns centrala enheter för fastighetsinvesteringar samt affärsstöd, vilket inkluderar ekonomi och finans,

Ersättningar och närvaro

	ERSÄTTNINGAR		NÄRVARO		
	Styrelse- och utskottsarvode, tkr	Övriga förmåner, tkr	Styrelse	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
Mats Wäppling, ordförande	622	–	9/9	4/4	4/4
Jan-Olov Backman	230	–	9/9	–	–
Magnus Eriksson	–	–	9/9	–	–
Eva Halvarsson	–	–	9/9	4/4	–
Kerstin Hessius	–	–	8/9	–	–
Christel Kinning	230	–	8/9	–	–
Rolf Lydahl	283	–	9/9	4/4	–
Johan Magnusson	–	–	8/9	–	4/4
Per Uhlén	230	–	9/9	–	–
Summa	1 595				

Årscykel affärsplanering



kommunikation och IT, juridik och HR. En särskild hållbarhetschef finns också utsedd för att styra och övervaka bolagets arbete med hållbarhetsfrågor.

Vd har bildat en ledningsgrupp med direkt underställda chefer, se presentation på sidan 65. Ledningsgruppen har ledningsgruppsmöten regelbundet för att behandla koncernövergripande och strategiska frågor. Under 2015 hölls nio möten. Vid fyra av dem avhandlades delårsboksluten och den operativa uppföljningen, och två av mötena var längre strategimöten.

Årsstämman beslutar om principer för ersättning till vd och övriga i ledningsgruppen. Löner och andra ersättningar till ledningsgruppen, inklusive vd, utgörs enbart av fast lön utan rörliga ersättningar.

Styrning och kontroll

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. Affärsplaner tas fram både för bolaget som helhet och för de enheter som är underställda vd.

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

Inför affärsplaneringen genomförs varje år en riskinventering och riskbedömning. De väsentliga risker som identifieras hanteras i enheternas affärsplaner. Arbetet med riskhantering beskrivs närmare på sidorna

56–57. Ett ramverk av riktlinjer, policyer och instruktioner som fastställts av styrelsen och vd styr organisationen och dess medarbetare i syfte att säkerställa ett långsiktigt värdeskapande. Ramverket ska följas av samtliga medarbetare och uppföljning sker regelbundet.

Ansaret för uppföljningen bärs av en särskild styrgrupp som har utsetts av vd och som utgörs av vd, chef juridik, chef ekonomi och finans samt chef koncerncontrolling. Styrgruppen ansvarar också för att löpande utveckla arbetet med styrning, intern kontroll och risk. Det sker i nära samarbete med revisionsutskottet, som har ansvar för att riskarbetet och den interna kontrollen löpande testas och utvärderas. 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.

INTERN KONTROLL AV DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Vasakronans styrelse ansvarar, enligt aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning, för den interna kontrollen i bolaget. Nedan beskrivs hur Vasakronans 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

Vasakronans styrelse har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen. För att säkerställa den interna kontrollen har styrelsen fastställt ett antal styrdokument utifrån en övergripande struktur för bolagsstyrning. Utifrån styrdokumenten ansvarar vd för att utforma interna processer samt fastställa policyer och instruktioner.

Styrelsen har tillsatt ett revisionsutskott med särskilt ansvar för att bereda styrelsens kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen. Vd har till stöd för sitt ansvar internt inom Vasakronan inrättat en styrgrupp för intern kontroll, vars uppgift bland annat är att utveckla risk- och kontrollarbetet.

Riskbedömning

Riskbedömning görs årligen som en del av Vasakronans affärs- och verksamhetsplanering utifrån risken för väsentliga fel i processer. Därtill görs löpande riskbedömningar utifrån resultat- och balans-

räkning, där varje post utvärderas utifrån inneboende risk, materialitet och befintliga kontroller. Riskerna i den finansiella rapporteringen diskuteras också löpande med bolagets revisorer.

Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteter utformas utifrån riskbedömningarna. Inom Vasakronan finns kontroller inbyggda i processerna genom standardiserade systemlösningar, dokumenterade och väl inarbetade rutiner samt en tydlig ansvarsfördelning inom en centraliserad ekonomi- och finansfunktion. Den finansiella rapporteringsprocessen är ständigt föremål för prövning, och 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. Genom kontrollerna begränsas risken för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen inom kritiska riskområden som:

- Fastighetsvärdering
- Fastighetsprojekt
- Skatt
- IT-stöd
- Bokslutsprocess

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 såväl

i den årligen återkommande affärs- och verksamhetsplaneringen som 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.

Styrelse och revisorer



Mats Wäppling



Jan-Olof Backman



Magnus Eriksson



Eva Halvarsson



Kerstin Hessius



Christel Kinning



Rolf Lydahl



Johan Magnusson



Per Uhlén

Mats Wäppling

Styrelseordförande, ledamot i revisionsutskottet och ordförande i ersättningsutskottet sedan 2014. Styrelseledamot sedan 2010.

Född: 1956

Utbildning: Civilingenjör

Huvudsysselsättning: Egen verksamhet

Övriga uppdrag: Pandox, Besqab, Instalco, Infratek Security, Vesper, PKM Invest och Nordic Modular Group.

Tidigare erfarenhet: Ledande befattningar inom Sweco, Skanska och NCC.

Ledamotens oberoende: Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.

Jan-Olof Backman

Styrelseledamot sedan 2011.

Född: 1961

Utbildning: Civilingenjör, MSc.

Huvudsysselsättning: Egen verksamhet

Övriga uppdrag: Microsystemation, Höga Kusten Flyg, NextJet och Imtech.

Tidigare erfarenhet: Ledande befattningar inom Coor Service Management, McKinsey & Company och Byggnads AB O. Tjärnberg.

Ledamotens oberoende: Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.

Magnus Eriksson

Styrelseledamot sedan 2014.

Född: 1959

Utbildning: CeFA

Huvudsysselsättning: Vvd och affärschef Fjärde AP-fonden

Övriga uppdrag: Hemfosa och Rikshem.

Tidigare erfarenhet: Ledande befattningar inom MGA Invest, Tredje AP-fonden och Catella kapitalförvaltning.

Eva Halvarsson

Styrelseledamot sedan 2006 och ledamot i revisionsutskottet sedan 2008.

Född: 1962

Utbildning: Civilekonom

Huvudsysselsättning: Vd Andra AP-fonden

Övriga uppdrag: Göteborgs Universitet, Norrporten och Finanskompetenscentrum samt medlem i Kollegiet för svensk bolagsstyrning.

Tidigare erfarenhet: Skatterevisor och chef statliga ägarförvaltningen.

Kerstin Hessius

Styrelseledamot sedan 2004.

Född: 1958

Utbildning: Civilekonom

Huvudsysselsättning: Vd Tredje AP-fonden

Övriga uppdrag: Hemsö, Björn Borg, SVEDAB, Öresundskonsortiet och AIAB.

Tidigare erfarenhet: Vd Stockholmsbörsen, vice riksbankschef, ledande befattningar Östgöta Enskilda Bank och Alfred Berg. Ordförande i Finansmarknadsrådet.

Christel Kinning

Styrelseledamot sedan 2014.

Född: 1962

Utbildning: Ekonomi och marknadsföring.

Huvudsysselsättning: Egen verksamhet

Övriga uppdrag: Stadium, Reima, Zound-industries, OAO Melon Fashiongroup, Venue Retailgroup och Hope.

Tidigare erfarenhet: Vd Polarn O. Pyret, vd RNB Retail and Brands samt ledande befattningar i Kellermann Scandinavia.

Ledamotens oberoende: Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.

Rolf Lydahl

Styrelseledamot sedan 2007, ordförande i revisionsutskottet sedan 2011.

Född: 1945

Utbildning: Civilekonom

Huvudsysselsättning: Egen verksamhet

Övriga uppdrag: Styr. ordf. Atlasmuren.

Tidigare erfarenhet: Vd finansbolaget Probo, vvd Nordstiernan, ledande befattningar i Retriva och representant för Credit Suisse.

Ledamotens oberoende: Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.

Johan Magnusson

Styrelseledamot och ledamot i ersättningsutskottet sedan 2008.

Född: 1959

Utbildning: Ekonom

Huvudsysselsättning: Vd Första AP-fonden

Övriga uppdrag: Willhem

Tidigare erfarenhet: Chefsbefattningar SEB Wealth Management, SEB Private Banking och ABB Investment Management.

Per Uhlén

Styrelseledamot sedan 2011.

Född: 1948

Utbildning: Civilingenjör och civilekonom.

Huvudsysselsättning: Styrelseuppdrag

Övriga uppdrag: Ledamot i Bonnier Fastigheter, Diakonistiftelsen Samariterhemmet, Gammadata Instrument och Valot Group.

Tidigare erfarenhet: Ledande positioner i bygg- och fastighetsbranschen, bland annat som vd och koncernchef för Anders Diös, vvd för Skanska Sverige samt vd och koncernchef för Diligentia.

Ledamotens oberoende: Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.

REVISORER

Magnus Fredmer

Huvudansvarig revisor

Född: 1964

Övriga väsentliga uppdrag: Revisor i Castellum, Heba, Niam Fonder, Rikshem, Sagax och Svenska Bostäder.

Ingemar Rindstig

Revisor

Född: 1949

Övriga väsentliga uppdrag: Revisor i ALM Equity, Atrium Ljungberg, Besqab, Corem, D.Carnegie, Familjebostäder, JM och Specialfastigheter.

Ledande befattningshavare

Fredrik Wirdenius

Vd
Född: 1961
Anställd sedan: 2008
Inträde i ledningsgruppen: 2008
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Skanska
Övriga uppdrag: Scandic Hotels och RICS Sverige.

Jonas Bjuggren

Regionchef Uppsala
Född: 1974
Anställd sedan: 2003
Inträde i ledningsgruppen: 2011
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Skanska FM och Sweco Projektledning.

Ronald Bäckrud

Regionchef Stockholm
Född: 1958
Anställd sedan: 1995
Inträde i ledningsgruppen: 2008
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: J&W, Vattenbyggnadsbyrån, Skandia och Arne Johnson Förvaltning.
Övriga uppdrag: Byggherrarna

Sheila Florell

Chef Juridik
Född: 1965
Anställd sedan: 2005
Inträde i ledningsgruppen: 2006
Utbildning: Jur.kand. och fastighetsmäklarexamen.
Tidigare erfarenhet: If Skadeförsäkring och Mäklarsamfundet.

Anders Kjellin

Regionchef Öresund
Född: 1964
Anställd sedan: 1996
Inträde i ledningsgruppen: 2008
Utbildning: Civilingenjör och MBA.
Tidigare erfarenhet: Skanska

Christer Nerlich

Chef Ekonomi och finans
Född: 1961
Anställd sedan: 1995
Inträde i ledningsgruppen: 1998
Utbildning: Civilekonom
Tidigare erfarenhet: Newsec och FastighetsRenting.

Anna Nyberg

Chef Fastighetsutveckling Stockholm
Född: 1973
Anställd sedan: 2007
Inträde i ledningsgruppen: 2015
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Hufvudstaden, Ericsson, Dalkia och Stadshypotek.

Kristina Pettersson Post

Regionchef Göteborg
Född: 1964
Anställd sedan: 1993
Inträde i ledningsgruppen: 2011
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Byggnadsstyrelsen
Övriga uppdrag: Nordstans Samfällighet och Centrum för management i byggsektorn.

Johanna Skogestig

Chef Fastighetsinvesteringar
Född: 1974
Anställd sedan: Mars 2015
Inträde i ledningsgruppen: 2015
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: AP Fastigheter, Sveafastigheter och Areim.
Övriga uppdrag: Corem Property Group och Fastighets AB Regio.

Cecilia Söderström

Chef HR
Född: 1962
Anställd sedan: 2008
Inträde i ledningsgruppen: 2008
Utbildning: Socionom
Tidigare erfarenhet: Svenska Spel och Ericsson.
Övriga uppdrag: Almega Fastighetsarbetsgivarna

Per Thiberg

Chef Affärsutveckling
Född: 1959
Anställd sedan: 2002
Inträde i ledningsgruppen: 2010
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: JM och Newsec.

Nicklas Walldan

Chef Teknik, service och utveckling
Född: 1971
Anställd sedan: 2001
Inträde i ledningsgruppen: 2008
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Tyréns
Övriga uppdrag: Svensk Byggtjänst och Samhällsbyggnads-länken vid KTH.

Peter Östman

Chef Kommunikation och IT
Född: 1961
Anställd sedan: 1998
Inträde i ledningsgruppen: 1998
Utbildning: Civilekonom
Tidigare erfarenhet: Storstaden och Euro Förvaltning.



Fredrik Wirdenius



Jonas Bjuggren



Ronald Bäckrud



Sheila Florell



Anders Kjellin



Christer Nerlich



Anna Nyberg



Kristina Pettersson Post



Johanna Skogestig



Cecilia Söderström



Per Thiberg



Nicklas Walldan



Peter Östman

Innehållsförteckning finansiella rapporter och noter

Sida

67	Vasakronan 2015
68	Koncernens resultaträkning med kommentarer
72	Koncernens balansräkning med kommentarer
75	Koncernens förändring av eget kapital
76	Koncernens kassaflödesanalys med kommentarer
78	Moderbolagets räkningar

Inledande noter

80	Not 1 Allmän information
80	Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper
83	Not 3 Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper
84	Not 4 Segmentredovisning koncern

Resultaträkning

85	Not 5 Hyresintäkter
85	Not 6 Kostnader fördelade på kostnadsslag
85	Not 7 Administration
85	Not 8 Medelantal anställda
86	Not 9 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader
87	Not 10 Inköp och försäljning mellan koncernbolag
87	Not 11 Ränteintäkter
87	Not 12 Räntekostnader
87	Not 13 Värdeförändring förvaltningsfastigheter
88	Not 14 Resultat från andelar i dotterbolag
88	Not 15 Realiserad värdeförändring finansiella instrument
88	Not 16 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver
88	Not 17 Skatt

Balansräkning

90	Not 18 Immateriella anläggningstillgångar
90	Not 19 Förvaltningsfastigheter
90	Not 20 Inventarier
90	Not 21 Aktier och andelar i dotterbolag
93	Not 22 Aktier och andelar i joint ventures
93	Not 23 Fordringar hos joint ventures
93	Not 24 Långfristiga fordringar
93	Not 25 Kundfordringar
93	Not 26 Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
93	Not 27 Likvida medel
94	Not 28 Räntebärande skulder
95	Not 29 Avsatt till pensioner
96	Not 30 Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
96	Not 31 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser
97	Not 32 Kompletterande upplysningar finansiella tillgångar och skulder

Kassaflödesanalys

98	Not 33 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet
----	--

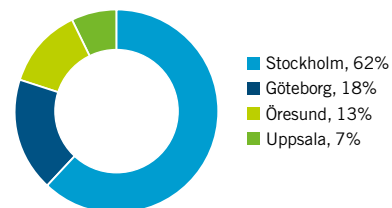
Övriga noter

98	Not 34 Närstående
98	Not 35 Utdelning per aktie
98	Not 36 Händelser efter balansdagen
99	Förslag till vinstdisposition
100	Revisionsberättelse
101	Kvartalsöversikt
102	Femårsöversikt
104	Om hållbarhetsredovisningen samt GRI-index
107	Definitioner
108	Kalendarium, adresser och webbplats

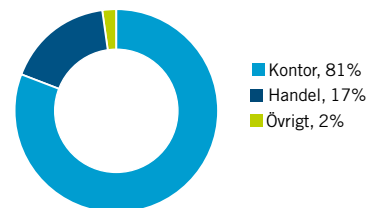
Vasakronan 2015

- Hyresintäkterna ökade och uppgick totalt till 6 009 mkr (5 899). I ett jämförbart bestånd var ökningen 1 procent.
- Uthyrningsgraden ökade till 92,6 procent (92,0).
- Driftnettot ökade och uppgick totalt till 4 274 mkr (4 172). I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot med 1 procent.
- Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 3 064 mkr (2 822), en ökning med 9 procent. Ökningen förklaras av det högre driftnettot och ett förbättrat räntenetto.
- Värdeförändring på fastigheter uppgick till 10 212 mkr (3 519), vilket motsvarar en värdeökning på 11,1 procent (4,1). Beståndets värde uppgick vid periodens utgång till 103 894 mkr.
- Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 598 mkr (–2 956).
- Resultat efter skatt ökade till 10 944 mkr (2 722).
- Andelen miljöcertifierade fastigheter uppgick till 71 procent (44) vid periodens utgång.

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



Vasakronan i sammandrag

Belopp i mkr	2015	2014
Hyresintäkter	6 009	5 899
Driftnetto	4 274	4 172
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 064	2 822
Resultat efter skatt	10 944	2 722
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	2 855	2 789
Marknadsvärde fastigheter, mkr	103 894	91 889
Uthyrningsgrad, %	92,6	92,0
Överskottsgrad, %	71	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,2
Belåningsgrad, %	47	49
Miljöcertifiering, andel av total area, %	71	44
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	112	124

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	2015	2014	Not
Hysesintäkter	6 009	5 899	4, 5
Driftkostnader	-693	-688	
Reparationer och underhåll	-106	-112	
Fastighetsadministration	-305	-294	7
Fastighetsskatt	-474	-492	
Tomträttsavgäld	-157	-141	
Summa fastighetskostnader	-1 735	-1 727	6
Driftnetto	4 274	4 172	
Central administration	-88	-93	6, 7
Resultat från andelar i joint ventures	-1	-1	
Räntetäkter	3	31	11
Räntekostnader	-1 124	-1 287	12
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 064	2 822	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10 212	3 519	13
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	598	-2 956	15
Avyttrad/nedskriven goodwill	-71	-21	18
Resultat före skatt	13 803	3 364	
Aktuell skatt	-45	41	17
Uppskjuten skatt	-2 814	-683	17
Årets resultat	10 944	2 722	
Övrigt totalresultat			
<i>Omklassificerbara poster</i>			
Kassaflödessäkringar	5	8	
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	-1	-2	
<i>Ej omklassificerbara poster</i>			
Pensioner, omvärdering	61	-61	29
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-26	9	29
Inkomstskatt pensioner	-8	11	29
Årets övriga totalresultat netto efter skatt	31	-35	
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET¹⁾	10 975	2 687	
Nyckeltal			
Överskottsgrad, %	71	71	
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,2	

1) Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare.
Inga potentiella aktier förekommer varför det inte finns någon utspädningsseffekt.

Kommentarer koncernens resultaträkning

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 6 009 mkr (5 899). Även i ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med drygt 1 procent till följd av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar.

Nyuthyrningar har gjorts av 181 000 kvadratmeter med en årshyra på 616 mkr (397), varav 15 procent (20) är intäktspåverkande under 2015. Samtidigt har omförhandlingar eller förlängningar motsvarande en årshyra på 793 mkr (1 072) genomförts under perioden och resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 5,4 procent (6,0). Nettouthyrningen för perioden ökade till 126 mkr (-46).

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 6 177 mkr (6 051) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,6 år (4,6).

Uthyrningsgraden ökade till 92,6 procent (92,0) per 31 december 2015. Vakansen förklaras till 0,4 procentenheter (1,5) av vakanser i pågående projekt och till 0,7 procentenheter (0,7) av vakanser i tomställda utvecklingsfastigheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -1 735 mkr (-1 727). I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med cirka 1 procent, främst till följd av högre tomträttsavgälder.

Energiprestandan i beståndet förbättrades under perioden och uppgick till 112 kWh/kvm (124) vid periodens utgång.

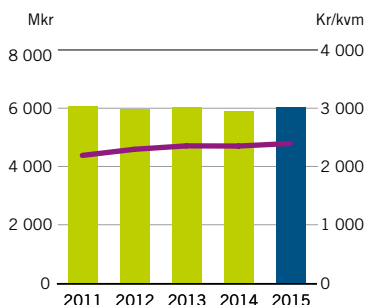
Driftnetto

Driftnettot ökade under perioden till 4 274 mkr (4 172). I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot med 1 procent. Överskottsgraden uppgick till 71 procent (71).

Administration

Kostnaden för fastighetsadministration ökade till -305 mkr (-294) främst förklarad av högre personalkostnader till följd av ökade sociala avgifter. Kostnaden för central administration uppgick till -88 mkr (-93).

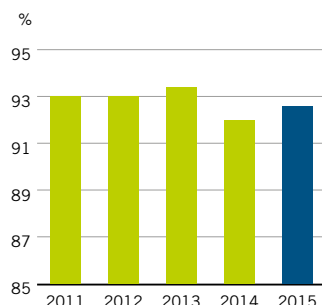
Stigande hyresintäkter



■ Hyresintäkter, mkr
■ Hyresintäkter, kr/kvm

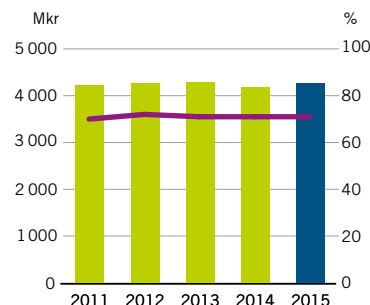
Januari-december

Stabil uthyrningsgrad



Per 31 december

Hög överskottsgrad



■ Driftnetto, mkr
■ Överskottsgrad, %

Januari-december

Räntenetto

Räntenettet förbättrades till -1 121 mkr (-1 256) till följd av lägre marknadsräntor och kreditmarginaler. Vid utgången av året hade den genomsnittliga låneräntan minskat till 2,1 procent (2,5).

Genomsnittlig räntebindning minskade till 4,3 år (5,1). Räntebindningsförfall längre än 5 år minskade till 49 procent (56) av räntebärande skulder. Andelen räntebindningsförfall inom 1 år ökade till 41 procent (34) förklarad av ökad certifikatsupplåning.

Räntetäckningsgraden ökade till 3,7 gånger (3,2) till följd av ett förbättrat driftnetto och räntenetto. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 1,9 gånger.

Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 3 064 mkr (2 822), en ökning med nästan 9 procent. Ökningen förklaras av det högre driftnettot och ett förbättrat räntenetto.

Jämn fördelning av hyresförfall

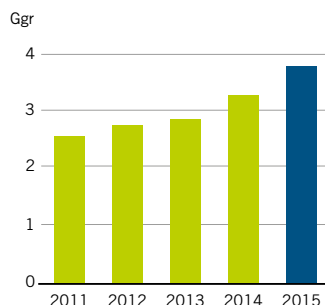
	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2015	1 309	1 095	18
2016	910	978	16
2017	856	1 158	19
2018	433	684	11
2019–ff	684	1 952	31
Summa	4 192	5 867	95
Bostäder	1 164	97	2
Garage	–	213	3
Totalt	5 356	6 177	100

Förfallstruktur kontrakterad hyra.

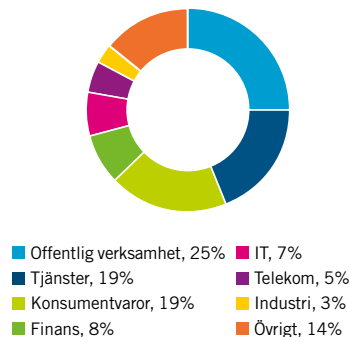
Stor spridning på många hyresgäster

	Andel i %
SEB	4
Rikspolisstyrelsen	4
Ericsson Sverige	3
H&M	3
Kriminalvården	2
Försäkringskassan	2
Sony Mobile Communications	1
Åhléns	1
Domstolsverket	1
Stadium	1
Summa	22

Största hyresgästerna, andel av kontrakterad hyra.

Förbättrad räntetäckningsgrad

Januari–december

Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet

Fördelningen per bransch, andel av kontrakterad hyra

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2015 har samtliga fastigheter värderats externt av Cushman & Wakefield eller Forum Fastighets-ekonomi.

Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 10 212 mkr, vilket motsvarar en värdeökning på 11,1 procent. Ökningen förklaras främst av lägre direktavkastningskrav, men högre marknadshyror bidrar i allt större grad till värdeuppgången. Direktavkastningskraven i beståndet uppgick i genomsnitt till 4,94 procent, att jämföra med 5,37 procent för motsvarande fastigheter vid utgången av 2014.

Värdeförändring finansiella instrument

Derivatinstrument används främst för att justera räntefallostrukturen i låneportföljen. Derivatportföljen uppgår till 40 mdkr (37) och består huvudsakligen av

ränteswappar om 37 mdkr och förlängningsbara ränteswappar om 2 mdkr.

Orealiserad värdeförändring på derivat uppgick under perioden till 598 mkr (–2 956) till följd av höjda långa marknadsräntor under året. Den orealiserade värdeförändringen har ingen kassaflödeseffekt och kommer inte ge någon effekt på resultatet om derivaten behålls till förfall.

Skatt

I koncernen uppgick den totala skattekostnaden till –2 859 mkr (–642). Av skattekostnaden utgjordes –2 814 mkr (–682) av uppskjuten skatt på temporära skillnader främst hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Resterande del utgörs av aktuell skatt.

Värdeförändring per region

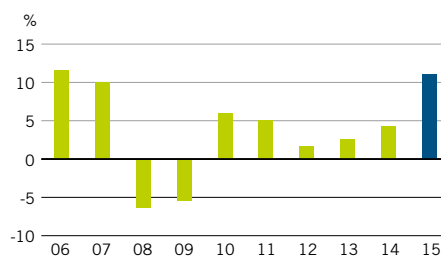
	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	13,7	8,6
Göteborg	8,7	1,6
Öresund	2,0	0,2
Uppsala	11,0	0,7
Totalt Vasakronan		11,1

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	10,3	9,3
Projekt- och utvecklingsfastigheter	16,5	1,3
Transaktioner	–	0,5
Totalt Vasakronan		11,1

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	8,5
Marknadshyror i fastigheterna	4,1
Investeringar och andra värdepåverkande faktorer	–1,5
Totalt Vasakronan	11,1

Värdeförändring totalt bestånd

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2015	2014	Not
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2 188	2 259	18
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	103 894	91 889	4, 19
Inventarier	58	51	20
	103 952	91 940	
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i joint ventures	381	382	22
Fordringar hos joint ventures	–	95	23
Andra långfristiga fordringar	169	52	24
	550	529	
Summa anläggningstillgångar	106 690	94 728	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	38	63	25
Fordringar hos joint ventures	109	–	
Aktuella skattefordringar	–	12	
Derivatinstrument	15	30	32
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	633	594	26
Likvida medel	2 301	1 757	27
Summa omsättningstillgångar	3 096	2 456	
SUMMA TILLGÅNGAR	109 786	97 184	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	4 000	4 000	
Övrigt tillskjutet kapital	4 227	4 227	
Andra reserver	–13	–18	
Balanserade vinstmedel	33 031	26 885	
Summa eget kapital	41 245	35 094	
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	34 984	34 640	28
Uppskjuten skatteskuld	11 356	8 532	17
Derivatinstrument	2 894	3 401	32
Övriga långfristiga skulder	156	149	
Avsatt till pensioner	17	60	29
Summa långfristiga skulder	49 407	46 782	
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	15 766	12 199	28
Leverantörsskulder	177	131	
Aktuella skatteskulder	20	–	
Skulder till moderföretag	825	925	
Derivatinstrument	24	14	32
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 322	2 039	30
Summa kortfristiga skulder	19 134	15 308	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	109 786	97 184	
Nyckeltal			
Räntebärande skulder netto, mkr	48 449	45 082	
Soliditet, %	38	36	
Belåningsgrad, %	47	49	

Kommentarer koncernens balansräkning

Immateriella tillgångar

De immateriella tillgångarna utgörs huvudsakligen av goodwill. Den har uppkommit genom att uppskjuten skatt på fastigheter redovisats till nominell skattesats vid rörelseförvärv, samtidigt som den skattesats som tillämpades vid beräkning av köpeskillingen vid förvärven var lägre än den nominella. Värdet av goodwill uppgick per 31 december 2015 till 2 088 mkr (2 159), där minskningen främst beror på försäljning av fastigheter.

Resterande del av de immateriella anläggningstillgångarna utgörs av värdet på varumärket Vasakronan och uppgick till 100 mkr (100).

Förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2015 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt med ett bedömt marknadsvärde om 103 894 mkr, jämfört med 91 889 mkr vid årsskiftet 2014/2015. Värdeförändringen under perioden uppgick till 10 212 mkr (3 519) och resterande förändring av marknadsvärdet utgörs av nettoinvesteringar.

Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för MSCI Svenskt Fastighetsindex och med samma metodik som vid tidigare värderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra och direktavkastningskrav. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se not 13 sidan 87. Vasakronan har högt satta mål när det gäller miljöcertifiering av beståndet. Ambitionen är att alla fastigheter på sikt ska vara certifierade och per 31 december 2015 var 71 procent (44) av beståndet miljöcertifierat.

Fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 2 483 mkr (3 180), varav 1 223 mkr (1 536) var upparbetat per 31 december. Minskningen av investeringsvolymen förklaras av ett flertal färdigställda projekt under det senaste året.

Projekten har totalt sett låg risk genom en hög uthyrningsgrad, och för flera av projekten finns det långa hyresavtal tecknade med hyresgästerna. I de större projekten uppgick den totala uthyrningsgraden till 83 procent.

Under kvartalet färdigställdes bland annat ombyggnaden av fastigheten Nattugglan på Södermalm i Stockholm. Investeringen uppgick till cirka 470 mkr och uthyrningsgraden uppgick till 97 procent vid färdigställandet. Samtidigt färdigställdes även nybyggnaden av nästan 20 000 kvadratmeter kontor i fastigheten Modemet 1, hus 8, i Kista i Stockholm. Investeringen uppgick till 430 mkr och fastigheten är sedan byggstart fullt uthyrd till Ericsson.

Kraftigt ökade fastighetsvärden

Mkr	2015	2014
Ingående värde 1 januari	91 889	87 145
Investeringar	2 224	2 813
Förvärv, köpeskillning	956	4
Försäljningar, köpeskillning	-1 387	-1 592
Värdeförändring	10 212	3 519
Utgående värde 31 december	103 894	91 889

Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, % ¹⁾
Stockholm, City	Uggleborg 12, Klara C	1 190	681	57	34 000	dec-16	83
Uppsala	Kronåsen 1:1	490	25	5	12 850	dec-17	78
Göteborg	Inom Vallgraven 8:18, Kompassen	200	127	64	10 600	maj-16	90
Totalt större fastighetsprojekt		1 880	833	44			83
Övriga projekt		603	390				
Totalt per 31 december		2 483	1 223				

1) Beräknad utifrån area

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 22 procent på skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt uppgick per 31 december 2015 till 11 356 mkr (8 532) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Ökningen beror främst på höjda marknadsvärden på fastigheterna. Skattemässiga underskott, för vilka uppskjutna skattefordringar tidigare har redovisats, är nu till fullo utnyttjade.

Skulder och likvida medel

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel ökade till 48 449 mkr (45 082), främst till följd av utbetalad utdelning under det andra kvartalet. Den genomsnittliga kapitalbindningen var oförändrad 3,3 år (3,3).

Diversifierad upplåning med goda reserver

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	20 000	10 864	21
MTN Obligationer	30 000	18 963	37
MTN Gröna obligationer	–	4 673	9
MTN Realränteobligationer	–	820	2
MTN NOK-obligationer	5 000	952 ¹⁾	2
Banklån mot säkerhet	–	14 478	29
Teckningsåtagande	18 000	–	–
Totalt	–	50 750	100

1) Beloppet motsvarar 1 000 MNOK och beloppet är till fullo valutasäkrat.

Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen.

Andelen låneförfall kommande 12 månader ökade till 31 procent (26) av räntebärande skulder på grund av ökad certifikatupplåning. Vid utgången av perioden var andelen kapitalmarknadsfinansiering 71 procent (67) och andelen bankfinansiering 29 procent (33).

Totalt utestående gröna obligationer ökade under perioden till 4,7 mdkr (3,8) och Vasakronan har nu 10 obligationer noterade på Nasdaqs lista för gröna obligationer. Genom de gröna obligationerna erbjuds kapitalmarknaden möjlighet att investera i projekt som leder till minskad energianvändning och lägre klimatpåverkan. Investeringar som enligt Vasakronans ramverk för gröna obligationer är kvalificerade att finansieras med gröna obligationer uppgick till cirka 6 mdkr, varav 5 mdkr var upparbetat per årsskiftet.

Under året har Vasakronan emitterat obligationer uppgående till 9,1 mdkr (9,8), varav två emissioner på den norska kapitalmarknaden med ett totalt belopp på 1 000 MNOK (–). Utestående certifikat ökade till 10,9 mdkr (7,3). Säkerställda banklån på 4,5 mdkr (6,4) har tagits upp under året. Banklån mot säkerhet i pantbrev minskade till 14 procent (16) av totala tillgångar. Finanspolicyn anger att lån mot säkerhet inte ska överstiga 20 procent av totala tillgångar.

Teckningsåtagandet från Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, enligt vilket fonderna förbinder sig att på Vasakronans begäran köpa företagscertifikat, uppgår till 18 mdkr. Likvida medel om 2 301 mkr (1 757) och teckningsåtagandet, vilket inte var utnyttjat per 31 december, motsvarar 129 procent (162) av låneförfall kommande 12 månader.

Genomsnittlig räntebindningstid minskade till 4,3 år (5,1) och kapitalbindningen var oförändrad 3,3 år (3,3)

Förfallotidpunkt	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Ränta, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	20 908	41	1,1 ¹⁾	15 766 ²⁾	31
1–2 år	1 925	4	4,0	10 446	20
2–3 år	4	0	0,1	9 585	19
3–4 år	805	2	0,6	6 202	12
4–5 år	2 009	4	3,3	3 350	7
5 år och över	25 099	49	2,7	5 401	11
Totalt	50 750	100	2,1	50 750	100

1) I den genomsnittliga räntan 0–1 år ingår kreditmarginaler även för längre löptider. Exkluderas denna effekt uppgår den genomsnittliga räntan 0–1 år till –0,1 procent.

2) Teckningsåtagandet från ägarna om 18 000 mkr och likvida medel om 2 301 mkr motsvarar totalt 129 procent av låneförfall kommande 12 månader.

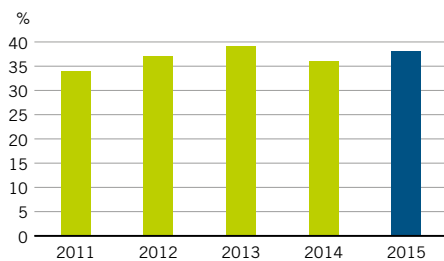
Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2014-01-01	4 000	4 227	-23	28 153	36 357
Kassaflödessäkringar efter skatt	–	–	6	–	6
Pensioner inklusive skatt	–	–	–	-41	-41
Årets resultat	–	–	–	2 722	2 722
<i>Summa totalresultat</i>	–	–	6	2 681	2 687
Koncernbidrag, lämnat till moderbolagets aktieägare	–	–	–	-924	-924
Utdelning, lämnad till moderbolagets aktieägare	–	–	–	-3 025	-3 025
Utgående eget kapital 2014-12-31	4 000	4 227	-17	26 884	35 094
Ingående eget kapital 2015-01-01	4 000	4 227	-17	26 884	35 094
Kassaflödessäkringar efter skatt	–	–	4	–	4
Pensioner inklusive skatt	–	–	–	27	27
Årets resultat	–	–	–	10 944	10 944
<i>Summa totalresultat</i>	–	–	4	10 971	10 975
Koncernbidrag, lämnat till moderbolagets aktieägare	–	–	–	-824	-824
Utdelning, lämnad till moderbolagets aktieägare	–	–	–	-4 000	-4 000
Utgående eget kapital 2015-12-31	4 000	4 227	-13	33 031	41 245

Eget kapital

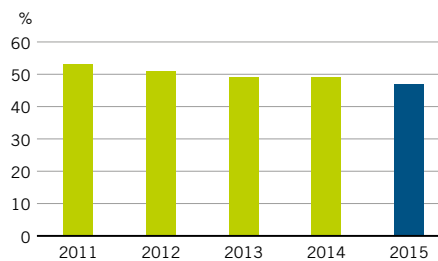
Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet på 10 975 mkr (2 687) och uppgick till 41 245 mkr (35 094). Soliditeten uppgick till 38 procent (36) och belåningsgraden uppgick till 47 procent (49).

Soliditet



Per 31 december

Belåningsgrad



Per 31 december

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2015	2014	Not
Den löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 064	2 822	
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	8	0	33
Räntenetto	1 121	1 256	
Betald ränta	-1 326	-1 340	
Erhållen ränta	3	31	
Betald skatt	-15	20	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	2 855	2 789	
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-121	32	
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	476	81	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 210	2 902	
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter	-2 224	-2 813	19
Förvärv av fastigheter	-916	-4	19
Försäljning av fastigheter	1 387	1 574	
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-22	-13	
Aktier och andelar netto	-	-12	
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	-	-5	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 775	-1 273	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	1 435	1 629	
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag	-4 924	-4 000	35
Upptagna räntebärande skulder	16 381	16 013	
Amortering räntebärande skulder	-12 348	-14 455	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-891	-2 442	
Periodens kassaflöde	544	-813	
Likvida medel vid periodens början	1 757	2 570	
Periodens kassaflöde	544	-813	
Likvida medel vid periodens slut	2 301	1 757	27

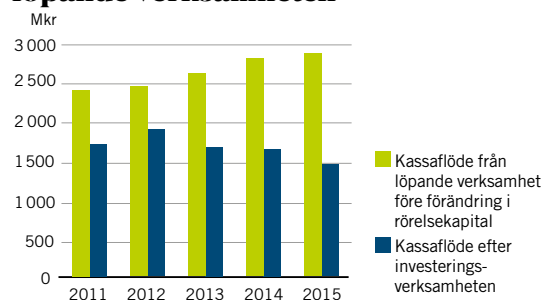
Kommentarer koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödet efter investeringsverksamheten uppgick till 1 435 mkr (1 629) och påverkades positivt av förbättrat kassaflöde från den löpande verksamheten om 3 210 mkr (2 902). Kassaflödespåverkan av investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -2 224 mkr (-2 813) och nettot av genomförda förvärv och försäljningar av fastigheter påverkade positivt med 471 mkr (1 570).

Under fjärde kvartalet frånträdde fastigheter motsvarande en total köpeskilling om 659 mkr innan avdrag för latent skatt och transaktionskostnader. Under kvartalet tillträdde fastigheten Heden 46:3 i Göteborg som förvärvats för ett fastighetsvärde om 841 mkr innan avdrag för latent skatt och transaktionskostnader. Av köpeskillingen ska 40 mkr erläggas under 2016 i enlighet med avtalet.

Nettoupplåningen uppgick till 4 033 mkr (1 558). Efter utbetald utdelning och koncernbidrag till ägaren om totalt -4 924 mkr (-4 000) uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till -891 mkr (-2 442). Sammantaget har likvida medel ökat med 544 mkr (-813) under perioden.

Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



Januari-december

Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	Frånträde
Lindholmen 28:1	Göteborg	Eklandia	118	2015-02-19
Uppfinnaren 1	Stockholm	Oscar Properties	650	2015-08-11
Päronet 14,17 och 18	Lund	Tetra Pak	144	2015-10-01
Del av Sundbyberg 2:42	Stockholm	Besqab	61	2015-10-01
Del av Sundbyberg 2:42, del av Vagnfjäders 1, Ponnyn 2	Stockholm	Ikano	145	2015-11-11
Diamanten 11	Stockholm	Cityfast	129	2015-12-21
Boländerna 14:2	Uppsala	Regio	180	2015-12-17
Justeringar tidigare transaktioner			1	
Summa fastighetsvärde			1 428	
Avdrag för latent skatt, stämpelskatt och övriga transaktionskostnader			-41	
Total köpeskilling			1 387	

Fastighetsförvärv

Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Inom Vallgraven 22:3	Göteborg	Eklandia	68	2015-02-19
Hilton 7	Solna	Peab	57	2015-05-08
Heden 46:3	Göteborg	NCC	841	2015-11-17
Del av Midsommarkransen 1:1	Stockholm	Stockholms kommun	11	2015-12-04
Summa fastighetsvärde			977	
Avdrag för latent skatt, stämpelskatt och övriga transaktionskostnader			-21	
Total köpeskilling			956	

Moderbolagets räkningar

RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2015	2014	Not
Nettoomsättning	423	412	
Rörelsens kostnader	-526	-521	7-10
Realisationsresultat försäljningar	0	248	13
Resultat före finansiella poster	-103	139	
Finansiella poster			
Resultat från andelar i dotterbolag	1 623	2 390	14
Resultat från andelar i joint ventures	0	0	
Räntetäckningar	72	154	11
Räntekostnader	-1 173	-1 388	12
Resultat före värdeförändringar och skatt	419	1 295	
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	598	-2 956	15
Bokslutsdispositioner	-44	-	16
Resultat före skatt	973	-1 661	
Skatt	-218	418	17
Årets resultat	755	-1 243	
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT			
<i>Omklassificerbara poster</i>			
Kassaflödessäkningar	5	8	
Inkomstskatt	-1	-2	
Årets övriga totalresultat netto efter skatt	4	6	
Summa totalresultat för året	759	-1 237	

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2015	2014	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	32	27	20
Aktier och andelar i dotterbolag	30 758	30 745	21
Fordringar hos dotterbolag	6 267	7 266	
Aktier och andelar i joint ventures	0	0	22
Fordringar hos joint ventures	-	95	23
Uppskjuten skattefordran	407	1 015	17
Andra långfristiga fordringar	164	48	24
Summa anläggningstillgångar	37 628	39 196	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	0	0	25
Fordringar hos dotterbolag	27 692	27 601	
Fordringar hos joint ventures	105	0	
Aktuella skattefordringar	-	12	
Derivatinstrument	15	30	
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	244	196	26
Likvida medel	2 300	1 755	27
Summa omsättningstillgångar	30 356	29 594	
SUMMA TILLGÅNGAR	67 984	68 790	

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktie-kapital ¹⁾	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2014-01-01	4 000	14 062	18 062
Kassaflödessäkningar efter skatt	-	6	6
Årets resultat	-	-1 243	-1 243
<i>Summa totalresultat</i>	-	-1 237	-1 237
Koncernbidrag, lämnat	-	-924	-924
Skatteeffekt från koncernbidrag	-	203	203
Utdelning till aktieägare	-	-3 025	-3 025
Utgående eget kapital 2014-12-31	4 000	9 078	13 078
Ingående eget kapital 2015-01-01	4 000	9 078	13 078
Kassaflödessäkningar efter skatt	-	4	4
Årets resultat	-	755	755
<i>Summa totalresultat</i>	-	759	759
Koncernbidrag, lämnat	-	-824	-824
Skatt på återförda koncernbidrag tidigare år	-	-417	-417
Utdelning till aktieägare	-	-4 000	-4 000
Utgående eget kapital 2015-12-31	4 000	4 596	8 596

1) 40 000 000 aktier med kvotvärdet 100 kr.

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2015	2014	Not
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	4 000	4 000	
	4 000	4 000	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel	3 841	10 321	
Årets resultat	755	-1 243	
	4 596	9 078	
Summa eget kapital	8 596	13 078	
Obeskattade reserver	44	-	16
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	34 984	34 640	28
Skulder till dotterbolag	100	100	
Derivatinstrument	2 894	3 401	32
Övriga långfristiga skulder	55	51	
Avsatt till pensioner	3	4	
Summa långfristiga skulder	38 036	38 196	
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	15 766	12 199	28
Derivatinstrument	24	14	32
Leverantörsskulder	4	6	
Aktuella skatteskulder	17	-	
Skulder till moderbolag	825	925	
Skulder till dotterföretag	4 215	3 945	
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	457	427	30
Summa kortfristiga skulder	21 308	17 516	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	67 984	68 790	

Moderbolaget

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

Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 423 mkr (412) och avser främst moderbolagets fakturer till dotterbolagen för utförda tjänster. Orealiserad värdeförändring på derivat uppgick till 598 mkr (-2 956) till följd av högre långa marknadsräntor, se vidare sidan 71. Resultat före skatt ökade till 973 mkr (-1 661). Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 2 300 mkr (1 755).

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2015	2014	Not
Den löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändringar och skatt	419	1 295	
Finansiella intäkter och kostnader netto	-522	-1 156	
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	25	-285	33
Betald ränta	-1 375	-1 441	
Erhållen ränta	72	155	
Betald skatt	-15	-13	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	-1 396	-1 445	
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	2 461	2 609	
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	387	228	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 452	1 392	
Investeringsverksamheten			
Förvärv inventarier	-18	-12	
Avyttring inventarier	2	2	
Förvärv andelar i dotterbolag	0	3	
Avyttring andelar i dotterbolag	-	248	
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	-	-5	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16	236	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	1 436	1 628	
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag	-4 924	-4 000	35
Upptagna lån	16 381	16 013	
Amorterade lån	-12 348	-14 455	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-891	-2 442	
Periodens kassaflöde	545	-814	
Likvida medel vid periodens början	1 755	2 569	
Periodens kassaflöde	545	-814	
Likvida medel vid periodens slut	2 300	1 755	27

Noter

Not 1 Allmän information

Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603 är moderbolag i Vasakronan-koncernen och har sitt säte i Stockholm med adress Mäster Samuelsgatan 56, Box 30074, 104 25 Stockholm, Sverige. Vasakronan AB ägs av Vasakronan Holding AB, org nr 556650-4196.

Koncernens verksamhet är att placera och förvalta det tillhandahållna kapitalet från ägarna genom att köpa och sälja fastigheter i Sverige samt att förvalta och utveckla dessa fastigheter så att ägarna till en avvägd risknivå får en så långsiktigt hög avkastning som möjligt. Verksamheten i moderbolaget Vasakronan AB består enbart av koncernsamordnande uppgifter och tillgångarna består huvudsakligen av aktier och andelar i fastighetsägande dotterbolag.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 22 mars 2016 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 28 april 2016.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av IFRS Interpretations Committee per den 31 december 2015. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan i avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när koncernredovisning upprättats anges nedan. Om inte annat anges har dessa principer tillämpats konsekvent för alla presenterade år.

Ingen av de ändringar i IFRS som trätt i kraft under 2015 har haft någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

2.1 Förutsättningar vid upprättande av koncernens och moderbolagets finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilken också utgör rapporteringsvalutan för såväl moderbolaget som koncernen. Samtliga belopp är, om inget annat anges, redovisade i miljoner kronor och avser perioden 1 januari–31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

Koncernredovisningen är upprättad enligt anskaffningsvärdesmetoden, förutom avseende förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder, vilka värderas till verkligt värde.

De områden som innefattar hög grad av komplexa bedömningar eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen beskrivs närmare i not 3.

2.2 Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

2.3 Koncernredovisning

2.3.1 Koncern- och dotterbolag

Koncernbolag är alla de företag över vilka Vasakronan har bestämmande inflytande. 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 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.

Koncernbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt realiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen.

Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. I not 3.2 finns en närmare beskrivning av Vasakronans avgränsning mellan rörelse- och tillgångsförvärv.

2.3.2 Joint ventures

Genom samarbetsavtal med en eller flera parter har Vasakronan ett gemensamt bestämmande inflytande över styrningen i andra företag, så kallade joint arrangements (samarbetsarrangemang). Samtliga joint arrangements är klassificerade som joint ventures då varken avtalsvillkoren eller enhetens legala form ger delägarna rätt till tillgångar och skulder tillhörande arrangemanget.

Innehav i joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att det koncernmässigt bokförda värdet av innehavet justeras med, dels Vasakronans andel av årets resultat, dels eventuell erhållen utdelning. Därmed ingår i ägarföretagets resultaträkning dess andel av joint venturebolagets årsresultat.

Om förlusten i joint ventures överstiger koncernens andel, redovisar koncernen inte ytterligare förluster, om inte koncernen har påtagit sig förpliktelser eller gjort betalningar för joint venturebolagets räkning.

Koncerninterna vinster och förluster till följd av transaktioner med dessa företag elimineras i förhållande till koncernens innehav. Redovisningsprinciperna för joint ventures har justerats om nödvändigt för att säkerställa överensstämmelse med koncernens redovisningsprinciper.

2.4 Segmentrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I Vasakronan har denna funktion identifierats som verkställande direktören i moderbolaget.

Verksamheten har organiserats baserat på den geografiska uppdelningen i Stockholm, Göteborg, Uppsala och Öresund. Dessa regioner utgör därmed de fyra rörelsesegment för vilka rapportering sker.

2.5 Intäkter och kostnader

2.5.1 Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal enligt not 2.6 nedan, varför koncernens redovisade intäkter i huvudsak avser hyresintäkter. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktstiden.

Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår från Vasakronans sida, vilket normalt sker vid avflyttning. I hyresintäkterna ingår belopp som fakturerats hyresgästen avseende media och fastighetsskatt samt andra kostnader, i den mån Vasakronan inte agerat ombud för hyresgästens räkning.

2.5.2 Administrationskostnader

Koncernens administrationskostnader fördelas på fastighetsadministration som ingår i koncernens driftnetto och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på koncernöver-

gripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, fastighetsinvesteringar, finansiering samt central marknadsföring.

2.5.3 Intäkter från fastighetsförsäljningar

Försäljning av fastigheter redovisas på tillträdesdagen, om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Bedömning av om risker och förmåner har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle.

2.5.4 Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindingstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs.

2.6 Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Principen för redovisning av hyresintäkter framgår av avsnitt 2.5.1.

Betalningar som görs avseende operationella leasingavtal, där Vasakronan är leasetagare, kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

2.7 Immateriella tillgångar

2.7.1 Goodwill

De immateriella tillgångarna utgörs huvudsakligen av goodwill. Goodwill utgörs av ett belopp motsvarande skillnaden mellan erlagd köpeskilling och verkligt värde på förvärvade nettotillgångar. I koncernen är denna främst hänförlig till skillnaden mellan nominell skatt och den skatt som kalkylmässigt tillämpats vid förvärvet, där förvärvet utgör ett rörelseförvärv.

Goodwill har fördelats ut på respektive förvärvad fastighet. En prövning görs årligen för att säkerställa att det redovisade värdet som fördelats på de förvärvade fastigheterna inte överstiger verkligt värde.

Vid försäljning av en fastighet alternativt då nedskrivningsbehov uppkommer löses goodwill hänförlig till den fastigheten upp och redovisas som "Avyttrad/nedskriven goodwill", se vidare not 18.

2.7.2 Övriga immateriella tillgångar

Utöver goodwill utgörs koncernens immateriella tillgångar av varumärket som förvärvats genom rörelseförvärv och som värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. Värdet på varumärket testas årligen, eller vid indikation på värdenedgång, för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov och redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella ackumulerade nedskrivningar.

2.8 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader.

Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde.

Verkligt värde baseras på första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen.

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark, markanläggningar, byggnads- och markinventarier samt pågående arbeten.

Ytterligare upplysning om verkligt värde för förvaltningsfastigheter återfinns i not 13.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållsutgifter samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår.

Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden i enlighet med IAS 23 Lånekostnader, se not 12.

2.9 Inventarier

Inventarierna består främst av kontorsinventarier och bilar, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens ekonomiska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och beaktas därför ej. Avskrivningar beräknas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk.

2.10 Nedskrivningar

Goodwill har per definition en obestämbar nyttjandeperiod och varumärket har i koncernen också bedömts ha obestämbar nyttjandeperiod. Sådana tillgångar är inte föremål för avskrivningar, istället testas värdet årligen eller vid eventuell indikation på nedskrivningsbehov. Goodwill testas på lägsta nivå för ledningens uppföljning vilket är respektive fastighet till vilken goodwill allokaterats vid förvärvstidpunkten.

Tillgångar som är föremål för avskrivningar utsätts för ett nedskrivningstest om det föreligger en indikation på att det redovisade värdet inte kan återvinnas.

En nedskrivning redovisas till det belopp varmed det redovisade värdet överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Då förvaltningsfastigheter löpande i koncernen värderas till verkligt värde via resultaträkningen, omfattas dessa tillgångar inte av ovanstående princip avseende nedskrivningar. I moderbolaget kan andelar i dotterbolag påverkas om nedskrivningsbehov föreligger i underliggande dotterbolags tillgångar inklusive förvaltningsfastigheter.

2.11 Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar och derivatinstrument samt bland skulderna leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorierna finansiell tillgång eller skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Redovisningen sker därefter olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan.

2.11.1 Likvida medel

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med en löptid på högst tre månader.

2.11.2 Kundfordringar

Kundfordringar redovisas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde, minskat med eventuell reservering för värdeminskning. En nedskrivning av kundfordringar görs när det finns bevis för att koncernen inte kommer att få betalt. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av den bedömda framtida betalningen. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen som en kostnad.

2.11.3 Skulder

Låneskulder redovisas till anskaffningsvärde, netto efter transaktionskostnader. Eventuell skillnad mellan erhållet belopp och återbetalningsbeloppet, till exempel i form av över- eller underkurs, redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en oavkortad rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas till nominellt belopp.

2.11.4 Derivatinstrument

Vasakronan använder derivat för att uppnå önskad genomsnittlig räntebindingstid samt för att begränsa företagets ränterisker, valutarisker och prisrisk på el. Derivat får endast användas för riskhantering inom finanspolicyns ramar. Ingångna derivatkontrakt består för närvarande av ränteswappar, realränteswappar, valutaswappar, swaptioner samt eltermimer.

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen per kontraktsdagen och värderas löpande till verkligt värde.

Vasakronan har slutat tillämpa säkringsredovisning för derivatinstrument (från och med 2011). Resultatet från derivat som tidigare säkringsredovisats kvarstår som säkringsreserv och periodiseras under det ursprungliga avtalets löptid.

Förändringar av verkligt värde för samtliga derivatinstrument redovisas fortsättningsvis som en värdeförändring i resultaträkningen.

2.11.5 Beräkning av verkligt värde

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på marknadsvärderingar utifrån aktuella marknadsdata. För finansiella tillgångar används aktuell köpkurs och för finansiella skulder används aktuell säljkurs. Verkligt värde för derivatinstrument beräknas som nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden. Verkligt värde på finansiella skulder beräknas genom att diskontera det framtida kontrakterade kassaflödet till den aktuella marknadsräntan.

Nominellt värde för kundfordringar och leverantörsskulder, det vill säga minskat med eventuella bedömda krediteringar, förutsätts motsvara deras verkliga värden.

Upplýsing om verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder återfinns i not 32.

2.12 Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner.

2.12.1 Pensionsförpliktelser

Koncernen har både förmånsbestämda och avgiftsbestämda pensionsplaner. För de avgiftsbestämda pensionsplanerna betalar Vasakronan fasta avgifter till en separat juridisk enhet och har därefter fullföljt sitt åtagande gentemot den anställda. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförliga till.

En förmånsbestämd pensionsplan garanterar det belopp som den anställda erhåller i pensionsförmån vid pensionering. Åtagande som redovisas för de förmånsbestämda förpliktelserna, har värderats av en oberoende aktuarie till nuvärde av de framtida utbetalningarna med användning av räntesatsen för förstklassiga bostadsobligationer med löptider jämförbara med den aktuella pensionsförpliktelsens. Beräkningen av förpliktsen baseras även på ett flertal andra faktorer såsom ålder, lön och tjänstgöringstid.

Aktuariella vinster och förluster till följd av erfarenhetsbaserade justeringar och förändringar i aktuariella antaganden redovisas i övrigt totalresultat under den perioden då de uppstår.

2.13 Skatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe.

2.13.1 Aktuell skatt

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 hänförlig till tidigare perioder.

2.13.2 Uppskjuten skatt

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.

2.14 Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en formell eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse och det är sannolikt att förpliktelsen kommer att innebära framtida betalningar och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Avsättningar klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone tolv månader efter balansdagen, då den klassificeras som långfristig skuld.

2.15 Tillgångar tillgängliga för försäljning och avvecklad verksamhet

En tillgång eller verksamhet skall klassificeras som tillgänglig för försäljning om den är tillgänglig för omedelbar försäljning i befintligt skick. Om verksamheten som ska avyttras är tillräckligt väsentlig presenteras den som en avvecklad verksamhet. Detta innebär att resultatet och kassaflödet från den avvecklade verksamheten presenteras separat från den kvarvarande verksamheten i resultaträkningen samt kassaflödesanalysen.

2.16 Upplýsingar om kommande standarder

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2016 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter med undantag av de som följer nedan.

IFRS 9 Finansiella instrument hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder samt säkringsredovisning och kommer att ersätta IAS 39 *Finansiella instrument: Redovisning och värdering*. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2018 men har ännu inte godkänts av EU. Tidigare tillämpning är tillåten. Bedömningen är att införandet av standarden kommer ha begränsad påverkan på de finansiella rapporterna.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder reglerar hur redovisning av intäkter ska ske. De principer som IFRS 15 bygger på ska ge användare av finansiella rapporter mer användbar information om företagets intäkter. Den utökade upplysningsskyldigheten innebär att information om intäktslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontrakt ska lämnas. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över samt har möjlighet att använda och erhåller nyttan från varan eller tjänsten.

IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal samt därtill hörande SIC och IFRIC. IFRS 15 träder ikraft den 1 januari 2018. Förtida tillämpning är tillåten. Bedömningen är att införandet av standarden kommer ha begränsad påverkan på de finansiella rapporterna och främst genom en utökning av tilläggsupplýsingar.

IFRS 16 Leases. Standarden kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Standarden ska tillämpas från 2019 men är ännu inte godkänd av EU.

2.17 Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning i enlighet med Årsredovisningslagen och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 "Redovisning för juridiska personer".

Moderbolaget tillämpar koncernens principer med de undantag och tillägg som anges nedan. Moderbolaget har tillämpat samma principer som föregående år.

2.17.1 Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet provas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

2.17.2 Intäkter

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner förknippade med innehavet i dotterbolaget övergått till köparen.

2.17.3 Tillgångar tillgängliga för försäljning och avvecklad verksamhet
Presentationsformatet avseende tillgångar tillgängliga för försäljning och avvecklad verksamhet tillämpas inte för moderbolaget, då det inte får tillämpas i juridisk person enligt årsredovisningslagen.

2.17.4 Koncernbidrag

Vasakronan redovisar lämnade koncernbidrag till ägaren Vasakronan Holding AB i eget kapital. Lämnade koncernbidrag till dotterbolag redovisas mot aktier och andelar i dotterbolag och erhållna koncernbidrag som finansiell intäkt.

Not 3 Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

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.

3.1 Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Avsnittet om marknadsvärdering på sidan 87 innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

3.2 Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärfvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under 2015 och 2014 är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

3.3 Verkligt värde på goodwill

Värdet på goodwill prövas årligen genom att säkerställa att det redovisade värdet som fördelats på fastigheterna inte överstiger återvinningsvärde. Verkligt värde för goodwill påverkas av bedömningar som företagsledningen gör, där bedömningen av marknadsvärdet på uppskjuten skatt är den som har störst påverkan. Denna bedömning görs främst genom att beakta observerbara marknadsdata för genomförda transaktioner. Vid fastställandet av verkligt värde på goodwill vid utgången av 2015 är bedömningen att uppskjuten skatt på marknaden i genomsnitt värderas till 5,5 procent (5,5).

Direktavkastningskrav vid värdering 2015-12-31, %

	Lägsta–Högsta	Genomsnitt
Stockholms innerstad	3,75–6,10	4,43
Stockholms närförorter	4,85–7,50	5,62
Göteborg	4,20–5,80	5,03
Malmö	4,90–6,25	5,61
Lund	4,60–7,20	6,13
Uppsala	5,25–6,50	5,73

Känslighetsanalys marknadsvärden

Värderingspåverkande faktorer

		Värdepåverkan, %	Värdepåverkan, mkr
Direktavkastningskrav och kalkylränta	+1 procentenhet	–16,3	–16 949
Direktavkastningskrav och kalkylränta	–1 procentenhet	+24,6	+25 556
Marknadshyra	+/-50 kr/kvm	+/-2,3	+/-2 343
Drift- och underhållskostnad	+/-25 kr/kvm	+/-1,1	+/-1 171
Långsiktig vakansgrad	+1/- procentenhet	+/-1,1	+/-1 193

Ovanstående känslighetsanalys visar enbart effekterna vid förändring av varje enskild faktor. Många av faktorerna påverkas av samma underliggande förändringar och de kan också påverka varandra.

Not 4 Segmentredovisning koncern

Vasakronans indelning i segment utgörs av de geografiska områdena Stockholm, Göteborg, Öresund och Uppsala. Denna uppdelning motsvarar den interna rapporteringsstrukturen.

Fördelning av resultatet per segment sker till och med driftnettot, som är det resultatmått som huvudsakligen används i den interna uppföljningen. Därefter sker ingen uppdelning då merparten av dessa intäkter och kostnader är koncerngemensamma.

Av posterna i balansräkningen fördelas förvaltningsfastigheter och goodwill på respektive segment. Övriga tillgångar samt skulder och eget kapital bedöms till största del vara koncerngemensamma och fördelas därför inte.

Resultaträkning	Stockholm		Göteborg		Öresund		Uppsala		Koncern-gemensamt		Totalt	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Hysesintäkter	3 681	3 615	1 144	1 145	747	701	437	438	–	–	6 009	5 899
Driftkostnader	–413	–420	–102	–102	–115	–106	–63	–61	–	–	–693	–688
Reparationer och underhåll	–64	–70	–15	–14	–15	–15	–12	–13	–	–	–106	–112
Fastighetsadministration	–156	–150	–57	–57	–54	–50	–38	–36	–	–	–305	–294
Fastighetsskatt	–306	–326	–86	–84	–57	–57	–25	–25	–	–	–474	–492
Tomträttsavgäld	–149	–132	–2	–2	–6	–7	0	0	–	–	–157	–141
Fastighetskostnader	–1 088	–1 098	–262	–259	–247	–235	–138	–135	–	–	–1 735	–1 727
Driftnetto	2 593	2 517	882	886	500	466	299	303	–	–	4 274	4 172

Balansräkning	Stockholm		Göteborg		Öresund		Uppsala		Koncern-gemensamt		Totalt	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Förvaltningsfastigheter	66 617	58 057	19 618	17 006	11 574	11 269	6 085	5 557	–	–	103 894	91 889
varav investeringar under året	1 569	1 890	342	280	217	530	96	113	–	–	2 224	2 813
varav förvärv/försäljningar under året	–892	–1 592	772	0	–142	4	–169	0	–	–	–431	–1 588
Goodwill	1 096	1 162	464	464	442	447	86	86	–	–	2 088	2 159
Övriga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–	3 804	3 136	3 804	3 136
Summa tillgångar	67 713	59 219	20 082	17 470	12 016	11 716	6 171	5 643	3 804	3 136	109 786	97 184

Under åren 2015 och 2014 finns inga fastigheter som varit vakanta i sin helhet, med undantag av projektfastigheter. Hyresintäkter inkluderar även hyresintäkter för sålda fastigheter.

Not 5 Hyresintäkter

Förändring av koncernens hyresintäkter mellan 2014 och 2015

Hyresintäkter enligt resultaträkning, 2014	5 899
Förändring i jämförbart bestånd	67
Tillkommer från projektfastigheter	98
Tillkommer från förvärvade fastigheter	9
Avgår från sålda fastigheter	–64
Hyresintäkter enligt resultaträkning, 2015	6 009

Av de totala hyresintäkterna på 6 009 mkr utgörs 24 mkr (49) av om-sättningshyra.

Kontraktsportföljens förfallostruktur

	Antal kontrakt	Årshyra mkr
Förfall inom 1 år ¹⁾	2 469	1 191
2017	910	978
2018	856	1 158
2019	434	685
2020	232	557
Senare än 5 år	571	1 608
Summa	5 472	6 177

1) Varav bostäder 1 164 kontrakt med 97 mkr i årshyra.

Den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktsportföljen uppgick vid årsskiftet till 4,6 år (4,6). Av den kontrakterade hyran utgörs 95 procent (95) av kommersiella kontrakt och 5 procent (5) av bostäder och garage. Det finns cirka 4 200 kommersiella kontrakt (4 200) fördelat på hyresgäster i ett flertal olika branscher, där hyresgäster inom offentlig verksamhet svarar för 25 procent (25) av den kontrakterade hyran. Ingen enskild hyresgäst svarar för mer än 4 procent av hyresintäkterna. För att minska exponeringen för kreditförluster görs både vid nyuthyrning och löpande under kontraktstiden uppföljning av hyresgästernas kreditvärdighet, och i vissa fall ställs även krav på säkerheter.

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

Not 6 Kostnader fördelade per kostnadsslag

	Koncernen	
	2015	2014
Reparationer och underhåll	–106	–112
Fastighetsskatt	–474	–492
Tomträttsavgäld	–157	–141
Övriga direkta fastighetskostnader	–688	–685
Personalkostnader	–358	–353
Avskrivningar	–15	–12
Övriga externa kostnader	–25	–25
Summa	–1 823	–1 820

Fördelat i resultaträkningen:

Fastighetskostnader	–1 735	–1 727
Central administration	–88	–93
Summa	–1 823	–1 820

	Koncernen	
	2015	2014
Tomträttsavtal		
Förfall inom 1 år	5	2
Senare än 1 år men inom 5 år	98	160
Senare än 5 år	888	750
Summa	991	912

Tomträttsavtal i dotterbolag är de enda operationella leasingavtal som finns i koncernen där Vasakronan är leasetagare.

Not 7 Administration

	Koncernen	
	2015	2014
Personalkostnader	–261	–265
Köpta tjänster	–40	–37
IT	–39	–37
Marknadsföring	–17	–14
Avskrivningar inventarier	–11	–10
Övrigt	–25	–24
Summa	–393	–387

Fördelat i resultaträkningen:

Fastighetsadministration	–305	–294
Central administration	–88	–93
Summa	–393	–387

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av andra koncernbolag. Kostnaderna för fastighetsförvaltning vidarefaktureras till de fastighetsägande bolagen som fastighetsadministration. Övriga kostnader i moderbolaget avser central administration som inte är direkt hänförlig till fastighetsförvaltningen, såsom koncernledning, fastighetsinvesteringar, finans och central marknadsföring.

Ersättning till revisorer

	Koncernen	
	2015	2014
<i>Ernst & Young</i>		
Revisionsuppdrag	1,6	1,6
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,3	0,2
Skatterådgivning	0,0	0,0
Övriga tjänster	0,0	0,0
Summa	1,9	1,8

Kostnaderna för revision av Vasakronan Holding AB och övriga bolag i koncernen betalas av Vasakronan AB, varför moderbolagets kostnader för revision är samma som koncernens.

Not 8 Medelantal anställda

	2015		2014	
	Antal anställda	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav kvinnor
Moderbolaget	348	38%	356	36%
Koncernen	348		356	

Samtlig personal i koncernen är anställd i moderbolaget Vasakronan AB.

Not 9 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ledande befattningshavare ¹⁾	26	25	26	25
Övriga anställda	181	188	181	188
Summa löner och ersättningar	207	213	207	213
Pensionskostnader	63	63	63	63
Sociala kostnader	82	83	82	83
Summa totalt	352	359	352	359

Ledande befattningshavare, tkr	Grundlön/styrelse- och utskottsarvode ¹⁾	Övriga förmåner ²⁾	Pensionskostnad	Summa
Styrelseordförande; Mats Wäppling	622	–	–	622
Styrelseledamot; Jan-Olov Backman	230	–	–	230
Styrelseledamot; Christel Kinning	230	–	–	230
Styrelseledamot; Rolf Lydahl	283	–	–	283
Styrelseledamot; Per Uhlén	230	–	–	230
Verkställande direktör; Fredrik Wirdenius	5 542	46	1 647	7 235
Andra ledande befattningshavare (12 personer) ³⁾	19 034	402	7 467	26 898
Summa	26 171	448	9 114	35 728

1) Ersättning till anställda avser utbetald ersättning under 2015 medan ersättning till styrelsen avser årsarvode enligt beslut på årsstämman.

2) Övriga förmåner avser främst kostnader för gruppsjukvård och gruppliv.

3) Varav en person ingår från 1/11 2015.

Löner och andra ersättningar

Löner och andra ersättningar till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare utgörs enbart av fast lön. Med övriga ledande befattningshavare avses de tolv personer som tillsammans med verkställande direktören har ingått i ledningsgruppen under hela eller delar av 2015, se sidan 65.

Arvode till styrelsens ordförande och ledamöter utgår enligt beslut på årsstämman, vilket bland annat innebär att styrelseledamot som är anställd av AP-fonderna eller Vasakronan inte erhåller något arvode. Styrelsens ledamöter har inte fått någon ersättning utöver styrelsearvode och arvode som ledamot i utskott. Styrelseledamöterna har möjlighet att fakturera sitt arvode genom bolag och har då rätt att utöver angivet arvode ta ut ersättning med belopp motsvarande sociala avgifter och moms, förutsatt att skattemässiga förutsättningar föreligger och det är kostnadsneutralt för Vasakronan.

Rörlig lön

Rörlig lön kan utgå till samtliga medarbetare förutom till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare. För 2015 baseras den rörliga lönen på mål för resultatet, kundnöjdheten och uthyrningsgrad och kan ge ett maximalt utfall på två månadslöner. Bedömt utfall motsvarande en månadslön har reserverats i bokslutet och fastställs på individnivå under andra kvartalet 2015. Rörlig lön avseende verksamhetsåret 2014 utbetalades under året och kunde också då maximalt uppgå till två månadslöner. Utfallet motsvarade i genomsnitt 0,8 månadslöner.

Pensioner

Pensionen för anställda tjänstemän omfattas av tryggnad enligt BTP-planen (Bankernas Tjänstepension). Pensionsplanen har finansierats genom inbetalningar till SPP. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering UFR 10, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Vasakronan tillämpar IAS 19, Ersättningar till anställda, avseende redovisningen av dessa förmånsbestämda pensioner, se redovisningsprinciper på sidan 82. Övriga anställda omfattas av avgiftsbestämda pensionslösningar i AMF.

Verkställande direktörens anställningsavtal löper till dess han är 62 år. Pensionsvillkoren är förmånsbestämda och följer villkoren enligt BTP-planen, beräknade utifrån 65-års pensionsålder. Därutöver görs, under den avtalade anställningsperioden, en årlig kompletterande och

avgiftsbestämd pensionsavsättning. Understiger avsättning 30 procent av den pensionsmedförande lönen görs en kompletterande inbetalning upp till 30 procent. Avräkning sker senast sista februari året efter avräkningsåret.

Övriga ledande befattningshavare har en pensionslösning i form av Bankernas Tjänstepension, BTP-planen, eller så kallad "10-taggar-lösning". Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare är 65 år.

Uppsägningstid och avgångsvederlag

Verkställande direktören har en uppsägningstid på 6 månader men 12 månader om uppsägning sker från bolagets sida. Vid uppsägning från bolagets sida får verkställande direktören ett avgångsvederlag på 12 månadslöner. Om verkställande direktören får ersättning från annan tjänst sätts avgångsvederlaget ner med motsvarande belopp. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag.

Mellan bolaget och övriga ledande befattningshavare gäller en ömse-sidig uppsägningstid på 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls ett avgångsvederlag på 12 månadslöner, förutom om befattningshavaren är över 50 år vid uppsägningsstillfället då avgångsvederlaget uppgår till 18 månadslöner. Om ersättning erhålls från annan tjänst sätts vederlaget ner med motsvarande belopp. Vid uppsägning från ledande befattningshavares sida utgår inget avgångsvederlag.

Könsfördelning styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2015		2014	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	9	3	9	3
Ledande befattningshavare	13	5	12	3

Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören och de 12 (11) personer som tillsammans med verkställande direktören utgör bolagets ledningsgrupp.

Not 10 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av moderbolagets inköp under räkenskapsåret avser 15 procent (14) inköp från koncernbolag. De koncerninterna kostnaderna består främst av hyreskostnader.

Av moderbolagets försäljning under räkenskapsåret avser 97 procent (97) försäljning till koncernbolag. De koncerninterna intäkterna består av de kostnader för fastighetsförvaltning som moderbolaget vidarefakturerar till de fastighetsägande koncernbolagen.

Not 11 Ränteintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ränteintäkter	2	27	2	26
Övriga finansiella intäkter	1	4	1	0
Ränteintäkter från dotterbolag	–	–	69	128
Summa	3	31	72	154

Not 12 Räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Räntekostnader	–1 124	–1 331	–1 124	–1 331
Övriga finansiella kostnader	– 72	– 78	– 49	– 57
Räntekostnader till dotterbolag	–	–	–	–
Aktiverad ränta	72	122	–	–
Summa	–1 124	–1 287	–1 173	–1 388

Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras ränta på investeringen under produktionstiden. Vid aktivering av ränta används den genomsnittliga räntan i låneportföljen under perioden. Den genomsnittliga räntan under 2015 uppgick till 2,2 procent.

Övriga finansiella kostnader består främst av kostnader för teckningsåtaganden och stämpelkostnad pantbrev.

Not 13 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2015	2014
Projekt- och utvecklingsfastigheter	1 235	1 082
Transaktioner	449	227
Förvaltade fastigheter:		
Förändrade avkastningskrav	7 206	2 023
Marknadshyresförändring	3 300	2 019
Förändrade antaganden om investeringar och andra värdepåverkande faktorer	–1 978	–1 832
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10 212	3 519

Marknadshyresförändringar förklaras främst av hyreshöjande investeringar.

Sålda fastigheter under 2015 framgår av sidan 77. Totalt hyresvärde på sålda fastigheter under 2015 uppgår till 80 mkr. Försäljningar har under året skett i bolagsform och har i moderbolaget medfört ett försäljningsresultat på 0 mkr (248).

Värderingsmetodik

Vasakronan redovisar sina fastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärde, se not 19. Vasakronan genomför därför kvartalsvis fastighetsvärderingar i syfte att ta fram det bedömda marknadsvärdet. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som värdeförändring i resultaträkningen.

Vasakronan tillämpar IFRS 13 "Värdering till verkligt värde" för förvaltningsfastigheter vilket innebär en värderingshierarki i 3 nivåer. Nivå 1 – Innebär att det finns noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som företaget har tillgång till vid värderingstillfället. Nivå 2 – Annan indata än i nivå 1 som är direkt eller indirekt observerbara för tillgången eller skulden. Nivå 3 – Icke observerbar indata för tillgången eller skulden. Förvaltningsfastigheter hos Vasakronan redovisas till verkligt värde i enlighet med nivå 3 ovan.

Fastigheterna har värderats med samma värderingsprinciper sedan 1997 och följer riktlinjerna för RICS värderingsstandard. Värderingsprocessen styrs av en värderingspolicy. I enlighet med värderingspolicyn värderas samtliga fastigheter externt vid hel- och halvårsskifte och vid övriga kvartalsskiften värderas de internt. Parallellt med de externa värdebedömningarna genomförs en intern rimlighetskontroll av dessa värden. Under 2015 genomfördes den externa värderingen av Cushman & Wakefield alternativt Forum Fastighetsekonomi.

Marknadsvärdena bedöms med hjälp av en avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalyser med en kalkyl-

period om minst 10 år. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som har bedömts vara marknadsmässig har antagits förlängas på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en bedömd marknadsmässig hyresnivå. För bostäder har hyresförändringarna initialt bedömts utifrån vilken ort och vilket marknadssegment den enskilda fastigheten finns i.

Bedömningen av kostnader för drift, underhåll och administration är baserat dels på faktiska kostnader samt erfarenheter av jämförbara objekt och har skett med hänsyn till objektets användning, ålder och underhållsstatus. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. De externa värderarna besiktigar varje fastighet minst vart tredje år.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter, se not 3. Som underlag har värderingsföretagen haft tillgång till samtliga gällande lokalhyreskontrakt, information om vakanta lokaler, faktiska drift- och underhållskostnader samt planerade investeringar. Även historiska utfallssiffror samt prognoser för 2016 har utgjort underlag.

Om avtal har tecknats avseende försäljning av fastighet används det avtalade fastighetsvärdet som marknadsvärde vid kommande kvartalsboksutslut.

Not 14 Resultat från andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
	2015	2014
Erhållna koncernbidrag	1 042	1 781
Resultat från andelar i dotterbolag	596	564
Nedskrivning och återföring nedskrivning av andelar i dotterbolag	–15	45
Summa	1 623	2 390

Med resultat från andelar i dotterbolag avses resultat i handels- och kommanditbolag där Vasakronan AB är ägare.

Not 15 Orealiserad värdeförändring finansiella instrument

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Räntederivat som inte säkringsredovisas	612	–2 948	612	–2 948
Upplösning av säkrade lån	2	–7	2	–7
Upplösning av säkringsreserv	–6	–8	–6	–8
Värdereglering lån i utländsk valuta	122	–24	122	–24
Värdereglering valutaderivat	–122	24	–122	24
Elderivat	–10	7	–10	7
Summa	598	–2 956	598	–2 956

Från och med 2011 tillämpas inte längre säkringsredovisning för derivatinstrument. Kvarvarande säkringsreserv i eget kapital uppgick vid årsskiftet till 9 mkr (15). Säkringsreserven löses upp över de underliggande derivatens löptid till och med 2021.

Not 16 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	2015	2014
Bokslutsdispositioner		
Avsättning till periodiseringsfond	–44	–
Summa	– 44	–
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond, beskattningsår 2015	44	–
Summa	44	–

Not 17 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Redovisat resultat före skatt	13 803	3 364	973	–1 661
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats, 22,0%	–3 037	–740	–214	365
Skatt hänförlig till tidigare beskattningsår	–12	38	–	–
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktig försäljning av dotterbolag	213	63	0	46
Avyttrad goodwill	–16	–5	–	–
Nedskrivning av andelar	–	–	–3	10
Övriga ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	–1	0	–1	–2
Övriga justeringar	–6	2	–	–1
Redovisad skattekostnad	–2 859	–642	–218	418
Effektiv skattesats koncernen, %	20,7	19,1		
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	–45	41	389	–203
Uppskjuten skatt	–2 814	–683	–607	621
Summa skatt på årets resultat	–2 859	–642	–218	418

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Obeskattade reserver	- 20	13	-	-
Derivat	- 132	650	- 132	650
Förvaltningsfastigheter	-2 640	-1 118	-30	- 25
Skattemässiga underskott	- 21	- 225	-445	- 4
Övriga temporära skillnader	- 1	- 3	-	-
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-2 814	- 683	- 607	621

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Derivat	- 612	- 745	- 612	- 745
Obeskattade reserver	27	7	-	-
Förvaltningsfastigheter	11 931	9 291	205	175
Skattemässiga underskott	- 10	- 31	-	- 445
Övriga temporära skillnader	20	10	-	-
Summa uppskjuten skatt	11 356	8 532	- 407	-1 015

Uppskjuten skatteskuld på derivat, fastigheter och övrigt avser skatt på skillnaden mellan skattemässiga och redovisade restvärden. Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskott, vilka vid utgången av året uppgick till 47 mkr (143). Samtliga skatteskulder bedöms förfalla efter 12 månader.

Aktuell och uppskjuten skatt har för 2015 beräknats utifrån en nominell skattesats på 22 procent.

Uppskjuten skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder i balansräkningen, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Där ska skillnaderna vid förvärvstidpunkten inte beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. De temporära skillnaderna på fastigheter från tillgångsförvärv uppgick per 31 december 2015 till -2 285 mkr (-1 979), vilket medför en total uppskjuten skatt på 21 procent.

I balansräkningen är uppskjuten skatteskuld beräknad utifrån den nominella skattesatsen. Vid en marknadsvärdering av uppskjuten skatteskuld erhålls dock sannolikt ett lägre värde än vad som är upptaget i balansräkningen. Den uppskjutna skatteskulden skulle förändras med cirka 540 mkr för varje procentenhet som marknadsvärderingen avviker från den nominella.

Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ingående balans	8 532	7 859	-1 015	- 395
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	2 814	683	607	- 621
Uppskjuten skatt som redovisats i eget kapital	9	- 9	1	2
Uppskjuten skatt, övrigt	1	- 1	-	- 1
Utgående balans	11 356	8 532	- 407	-1 015

Not 18 Immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen	
	2015	2014
Goodwill		
Ingående balans	2 159	2 180
Avyttrad/nedskriven goodwill	-71	-21
Utgående balans	2 088	2 159

	Koncernen	
	2015	2014
Övriga immateriella anläggningstillgångar		
Ingående balans	100	100
Utgående balans	100	100

Utgående balans immateriella anläggningstillgångar	2 188	2 259
---	--------------	--------------

Koncernens goodwill har uppkommit vid rörelseförvärv som redovisats i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. I samband med försäljningen av fastigheter och bolag under 2015 har goodwill minskat med 71 mkr (16). Resterande 0 mkr (5) avser nedskrivning av goodwill till återvinningsvärde, se not 3.3.

Koncernens övriga immateriella anläggningstillgångar utgörs av varumärket Vasakronan som förvärvats genom rörelseförvärv och värderats till verkligt värde på förvärvsdagen.

Not 19 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2015	2014
Verkligt värde		
Ingående balans	91 889	87 145
Investeringar	2 224	2 813
Förvärv, köpeskilling	956	4
Försäljningar, köpeskilling	-1 387	-1 592
Värdeförändring	10 212	3 519
Utgående balans	103 894	91 889

Skattemässiga värden	47 378	47 679
-----------------------------	---------------	---------------

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. De externa värderingar som har utförts per 31 december 2015 har omfattat samtliga fastigheter. På sidan 87 finns en närmare beskrivning av värderingsmetodiken och på sidan 83 finns en beskrivning av värderingsantaganden.

I koncernen finns kontrakterade åtaganden över 75 mkr som ännu inte redovisats i balansräkningen. Dessa åtaganden avser dels investeringar i större fastighetsprojekt för att uppföra nya byggnader eller genomgripande ombyggnad av befintliga, dels avtalade förvärv av fastigheter.

Åtaganden	Koncernen	
	2015	2014
Investeringar förvaltningsfastigheter	1 047	1 539
Förvärv förvaltningsfastigheter	-	860

Not 20 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Anskaffningsvärde				
Ingående anskaffningsvärde	102	95	62	55
Förvärv	24	15	18	13
Försäljningar och utrangeringar	- 10	- 8	- 10	- 6
Utgående balans	116	102	70	62

Avskrivningar				
Ingående avskrivningar	- 51	- 45	- 35	- 30
Årets avskrivningar	- 15	- 12	- 11	- 10
Försäljningar och utrangeringar	8	6	8	5
Utgående balans	- 58	- 51	- 38	- 35

Utgående balans inventarier	58	51	32	27
------------------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

Inventarier utgörs främst av bilar och kontorsinventarier.

Not 21 Aktier och andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
	2015	2014
Ingående balans	30 742	30 595
Förvärv	0	-3
Aktieägartillskott	0	38
Reglering av resultatandelar	31	67
Försäljning	0	0
Nedskrivning	-21	-6
Återförda nedskrivningar	6	51
Utgående balans	30 758	30 742
Varav tillgång	30 761	30 745
Varav skuld	-3	-3

Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen	Org.nr	Säte	Kapital- andel, % ¹⁾	Aktier/ andelar ²⁾	Redovisat värde i moderbolaget
Civitas Holding AB	556459-9164	Stockholm	100	2 750 000	24 685
Vasakronan Fastigheter AB	556474-0123	Stockholm	100	4 000 000	–
Vasakronan Holdingfastigheter AB	556611-6850	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Inom Vallgraven 22:3 AB	556879-7012	Göteborg	100	500	–
Vasakronan Malmöfastigheter AB	556376-7267	Stockholm	100	3 601 125	–
Handelsbolaget Gotic	969622-2844	Trelleborg	100	100	–
Fastighets AB Luxor	556059-7139	Stockholm	100	2 000	–
Vasakronan IC AB	556497-7279	Stockholm	100	100 050	–
Vasakronan Vattenled AB	556577-9088	Malmö	100	1 000	–
Vasakronan Lundafastigheter AB	556137-8562	Stockholm	100	1 000	–
Mabrabo AB	556339-0227	Stockholm	100	10 000	–
Vasakronan Kista Science Tower AB	556649-8043	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Kista Science Tower Komplementär AB	556647-7583	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Kista Science Tower KB	969660-7820	Stockholm	100	100	–
Vasakronan Uppsalafastigheter AB	556651-1092	Stockholm	100	1 000	–
Kungspinnen I AB	556701-4278	Stockholm	100	1 000	–
Frösunda Hus I AB	556704-9183	Stockholm	100	1 000	–
Frösunda Hus II AB	556704-9175	Stockholm	100	1 000	–
Frösunda Hus III AB	556704-6213	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Priorinnan AB	556675-2423	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Ängen AB	556637-3550	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Hakberget AB	556745-5695	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Trähus AB	556715-4850	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Ankarspik 56 AB	556646-1223	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Ankarspik 57 AB	556646-1215	Stockholm	100	1 000	–
Ankarspik 92 AB	559010-6000	Stockholm	100	500	–
Vasakronan Fastighetsutveckling AB	556532-9108	Stockholm	100	1 000	–
Järvatorget AB	556548-5546	Stockholm	100	1 000	–
Kymlinge Utvecklings AB	556611-6900	Stockholm	100	1 000	–
Brotorp Utvecklings AB	556611-6918	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Ullevifastigheter Holding AB	556718-7884	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Ullevifastigheter AB	556718-6704	Stockholm	100	1 000	–
Ullevi Park Holding 1 i Göteborg AB	556718-6688	Stockholm	100	1 000	–
Ullevi Park 1 i Göteborg AB	556718-6621	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Skånegatan AB	556870-5791	Stockholm	100	500	–
Vasakronan Markholding AB	556675-1771	Stockholm	100	1 000	–
Ankarspik 79 AB	556943-7584	Stockholm	100	500	–
Ankarspik 91 AB	556991-2420	Stockholm	100	500	–
Ankarspik 106 AB	559034-8651	Stockholm	100	500	–
Fastighets AB Gesimsen Grön	556011-7698	Stockholm	100	23 526 807	1 778
Fastighets AB Svava	556268-6658	Uppsala	100	500 000	–
Vasakronan Uppsala City AB	556057-0896	Uppsala	100	75 000	–
Aktiebolaget Nepos	556238-9105	Uppsala	100	10 000	–
Uppsala Science City AB	556250-5346	Uppsala	100	300 000	–
Uppsala Science Park KB	916512-8126	Uppsala	100	200	–
AP Fastigheter AB	556417-5858	Stockholm	100	100 000	593
Vasakronan Ankarspik 47 AB	556772-0676	Stockholm	100	1 000	–
Ankarspik 94 AB	559016-1245	Stockholm	100	500	–
Ankarspik 95 AB	559016-1120	Stockholm	100	500	–
Ankarspik 96 AB	559016-1476	Stockholm	100	500	–
Ankarspik 97 AB	559016-1351	Stockholm	100	500	–
Ankarspik 98 AB	559016-1559	Stockholm	100	500	–
Ankarspik 99 AB	559016-1450	Stockholm	100	500	–
Ankarspik 100 AB	559016-1427	Stockholm	100	500	–
Fastighets AB Skjutsgossen nr 8 & Co KB	916502-7971	Stockholm	100	105	404
Nisseshus Nr 1 HB	916587-3424	Stockholm	100	–	369

1) Avser koncernens samlade kapitalandel.

2) Avser koncernens samlade antal aktier och andelar.

Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen	Org.nr	Säte	Kapital- andel, % ¹⁾	Aktier/ andelar ²⁾	Redovisat värde i moderbolaget
Fastighets Aktiefbolaget Telefonfabriken	556577-4535	Stockholm	100	1 000	322
Ankarspik 102 AB	559029-8989	Stockholm	100	500	–
Ankarspik 103 AB	559029-8997	Stockholm	100	500	–
Ankarspik 104 AB	559029-8963	Stockholm	100	500	–
KB Positionen 2	969666-7485	Stockholm	100	1 000	278
Positionen Parkering KB	969695-4115	Stockholm	100	200	–
RTB Reval KB	969635-4886	Stockholm	100	200	–
KB Positionen	969656-0177	Stockholm	100	200	250
Ankarspik 101 AB	559029-9045	Stockholm	100	500	–
Vasakronan Bassängkajen AB	556696-1362	Stockholm	100	1 000	214
Fastighets Aktiefbolaget Bodega	556031-4246	Stockholm	100	3 000	213
Fastighets AB Gesimsen	556482-7318	Stockholm	100	1 000	–
KB Radio Östra	916625-7007	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Inom Vallgraven 22:16 AB	556865-4163	Stockholm	100	500	180
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 63 KB	969646-7522	Stockholm	100	200	161
Förvaltningsbolaget Alvikshus HB	916501-8004	Stockholm	100	–	159
Vasakronan Magasinet 1 AB	556692-9146	Stockholm	100	1 000	151
Vasakronan Heden 22:19 AB	556859-5291	Stockholm	100	500	113
Vasakronan Nordstaden 10:20 AB	556865-4205	Stockholm	100	500	99
Ankarskrub 1 AB	556339-0839	Stockholm	100	1 000	98
KB Inom Vallgraven 22:15 Göteborg	916445-7039	Stockholm	100	200	–
Agilia Förvaltnings AB	556651-1852	Stockholm	100	1 000	–
Arkaden Göteborg KB	969646-3448	Stockholm	100	200	–
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 53 KB	969646-3836	Stockholm	100	200	–
Vasakronan Kaninen 32 AB	556740-3612	Stockholm	100	1 000	97
AB Studentskrapan	556611-6868	Stockholm	100	1 000	95
Vasakronan Stapelbädden 3 AB	556740-2614	Stockholm	100	1 000	75
Position Stockholm AB	556577-3818	Stockholm	100	1 000	65
Vasakronan Värtan Exploatering AB	556984-3963	Stockholm	100	500	–
Ankarspik 81 AB	556967-6108	Stockholm	100	500	–
Allmänna Pensionsfondens Fastighets AB	556355-6835	Stockholm	100	501 000	60
Vasakronan Inom Vallgraven 20:14 AB	556865-4361	Stockholm	100	500	59
Vasakronan Nordstaden 21:1 AB	556875-2918	Stockholm	100	500	52
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 12 KB	969646-4016	Stockholm	100	200	51
Vasakronan Jungmannen 1 AB	556646-7089	Stockholm	100	1 000	50
Fastighetsbolaget Brödtorget & Co KB	989200-4418	Stockholm	100	100	49
Vasakronan Kaninen 30 AB	556740-3604	Stockholm	100	1 000	15
Gotic AB	556708-2101	Stockholm	100	100 000	13
Vasakronan Nedo AB	556772-2805	Stockholm	100	1 000	7
Vasakronan Blåmannen AB	556825-9302	Stockholm	100	500	3
Nacka Strand Förvaltnings Aktiefbolag	556034-9150	Stockholm	100	20 000	2
Vasakronan Starkströmmarna AB	556771-7920	Stockholm	100	1 000	1
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 59 KB	969646-4032	Stockholm	100	200	–
Vasakronan Älgen AB	556772-0031	Stockholm	100	1 000	0
Ankarspik 17 AB	556761-8961	Stockholm	100	1 000	0
FSG Nitsew 3 AB	556744-8815	Stockholm	100	100 000	0
Ankarspik 41 AB	556761-8763	Stockholm	100	1 000	0
Fastighets AB Ponnyn 2	556870-5783	Stockholm	100	500	0
Vasakronan Stockholmsstuten AB	556820-7798	Stockholm	100	500	0
Ankarspik 77 AB	556856-8165	Stockholm	100	500	0
Vasakronan Gårda 18:23 Kommanditbolag	916635-8946	Stockholm	100	1 000	–3
Summa					30 758

1) Avser koncernens samlade kapitalandel.

2) Avser koncernens samlade antal aktier och andelar.

Not 22 Aktier och andelar i joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ingående balans	382	353	0	0
Resultatandel	– 1	– 1	0	0
Kapitaltillskott	–	30	–	–
Utgående balans	381	382	0	0

Joint ventures	Org.nr	Säte	Kapitalandel, %	Aktier/andelar	Redovisat värde
Järvastaden AB	556611-6884	Solna	50	500	290
Ursvik Exploaterings AB	556611-6892	Stockholm	50	5 000	90
Stora Ursvik KB	969679-3182	Stockholm	50	50	0
Värtan Fastigheter AB	556678-0267	Stockholm	50	1 000	0
Värtan Fastigheter KB	969601-0793	Stockholm	50	1	1
MVBW i Lund AB	559033-2598	Lund	25	125	0
Summa					381

Järvastaden AB är ett samägt bolag med Skanska och Ursvik Exploaterings AB/Stora Ursvik KB är samägda med NCC. Dessa bolag bedriver långsiktig utveckling av byggrätter på Järvafältet. Värtan Fastigheter AB/Värtan Fastigheter KB är joint ventures för fastighetsutveckling i Värtahamnen tillsammans med Fabege. MVBW i Lund AB är ett samägt bolag med Fastighets AB Briggen, Medicon Village AB och Wihlborgs Fastigheter AB för marknadsföring och samverkan mellan parterna avseende forskningsbyn Ideon i Lund.

Not 23 Fordringar hos joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Lån Järvastaden AB	–	95	–	95
Summa	–	95	–	95

Fordran avser lån som lämnats till Järvastaden AB för delfinansiering av verksamheten. Fordran förväntas realiseras inom 1 år varför den är omförd till kortfristiga fordringar.

Not 24 Långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Deposition CSA-avtal	110	–	110	–
Övriga långfristiga fordringar	59	52	54	48
Summa	169	52	164	48

Koncernen har, för att hantera exponeringar för motpartsrisken i derivatkontrakt, ingått tilläggsavtal (Credit Support Annex) till ISDA-avtal. Dessa avtal är ömsesidiga och innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerheter i form av likvida medel för undervärden i utestående derivatkontrakt. Koncernen har per 31 december lämnat 110 (–) Mkr i sådan deposition.

Not 25 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Fordringar på hyresgäster	90	99	0	0
Avsättning för osäkra fordringar	–52	–36	0	0
Summa	38	63	0	0

Bokfört värde på kundfordringar överensstämmer med verkligt värde. Då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tiden är det verkliga värdet samma som det upplupna anskaffningsvärdet.

Koncernen har redovisat förluster på 26 mkr (13) för nedskrivning av fordringar på hyresgäster.

Not 26 Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Upplupna intäktsrätter	68	66	68	66
Periodiserade hyresrabatter	99	104	–	–
Depositionskonton	147	107	147	107
Förutbetalda finansieringskostnader	92	106	–	–
Jämningsmoms	33	40	–	–
Förutbetalda driftkostnader	28	31	0	0
Övriga poster	166	140	29	23
Summa	633	594	244	196

Bokfört värde överensstämmer med verkligt värde då betalning ligger nära i tiden.

Not 27 Likvida medel

Likvida medel uppgick till 2 301 mkr (1 757) och utgörs av banktillgodo-havanden utan bindningstid. Placering av likvida medel har gjorts hos motparter som bedöms ha hög kreditvärdighet och därmed låg risk.

Likvida medel i moderbolaget uppgick till 2 300 mkr (1 755).

Not 28 Räntebärande skulder

Mål för finansverksamheten

Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Vasakronans kapital tillgodoses genom en balanserad mix av lån och eget kapital, med en belåningsgrad på 47 procent per årsskiftet och en soliditet på 38 procent. Räntekostnader är också företagets största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för Vasakronan att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Målet för finansverksamheten är att säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad inom de ramar och restriktioner som anges i finanspolicyen.

Finanspolicy

Vasakronans finanspolicy anger mål, styrprinciper och ansvarsfördelning inom finansverksamheten. I finanspolicyen regleras riskmandat samt principer för beräkning, rapportering, uppföljning och kontroll av finansiella risker. Finanspolicyen utvärderas löpande och fastställs årligen av styrelsen.

För att säkerställa en effektiv hantering och kontroll av företagets finansiella risker samt för att kunna utnyttja stordriftsfördelar, bedrivs all finansverksamhet i en central finansfunktion. Policyen för befogenheter innebär att genomförande och registrering av en affär inte får utföras av samma person som kontrollerar och likvidmässigt hanterar affären. Befogenheter att göra affärsavslut regleras genom fullmakt mot respektive motpart.

Finansiella risker och rapportering

I finansverksamheten är företaget exponerat mot finansieringsrisk, ränterisk, kreditrisk och valutarisk. Dessa risker definieras i finanspolicyen och effekterna begränsas genom uppställda restriktioner för respektive riskexponering. Efterlevnaden säkerställs genom krav på kvartalsvis rapportering till styrelsen.

Finansieringsrisk

Risken för att kostnaden för refinansiering och nyupplåning ska öka väsentligt begränsas genom tillgång till flera finansieringskällor, vars specifika förutsättningar kan utnyttjas i olika marknadslägen. Finansieringsrisken begränsas också genom att den genomsnittliga återstående

löptiden på räntebärande skulder inte får understiga 2 år. Vasakronan har alltid haft god tillgång till både kapitalmarknad och bankmarknad oavsett marknadsläge.

Ränterisk

Förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler kan påverka upplåningskostnaden. Räntebindningsstrukturen ska väljas för att begränsa effekterna av ändrade marknadsförutsättningar och genomsnittlig räntebindning får inte understiga 1 år eller överstiga 6 år. Ett sätt att mäta ränterisken är genom räntetäckningsgraden, som enligt finanspolicyen alltid ska överstiga 1,9 gånger.

Kreditrisk

I likviditetsförvaltning och vid användning av finansiella derivat finns en risk att motparten inte kan uppfylla sina åtaganden. Ett sätt att begränsa kreditrisken är spridning på flera olika motparter. För att ytterligare minska risken anger finanspolicyen att placering av likvida medel och ingående av derivatavtal endast får ske med motparter som har lägst kreditrating A– på Standard & Poor's ratingskala. Löptiden för placeringar av likvida medel får inte heller överstiga 6 månader. För derivataffärer krävs så kallade ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart, och därigenom minskas risken ytterligare.

Valutarisk

Vid upplåning i utländsk valuta ska all valutarisk elimineras.

Lånevillkor

Vasakronans avtal för obligations- och bankupplåning innehåller en Change of Control-klausul som ger långivaren möjlighet att säga upp lånet till återbetalning om Vasakronan inte till minst 51 procent ägs av en eller flera av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. I avtalet för certifikatupplåning åtar sig Vasakronan att inte emittera ytterligare certifikat vid ägarförändring. I banklåneavtalen finns dessutom villkor att räntetäckningsgraden inte får understiga 1,5 gånger.

Se även avsnittet om finansiering på sidan 28.

FÖRFALLOSTRUKTUR

Förfalloår	Koncernen				Moderbolaget			
	Förfallostruktur – kapitalbindning		Förfallostruktur – räntebindning		Förfallostruktur – kapitalbindning		Förfallostruktur – räntebindning	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
1	15 766	12 199	20 908	15 898	15 766	12 199	20 908	15 898
2	10 446	9 295	1 925	–334	10 446	9 295	1 925	–334
3	9 585	8 255	4	2 173	9 585	8 255	4	2 173
4	6 202	5 712	805	1 494	6 202	5 712	805	1 494
5	3 350	5 520	2 009	1 300	3 350	5 520	2 009	1 300
6	200	1 058	4 200	2 908	200	1 058	4 200	2 908
7	100	200	3 300	4 900	100	200	3 300	4 900
8	–	–	7 000	3 300	–	–	7 000	3 300
9	–	–	3 800	7 000	–	–	3 800	7 000
Senare än 10 år	5 101	4 600	6 799	8 200	5 101	4 600	6 799	8 200
Summa	50 750	46 839	50 750	46 839	50 750	46 839	50 750	46 839

	2015	2014	2015	2014
Räntebärande skulder med rörlig ränta ¹⁾	18 402	18 332	18 402	18 332
Räntebärande skulder med fast ränta ¹⁾	32 348	28 507	32 348	28 507
Totalt	50 750	46 839	50 750	46 839

1) Inklusive derivat.

Med rörlig ränta avses räntebindningstid om högst 3 månader.

För information om utnyttjad låneram, räntebindning och kreditlöften se kommentarer till balansräkningen, sidan 74.

FINANSIELLA RISKER

Finansieringsrisk	Policy	Utfall 2015-12-31
Kapitalbindning	min 2 år	3,3 år
Låneförfall 12 månader	max 40 %	31%
Kreditlöften och likvida medel / låneförfall 12 månader	minst 100 %	129%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	3,7 ggr
Räntebindning	1–6 år	4,3 år
Räntebindningsförfall 12 månader	max 70 %	41%
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A–	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

Utfallet per 31 december 2015 och 2014 var inom de restriktioner som uppställs i finanspolicyn.

Not 29 Avsatt till pensioner

Pensionslösningar innehåller i avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. De avgiftsbestämda planerna utgörs av BTPK och ITPK och avser huvudsakligen ålderspension, sjukpension och familjepension.

De förmånsbestämda pensionsplanerna utgörs av BTP, vilken är tryggad genom försäkring i SPP, samt ett fåtal ålders- och efterlevandelöften tryggnade i Skandia. Även de förmånsbestämda pensionsplanerna omfattar i huvudsak ålderspension, sjukpension och familjepension. Utöver dessa förmånsbestämda pensionsplaner innehåller även förmånsbestämda pensionsåtaganden som Vasakronan övertog från Byggnadsstyrelsen vid bolagiseringen 1993. Dessa åtaganden administreras av Statens tjänstepensionsverk och har till största delen tryggats hos KPA. Vasakronan har även en förmånsbestämd ITP som är tryggad genom försäkring i Alecia. Denna redovisas dock, i enlighet med Rådet för finansiell rapporterings uttalande UFR10, som en avgiftsbestämd pension. Alecia hade vid utgången av räkenskapsåret en konsolideringsgrad om 153 (143).

Enligt IAS 19 ska all förmånsbestämd pensionsrätt anses tjänas in 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.

Pensionskostnader i resultaträkningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Pensionskostnader, avgiftsbestämda	49	47	29	31
Pensionskostnader, förmånsbestämda	8	5	35	31
Särskild löneskatt på pensionskostnader	14	12	15	14
Summa pensionskostnader i resultaträkningen	71	64	79	76
<i>Varav redovisat som fastighetsadministration</i>	<i>57</i>	<i>51</i>		
<i>Varav redovisat som central administration</i>	<i>14</i>	<i>13</i>		

Pensionskostnader i övrigt totalresultat, exklusive skatt

Aktuariella vinster(–)/förluster(+), inklusive löneskatt	–61	61
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak, inklusive löneskatt	26	–9
Summa pensionskostnader i övrigt totalresultat, exklusive skatt	–35	52

Koncernen		
	2015	2014
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner, koncern		
Förändring i pensionsförpliktelse		
Pensionsförpliktelse nuvärde, ingående balans	393	315
Intjänad pension genom tjänstgöring ¹⁾	8	5
Ränta på pensionsförpliktelsen ¹⁾	10	12
Pensionsutbetalningar	-22	-20
Aktuariella vinster(-)/förluster(+) på pensionsförpliktelser ²⁾	-56	81
Pensionsförpliktelse nuvärde, utgående balans³⁾	333	393
Förändring i förvaltningstillgångar		
Verkligt värde förvaltningstillgångar, ingående balans	-356	-317
Ränteintäkt ¹⁾	-10	-13
Premieinbetalningar	-15	-15
Pensionsutbetalningar	21	20
Avkastning på förvaltningstillgångar exklusive ränteintäkt ²⁾	7	-31
Verkligt värde förvaltningstillgångar, utgående balans	-353	-356
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	31	9
Övriga pensionsåtaganden	3	3
Särskild löneskatt på nettoskuld pensioner	3	11
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner	17	60

1) Redovisade i resultaträkningen.

2) Redovisade i övrigt totalresultat.

3) Förväntad vägd genomsnittlig duration för förpliktelsens nuvärde per 2015-12-31 är 10,57 år (12,09).

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

Skillnaden mellan den faktiska avkastningen och den förväntade uppgick till 7 mkr (-31) och redovisas som avkastning på förvaltnings-tillgångar exklusive ränteintäkt.

Aktuariella vinster och förluster uppgår netto efter skatt till -27 mkr (41) och redovisas i övrigt totalresultat enligt alternativregeln i IAS 19.

Koncernens inbetalningar till förmånsbestämda planer beräknas uppgå till 16 mkr under 2016.

Aktuariella och finansiella antagandena (%):

Koncernen		
	2015	2014
Diskonteringsränta	3,5	2,8
Inflation	2,0	2,0
Förväntad årlig löneökningstakt	3,5	3,5
Förväntad årlig ökning av utbetald pension	2,0	2,0
Förväntad årlig ökning av inkomstbasbelopp	3,0	3,0

Diskonteringsräntan är det antagande som har störst inverkan på pensionsförpliktelsens storlek. En förändring av diskonteringsräntan med

1 procentenhet skulle till exempel förändra nuvärdet av pensionsförpliktelsen med 44 mkr.

Not 30 Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Förutbetalda hyresintäkter	1 101	864	–	–
Upplupna räntekostnader	311	327	311	327
Upplupna kostnader avseende pågående projekt	185	289	–	–
Moms	195	161	9	9
Depositioner	152	121	–	–
Upplupna driftkostnader	45	44	–	–
Fastighetsskatt	54	35	–	–
Semesterlöner, sociala avgifter samt personalens källskatt	43	42	43	42
Övriga poster	236	156	94	49
Summa	2 322	2 039	457	427

Not 31 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Aktiepant	Inga	1 000	Inga	Inga
Fastighetsinteckningar	15 038	15 073	Inga	Inga
Summa	15 038	16 073	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	4	14	504	466

Fastighetsinteckningar och aktiepanter är ställda som säkerhet för koncernens räntebärande skulder.

Vasakronan ansvarar solidariskt för skulderna i Stora Ursvik KB vilket vid utgången av året innebar en eventalförpliktelse på 4 mkr (14). Med moderbolagets eventalförpliktelser på 504 mkr (466) avses ansvar för skulder i koncernens handels- och kommanditbolag där moderbolaget är bolagsman.

Vasakronan har för joint ventures Järvastaden AB respektive Stora Ursvik KB ställt garanti för fullgörande av exploateringsavtal gentemot aktuella kommuner.

Not 32 Kompletterande upplysningar finansiella tillgångar och skulder

Derivatinstrument

Derivatinstrument används i huvudsak för att uppnå önskad räntebindning i låneportföljen. Därutöver används valutaderivat för att eliminera all valutaexponering på lån i utländsk valuta, men också för att eliminera all inflationsrisk vid upplåning genom realränteobligationer. Derivatinstrument används även för att säkra priserna för en del av den framtida elförbrukningen.

Samtliga derivat redovisas till verkligt värde i balansräkningen. Då värdet på derivaten går att härleda från prisnotering från motpart tillhör de nivå 2 i verkligt värde hierarkin enligt IFRS 13. Verkligt värde baseras på diskontering till marknadsränta av framtida kassaflöden för respektive löptid.

Derivatinstrument i koncernens och moderbolagets balansräkning

Redovisade som finansiella tillgångar	2015	2014
Ränteswappar	15	30
Summa	15	30
Redovisade som finansiella skulder	2015	2014
Ränteswappar	-2 817	-3 055
Förlängningsbara ränteswappar	-77	-346
Elderivat	-24	-14
Summa	-2 918	-3 415
<i>Netto derivatinstrument</i>	<i>-2 903</i>	<i>-3 385</i>

Klassificering av finansiella instrument koncernen

	Derivat ej säkringsredovisning		Poster som är föremål för verkligt värdesäkring		Låne- och kund- fordringar		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
Finansiella tillgångar	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Likvida medel	-	-	-	-	2 301	1 757	2 301	1 757	2 301	1 757
Lån säkrade till verkligt värde	-	-	0	-	-	-	0	-	0	-
Derivatinstrument	15	30	-	-	-	-	15	30	15	30
Deposition CSA-avtal	-	-	-	-	110	-	110	-	110	-
Kundfordringar	-	-	-	-	38	63	38	63	38	63
Summa	15	30	0	-	2 449	1 820	2 464	1 850	2 464	1 850

	Derivat ej säkringsredovisning		Poster som är föremål för verkligt värdesäkring		Finansiella skulder		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
Finansiella skulder	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Obligationslån	-	-	-	-	25 408	23 893	25 408	23 893	25 451	24 476
Banklån	-	-	-	-	14 478	15 615	14 478	15 615	14 503	15 759
Certifikatslån	-	-	-	-	10 864	7 331	10 864	7 331	10 864	7 334
Derivatinstrument	2 918	3 414	-	1	-	-	2 918	3 415	2 918	3 415
Leverantörsskulder	-	-	-	-	177	131	177	131	177	131
Summa	2 918	3 414	-	1	50 927	46 970	53 845	50 385	53 913	51 115

Derivat värderas till verkligt värde i balansräkningen och övriga finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde. Netto-redovisning av derivatinstrument har skett. För räntebärande skulder, som utgörs av obligations-, bank- och certifikatslån, avviker verkligt värde från det redovisade upplupna anskaffningsvärdet. Verkligt värde fastställs utifrån aktuell räntekurva med tillägg för upplåningsmarginal, vilket ger en

lägre ränta än den avtalade räntan på lånen. En redovisning till verkligt värde skulle därför öka koncernens räntebärande skulder med 68 mkr och minska det egna kapitalet med 53 mkr. Lån som tidigare varit föremål för säkringsredovisning periodiseras under kvarvarande löptid och upptas till 0 mkr (1). Över-/undervärden för lån i utländsk valuta redovisas mot under-/överbärderna för tillhörande valutaderivat.

Likviditetsrisk – löptidsanalys

Koncernen	2015				2014			
	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
Obligationslån	-5 196	-8 505	-12 204	-325	-5 173	-7 610	-11 435	-811
Banklån	-143	-2 420	-7 339	-5 769	-382	-1 227	-8 861	-5 478
Certifikatslån	-10 865	-	-	-	-7 340	-	-	-
Räntederivat	-754	-751	-2 344	-2 139	-572	-583	-1 730	-1 790
Valutaderivat – inflöde	18	18	42	-	-	-	-	-
Valutaderivat – utflöde	-2	-2	-5	-	-	-	-	-
Elderivat	-24	-	-	-	-14	-	-	-
Leverantörsskulder	-177	-	-	-	-131	-	-	-
Summa	-17 143	-11 660	-21 850	-8 233	-13 612	-9 420	-22 026	-8 079

Beloppen avser framtida ej diskonterade kassaflöden för finansiella skulder inklusive ränta, uppdelat efter den tid som återstår fram till avtalsenlig förfallotidpunkt. Balansdagens ränta, för respektive lån och

derivat har använts för att beräkna framtida kassaflöden för samtliga skulder. Balansdagens växelkurs har använts för valutaderivat.

Not 33 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Av-/nedskrivningar	15	13	26	– 36
Beräknade förmånsbestämda pensionskostnader	– 8	– 12	– 1	0
Försäljning/avveckling av koncernbolag	–	–	–	– 248
Försäljning av inventarier	0	–	0	– 1
Resultatandel i joint ventures	1	– 1	0	0
Summa	8	0	25	–285

Not 34 Närstående

Närstående	Transaktioner
Moderbolag	Utdelning genom reglering av redovisat koncernbidrag och ordinarie utdelning till moderbolaget har skett med totalt 4 924 mkr.
Moderbolagets ägare	Första, Tredje och Fjärde AP-fonden förhyr kommersiella lokaler till marknadsmässiga villkor. Under fjärde kvartalet har avtal ingåtts om teckningsåtagande med Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden gällande företagscertifikat.
Styrelse	För uppgift om ersättningar se not 9. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Vasakronan. Presentation av styrelsen finns på sid 64.
Ledningsgrupp	För uppgift om ersättningar, se not 9. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Vasakronan. Presentation finns på sid 65.
Dotterbolag	Framgår av not 21.
Koncernbolag	Framgår av not 10 och 21.
Joint ventures	Framgår av not 22.

Not 35 Utdelning per aktie

Utdelning som betalades ut under 2015 avseende föregående år utgjordes av det redovisade koncernbidraget på 924 mkr (23,10 kronor per aktie) och ordinarie utdelning på 4 000 mkr (100 kronor per aktie). På årsstämman den 28 april 2016 kommer styrelsen att föreslå en utdelning på 5 324 mkr (4 924), motsvarande 133,10 kronor per aktie (123,10) i form av redovisat koncernbidrag på 824 mkr och ordinarie utdelning på 4 500 mkr.

Not 36 Händelser efter balansdagen

Utöver den föreslagna utdelningen enligt not 35 kommer Vasakronan AB (publ) låna ut 1 500 mkr till Vasakronan Holding AB inför årsstämman 2016. Lånet kommer att regleras under 2016.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter balansdagen som påverkar bedömningen av Vasakronans finansiella ställning.

Förslag till vinstdisposition

Koncernens resultat- och balansräkning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 28 april 2016.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	3 840 769 825 kr
Årets resultat	755 360 258 kr
Summa	4 596 130 083 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägaren utdelas	4 500 000 000 kr
I ny räkning överförs	96 130 083 kr
Summa	4 596 130 083 kr

Till stämman föreslås en utdelning om 4 500 000 000 kr. Utöver ovan föreslagen utdelning har koncernbidrag lämnats om 824 428 542 kr. Styrelsen finner att föreslagen utdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen avseende bolagets verksamhet, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets 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 koncernens står inför.

Stockholm den 22 mars 2016

Mats Wäppling
Styrelsens ordförande

Jan-Olof Backman
Ledamot

Magnus Eriksson
Ledamot

Eva Halvarsson
Ledamot

Kerstin Hessius
Ledamot

Christel Kinning
Ledamot

Rolf Lydahl
Ledamot

Johan Magnusson
Ledamot

Per Uhlén
Ledamot

Fredrik Wirdenius
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 31 mars 2016

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Vasakronan AB (publ), org.nr 556061-4603

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vasakronan AB (publ) för räkenskapsåret 2015 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 58–65. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 56–99.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 58–65. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vasakronan AB (publ) för 2015. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 58–65 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång 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.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 31 mars 2016
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q4 2015	Q3 2015	Q2 2015	Q1 2015
RESULTATRÄKNINGAR				
Nettoomsättning	1 517	1 489	1 504	1 499
Driftkostnader och fastighetsadministration	-271	-200	-258	-269
Underhållskostnader	-27	-17	-33	-29
Fastighetsskatt	-107	-125	-117	-125
Tomträttsavgäld	-39	-41	-40	-37
Driftnetto	1 073	1 106	1 056	1 039
Central administration	-27	-17	-23	-21
Resultat från andelar i joint ventures	0	0	-1	0
Räntenetto	-271	-269	-280	-301
Resultat före värdeförändringar och skatt	775	820	752	717
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 971	1 162	2 852	2 227
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	473	-520	1 146	-501
Avyttrad/nedskriven goodwill	-30	-41	-	-
Resultat före skatt	5 189	1 421	4 750	2 443
Skatt	-1 104	-199	-1 039	-517
Periodens resultat	4 085	1 222	3 711	1 926
BALANSRÄKNINGAR				
Förvaltningsfastigheter	103 894	99 115	98 048	94 594
Eget kapital	41 245	37 958	36 734	37 022
Räntebärande skulder	50 750	52 249	54 026	49 398
Balansomslutning	109 786	106 531	106 551	102 307
NYCKELTAL				
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Area på balansdagen, tkvm	2 509	2 481	2 497	2 507
Antal fastigheter på balansdagen	180	185	186	185
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	103 894	99 115	98 048	94 594
Nettoinvesteringar, mkr	768	-95	602	478
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	92,6	92,4	92,5	92,2
Överskottsgrad, %	71	74	70	69
Finansrelaterade uppgifter				
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,1	2,0	2,0	2,2
Återstående genomsnittlig räntebindningstid på balansdagen, år	4,3	4,3	4,3	4,8
Räntetäckningsgrad för perioden, ggr	3,7	4,0	3,7	3,4
Soliditet på balansdagen, %	38	36	34	36
Övriga uppgifter				
Antal anställda på balansdagen	346	345	347	352

Femårsöversikt

Belopp i mkr	2015	2014	2013	2012	2011
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	6 009	5 899	6 032	5 969	6 048
Driftkostnader och fastighetsadministration	-998	-982	-1 017	-980	-1 098
Underhållskostnader	-106	-112	-113	-132	-147
Fastighetsskatt	-474	-492	-492	-460	-480
Tomträttsavgäld	-157	-141	-131	-125	-112
Driftnetto	4 274	4 172	4 279	4 272	4 211
Central administration	-88	-93	-87	-81	-89
Resultat från andelar i joint ventures	-1	-1	0	-1	-3
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	0	-2
Räntenetto	-1 121	-1 256	-1 503	-1 577	-1 649
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 064	2 822	2 689	2 613	2 468
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10 212	3 519	1 952	1 254	3 773
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	598	-2 956	1 151	-553	-931
Avyttrad/nedskriven goodwill	-71	-21	-51	-62	-27
Resultat före skatt	13 803	3 364	5 741	3 252	5 283
Skatt	-2 859	-642	-923	671	-1 345
Årets resultat	10 944	2 722	4 818	3 923	3 938
BALANSRÄKNINGAR					
Förvaltningsfastigheter	103 894	91 889	87 145	84 074	82 370
Eget kapital	41 245	35 094	36 357	32 660	29 716
Räntebärande skulder	50 750	46 839	45 274	44 833	46 294
Balansomslutning	109 786	97 184	93 242	89 319	88 646

Femårsöversikt

Belopp i mkr	2015	2014	2013	2012	2011
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Area på balansdagen, tkvm	2 509	2 509	2 562	2 601	2 762
Antal fastigheter på balansdagen	180	185	192	193	216
Antal bostadslägenheter på balansdagen	1 164	1 163	1 168	1 285	1 501
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	103 894	91 889	87 145	84 074	82 370
Marknadsvärde på balansdagen, kr/kvm	41 409	36 624	34 014	32 324	29 823
Nettoinvesteringar, mkr	1 753	1 243	1 119	820	962
Förvärv, mkr	916	4	1 690	2 970	136
Avyttringar, mkr	-1 387	-1 574	-2 988	-4 370	-1 074
Investeringar i projekt, mkr	2 224	2 813	2 417	2 220	1 900
Hyresvärde på balansdagen, mkr	6 783	6 621	6 557	6 561	6 719
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	92,6	92,0	93,4	93,0	93,0
Överskottsgrad på balansdagen, %	71,0	71,0	71,0	72,0	70,0
Miljöcertifiering fastigheter, andel av total area, %	71	44	5	3	1
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm ¹	112	124	128	135	144
Direktavkastning totalt bestånd, %	4,5	4,7	5,1	5,2	5,4
Värdeförändring totalt bestånd, %	11,1	4,2	2,5	1,6	5,0
Totalavkastning totalt bestånd, %	16,0	9,1	7,7	6,9	10,6
Finansrelaterade uppgifter					
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,1	3,3	3,0	3,3	3,8
Återstående genomsnittlig räntebindningstid på balansdagen, år	4,3	5,1	4,2	4,5	3,4
Räntetäckningsgrad på balansdagen, ggr	3,7	3,2	2,8	2,7	2,5
Soliditet på balansdagen, %	38	36	39	37	34
NAV på balansdagen, mkr	53 416	44 852	42 502	38 993	36 483
NNNAV på balansdagen, mkr	47 927	39 225	39 640	35 145	33 628
Skuldsättningsgrad på balansdagen, ggr	1,2	1,3	1,2	1,4	1,6
Avkastning på eget kapital, %	28,7	7,6	14,0	12,6	14,0
Kassaflödesrelaterade uppgifter					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, mkr	2 855	2 789	2 600	2 432	2 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	3 210	2 902	2 802	2 341	2 674
Kassaflöde från investeringsverksamheten, mkr	-1 775	-1 273	-1 146	-463	-978
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, mkr	-891	-2 442	-702	-2 742	-1 661
Årets kassaflöde, mkr	544	-813	954	-864	35
Övriga uppgifter					
Medelantalet anställda	348	356	345	332	341
Antal anställda på balansdagen	346	353	353	337	336

1) Utfall år 2011–2012 är beräknade utifrån nytt uppföljningssystem.

Om Vasakronans hållbarhetsredovisning

Tillämpning av GRI

Vasakronans hållbarhetsredovisning följer riktlinjerna från den internationella organisationen Global Reporting Initiative (GRI) version G4. Dessa riktlinjer kan följas på två olika nivåer, core eller comprehensive. Vasakronans redovisning för 2015 har gjorts med ambition att i allt väsentligt uppfylla kraven på core-nivå.

Vasakronan har som målsättning att driva hela verksamheten på ett hållbart sätt, och beskrivningen av hållbarhetsarbetet är därför integrerad i Vasakronans årsredovisning. Som ett komplement till presentationen i årsredovisningen finns information på Vasakronans webbplats som redovisar hur vi styr, målsätter och följer upp våra väsentliga hållbarhetsaspekter. I GRI-index nedan finns hänvisning till var i årsredovisningen informationen finns, alternativt att hänvisning sker till webbplatsen.

Redovisning av hållbarhetsarbetet sker en gång per år och 2015 är det sjunde året. Jämfört med hållbarhetsredovisningen för 2014 har inga väsentliga förändringar

gjorts vad avser avgränsning, omfattning eller mätmetoder. Det har inte heller skett någon förändring av information som lämnades i förra årets redovisning, utöver vad som i så fall anges i GRI-index nedan. Redovisningen omfattar inte verksamheter som kontrolleras av enskilda hyresgäster eller leverantörer.

Under 2014 genomfördes en särskild intressentdialog med fokus på rapportering av bolagets hållbarhetsfrågor. Utifrån intressentdialogen identifierades ett antal väsentliga hållbarhetsaspekter, vilka framgår av GRI-index. Inför hållbarhetsredovisningen 2015 har en utvärdering gjorts av väsentlighetsanalysen och bedömningen är att den fortfarande är aktuell. För vidare information kring den intressentdialog och väsentlighetsanalys som genomförts, se Vasakronans webbplats.

Vasakronan har valt att inte låta hållbarhetsredovisningen bestyrkas externt. Motivet till det är främst den revision som ändå utförs av miljöarbetet inom ramen för certifieringen enligt ISO 14001.

Global Compact

Global Compact är ett FN-initiativ för att samordna företags arbete med hållbarhetsfrågor kring mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korruption. Global Compact omfattar 10 principer som i korthet går ut på:

1. Stöd och respekt för skydd för mänskliga rättigheter inom den sfär vi kan påverka.
2. Försäkra att vi inte är delaktiga i brott mot mänskliga rättigheter.
3. Föreningsfrihet, rätt till kollektiva förhandlingar.
4. Avskaffande av tvångsarbete.
5. Avskaffande av barnarbete.
6. Avskaffande av diskriminering.
7. Stöd av försiktighetsprincipen vad gäller miljörisker.
8. Främjande av större miljömedveten ansvarstagande.
9. Uppmuntran till utveckling och spridning av miljövänlig teknik.
10. Motverkan av alla former av korruption.

Regelverk som styr Vasakronans hållbarhetsarbete

EXTERNA

Lagar, bland annat

- Miljöbalken
- Arbetsmiljölagen
- Aktiebolagslagen
- Övriga tillämpliga lagar och regler

Miljöcertifieringar

- BREEAM
- ISO 14001
- LEED
- Miljöbyggnad

INTERNA

Uppförandekod

Policyer, bland annat

- Miljö
- Inköp
- Likabehandling
- Antikorruption

Miljöledningssystem

Processbeskrivningar

Ramverk för gröna obligationer

Övriga tillämpliga instruktioner

Upplysningar	Beskrivning	Läshänvisning	Kommentar
Strategi och analys			
G4-1	Uttalande från högsta beslutsfattare om vikten av hållbar utveckling för organisationen och dess strategi.	Sidan 4–7	
Organisationsprofil			
G4-3	Organisationens namn.	Årsredovisningens framsida	
G4-4	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna.	Översikt	
G4-5	Lokalisering av organisationens huvudkontor.	Not 1 sidan 80	
G4-6	Antal länder som organisationen har verksamhet i.		Vasakronan bedriver endast verksamhet i Sverige.
G4-7	Ägarstruktur och företagsform.	Omslagets insida, not 1 sidan 80	
G4-8	Marknader som organisationen är verksam på.	Omslagets insida	
G4-9	Den redovisande organisationens storlek.	Sidan 28–29, 35, not 8 sidan 85	
G4-10	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor och kön.	Not 8 sidan 85, webb/socialt	
G4-11	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal.	Webb/socialt	
G4-12	Bolagets leverantörskedja.	Webb/GRI	
G4-13	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden beträffande storlek, struktur, ägande eller leverantörskedja.	Sidan 22–27	
G4-14	Beskrivning av om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen.	Webb/miljö	Försiktighetsprincipen ligger till grund för hur miljöarbetet har utformats.
G4-15	Extern utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarationer, principer eller andra initiativ som bolaget anslutit sig till eller stödjer.	Webb/vårt ansvar	
G4-16	Medlemskap i organisationer och/eller nationella/internationella lobbyorganisationer.	Sidan 21	
Identifierade väsentliga aspekter och avgränsningar			
G4-17	Organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag och joint ventures	Sidan 59, not 20–21 sidan 91–93	
G4-18	Process för väsentlighetsanalys.	Webb/GRI	
G4-19	Identifierade väsentliga aspekter.	Webb/GRI	
G4-20	Avgränsning på aspektnivå inom organisationen.	Sidan 106	
G4-21	Avgränsning på aspektnivå utom organisationen.	Sidan 106	
G4-22	Effekten av korrigeringar av information som lämnats i tidigare redovisningar, och skälen för sådana förändringar.		EN20 redovisas inte från och med år 2015 då den anses omfattas av redovisningen av EN15
G4-23	Väsentliga förändringar i omfattning eller avgränsning jämfört med tidigare års redovisningar.		Inga förändringar har skett.
Intressentdialog			
G4-24	Intressentgrupper.	Sidan 9, webb/GRI	
G4-25	Identifiering och urval av intressenter.	Webb/GRI	
G4-26	Metoder för samarbete med intressenter.	Webb/GRI	
G4-27	Viktiga frågor som framkommit i dialog med intressenter.	Sidan 8–11, webb/GRI	
Rapportprofil			
G4-28	Redovisningsperiod.	Omslag, not 2 sidan 80	
G4-29	Datum för publicering av den senaste redovisningen.		Redovisningen för 2014 publicerades i mars 2015.
G4-30	Redovisningscykel.		Publiceras årligen i anslutning till att årsredovisningen avges.
G4-31	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll.		Anna Denell, hållbarhetschef.
G4-32	Tabell som visar var information för samtliga delar av GRI:s standarduppgifter går att hitta.	Sidan 105	
G4-33	Policy och nuvarande tillämpning med avseende på att låta redovisningen externt styrkas.	Sidan 104	
Bolagsstyrning			
G4-34	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning.	Sidan 58–63	
Etik och integritet			
G4-56	Redogörelse för grundläggande värderingar, principer, standarder och etiska riktlinjer, samt hur väl dessa införts i organisationen.	Sidan 8–11, 16–21	

Webb/GRI = www.vasakronan.se/om-vasakronan/finansuell-information/gri

Webb/socialt = www.vasakronan.se/om-vasakronan/finansuell-information/gri/socialtansvarstagande

Webb/vårt ansvar = www.vasakronan.se/om-vasakronan/vart-ansvar

Webb/miljö = www.vasakronan.se/om-vasakronan/finansuell-information/gri/miljoansvar

GRI-aspekt	Indikator	Hänvisning indikator/DMA	Avgränsning
Ekonomi			
Ekonomiskt resultat	EC1, Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde.	Sidan 67–79 samt webb/ekonomi DMA: sidan 8–11	IO: Påverkar Vasakronans affär och utvecklingsmöjligheter. UO: Påverkar våra intressenter i enlighet med tabellen över fördelat värde.
Miljö			
Material	EN1, Använt material i vikt.	Webb/miljö DMA: webb/miljö	IO: Påverkar projektledningen vid ny- och ombyggnation. UO: Påverkar våra leverantörer gällande val av material.
Energi	EN3, Energiförbrukning inom organisationen. CRE1, Energiprestanda i byggnader.	Sidan 10, 18, webb/miljö DMA: sidan 18, webb/miljö	IO: Genom energianvändningen i Vasakronans fastighetsbestånd och i fastighetsförvaltningen. UO: Genom val av leverantörer av energi och bränsle.
Utsläpp	EN15, Direkta utsläpp av växthusgas. EN16, Indirekta utsläpp av växthusgas. EN17, Övriga indirekta utsläpp av växthusgas. CRE3, Utsläppsintensitet i byggnader.	Webb/miljö DMA: sidan 18, webb/miljö	IO: Genom energi- och bränsleförbrukning i fastigheter och förvaltning samt medarbetarnas tjänste- och pendlingsresor. UO: Påverkan genom energianvändningen hos våra hyresgäster samt förbränning av leverantörernas och hyresgästernas avfall.
Avfall	EN23, Total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod.	Webb/miljö DMA: webb/miljö	IO: Genom hushållsavfall på våra egna kontor. UO: Genom det avfall som uppkommer hos våra hyresgäster och leverantörer.
Leverantörsbedömningar avseende miljö	EN32, Andel nya leverantörer som granskats avseende miljö.	Webb/miljö DMA: sidan 20, webb/miljö	IO: Genom att utarbeta och ställa krav på leverantörerna avseende miljö. UO: Genom att leverantörerna måste följa de krav som vi ställer på dem avseende miljö.
Utfasning av miljö- och hälsofarliga ämnen*	–	DMA: webb/miljö	IO: – UO: Krav på leverantörer gällande val av byggvaror genom Byggvarubedömningen.
Socialt			
Mångfald och lika möjligheter	LA12, Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön.	Sidan 64–65, not 8 sidan 85, webb/socialt DMA: webb/socialt	IO: Genom att beakta mångfald och lika möjligheter i kompetens-utveckling, marknadsföring och kommunikation. UO: Genom att attrahera en mångfald av nya medarbetare och hyresgäster samt genom anpassning av byggnader till personer med funktionsnedsättning.
Leverantörsbedömningar avseende arbetsvillkor	LA14, Andel nya leverantörer som granskats avseende arbetsvillkor.	Webb/socialt DMA: sidan 20, webb/socialt	IO: Genom att utarbeta och ställa krav på leverantörerna avseende arbetsvillkor. UO: Genom att leverantörerna måste följa de krav som vi ställer på dem avseende arbetsvillkor.
Klagomålsmekanismen avseende arbetsvillkor	LA16, Antal missförhållanden som registrerats via klagomålsmekanismen avseende arbetsvillkor.	Webb/socialt DMA: Sidan 20, webb/socialt	IO: Missförhållanden som har påverkan på våra medarbetare. UO: Missförhållanden som har påverkan på våra externa intressenter.
Leverantörsbedömningar avseende mänskliga rättigheter	HR10, Andel nya leverantörer som granskats avseende mänskliga rättigheter.	Webb/socialt DMA: sidan 20, webb/socialt	IO: Genom att utarbeta och ställa krav på leverantörerna avseende mänskliga rättigheter. UO: Genom att leverantörerna måste följa de krav som vi ställer på dem avseende mänskliga rättigheter.
Klagomålsmekanismen avseende mänskliga rättigheter	HR12, Antal missförhållanden som registrerats via klagomålsmekanismen avseende mänskliga rättigheter.	Webb/socialt DMA: sidan 20, webb/socialt	IO: Missförhållanden som har påverkan på våra medarbetare. UO: Missförhållanden som har påverkan på våra externa intressenter.
Antikorruption	SO5, Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder.	Webb/socialt DMA: webb/socialt	IO: Påverkan vid medarbetarnas kontakt med hyresgästerna och vid inköp från leverantörer. UO: Genom att leverantörerna ska följa de krav vi ställer avseende affärsetik.
Märkning av produkter och tjänster	PR5, Resultat från kundundersökningar; CRE8, Andel miljöcertifierade fastigheter.	Sidan 10, 18, 20, webb/socialt DMA: sidan 18–20, webb/socialt	IO: Genom vårt utbud av produkter och tjänster. UO: Genom att våra kunder ges möjlighet att återkoppla till oss om de är nöjda eller missnöjda.

* Topic, indikator anges ej, DMA = Hållbarhetsstyrning, IO = Inom organisationen, UO = Utanför organisationen,
Webb/ekonomi = www.vasakronan.se/om-vasakronan/finansiell-information/gri/ekonomisktansvar
Webb/miljö = www.vasakronan.se/om-vasakronan/finansiell-information/gri/miljoansvar
Webb/socialt = www.vasakronan.se/om-vasakronan/finansiell-information/gri/socialtansvarstagande

Definitioner

Area, kvm

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt dividerat med snittet av ingående och utgående eget kapital.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder netto dividerat med fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Central administration, mkr

Kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, fastighetsinvesteringar, finansiering och central marknadsföring.

Direktavkastning, %

Driftnetto dividerat med sysselsatt kapital. Beräknas med tillämpning av beräkningsmetoder enligt IPD Svenskt Fastighetsindex. Beräkning tidsviktad per månad.

Driftnetto, mkr

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration samt fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Energiprestanda, kWh/kvm

Årlig total normalårskorrigerad energianvändning (värme, kyla och fastighetsel) dividerat med tempererad area.

Fastighetskategori

Fastighetens huvudsakliga användning baserat på hyresintäkter.

Genomsnittlig låneränta, %

Genomsnittlig räntesats på den räntebärande låneportföljen på balansdagen.

Genomsnittlig återstående löptid, år

Totalt kontraktsvärde på kommersiella lokaler dividerat med kontrakterad hyra för kommersiella lokaler.

Hyresvärde, mkr

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Jämförbart bestånd

De fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som varit klassificerade som projektfastigheter under perioden eller jämförelseperioden ingår ej.

Kontrakterad hyra, mkr

Summa hyra från kontrakt som löper per balansdagen.

Miljöcertifiering, andel av total area, %

Andelen fastigheter som är certifierade i enlighet med BREEAM, LEED eller Miljöbyggnad.

NAV (Net asset value), mkr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat och uppskjuten skatt.

NNNAV (Triple net asset value), mkr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill och tillägg av verkligt värde på lån samt justering för uppskjuten skatt med utgångspunkt i 25 procent av aktuell skattesats.

Nettoinvesteringar, mkr

Summan av köp, inklusive stämpelskatt och andra direkta transaktionskostnader och investeringar i projekt minus försäljningspris för sålda fastigheter och försäljningspris för fastigheter sålda via bolag och direkta transaktionskostnader.

Nettouthyrning, mkr

Kontrakterad hyra för årets nyuthyrningar minus kontrakterad hyra för årets uppsägningar för avflytt.

Räntenetto, mkr

Ränteintäkter minus räntekostnader.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före räntenetto dividerat med räntenettet.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen.

Totalavkastning, %

Summan av direktavkastning och värdeförändring inklusive projekt och transaktioner. Beräknas med tillämpning av beräkningsmetoder enligt MSCI Svenskt Fastighetsindex. Beräkning tidsviktad per månad.

Uthyrningsgrad, ekonomisk, %

Kontrakterad årshyra dividerat med hyresvärdet.

Värdeförändring fastigheter, %

Värdeförändring fastigheter inklusive transaktioner beräknat med utgångspunkt i riktlinjer från MSCI Svenskt Fastighetsindex.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Kalendarium

RAPPORTER

Delårsrapport jan–mars 2016	28 april 2016
Halvårsrapport jan–juni 2016	22 augusti 2016
Delårsrapport jan–sept 2016	18 november 2016
Bokslutskommuniké 2016	2 februari 2017
Årsredovisning 2016	Mars 2017

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma	3 maj 2017
-----------	------------

Adresser och webbplats

VASAKRONAN AB

Box 30074, 104 25 Stockholm
Besöksadress: Mäster Samuelsgatan 56
Tfn: 08-566 20 500

REGION STOCKHOLM

Box 30074, 104 25 Stockholm
Besöksadress: Mäster Samuelsgatan 56
Tfn: 08-566 20 500

REGION GÖTEBORG

Box 112 64, 404 26 Göteborg
Besöksadress: Götgatan 15
Tfn: 031-743 42 00

REGION UPPSALA

Box 1050, 751 40 Uppsala
Besöksadress: Dragarbrunnsgatan 38
Tfn: 018-489 20 00

REGION ÖRESUND

Box 334, 201 23 Malmö
Besöksadress: Rådmansgatan 16
Tfn: 040-691 71 00

WEBBPLATS

www.vasakronan.se



Ekonomi

Vasakronans uppdrag är att se till att våra ägare Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden får en hög och riskavvägd avkastning. Men aldrig på bekostnad av miljö och människor.

Miljö

Fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel. Vi jobbar med de områden där vår miljöpåverkan är störst: energianvändning, materialanvändning, transporter och avfall.

Socialt

För att nå vår vision om den goda staden där alla människor trivs och verksamheter utvecklas behöver vi ta ansvar för de människor som påverkas av vår verksamhet.

Vasakronans Stad

–Där alla människor trivs och verksamheter utvecklas

UTOMHUSMILJÖ

Alla känner sig trygga och säkra, bland annat för att utomhusbelysningen är bra.

INOMHUSMILJÖ

Ljus-, ljud- och luftförhållanden är goda och material väljs med omsorg om människors hälsa.

GRÖNA TAK

Sedumtak minskar luftföroreningar, absorberar regnvatten och bidrar till biologisk mångfald.

ANTI-KORRUPTION

Alla former av korruption ska motarbetas.

BYGGMATERIAL

Väljs med omsorg om naturens resurser och tas gärna från närområdet för att minska behovet av transporter.

EN

LEVANDE STAD

En mix av handel, service, kontor och bostäder ger puls åt staden. Det gör den till en plats där människor vill vara.

TILLGÄNGLIGHET

Inom- och utomhusmiljöer ska vara tillgängliga för alla.

PENSIONER

Vasakronans avkastning går till det allmänna pensionssystemet och bidrar därmed till dagens och morgondagens pensioner.

CYKEL I CITY

Det är lätt att ta sig runt på och parkera sin cykel. Både utsläpp och antal bilar minskar. Det är dessutom bra för hälsan att cykla.





FÖRNYBAR ENERGI

Energin kommer
från förnybara källor i
form av sol, vind,
vatten etc.

BIKUPOR
Bin i stadsmiljön
bidrar till den biologiska
mångfalden och hjälper
till att pollinera.

UTRYMNINGS- VÄGAR

Om det sker en olycka
eller börjar brinna går
det lätt att ta sig ur
byggnaden och sätta
sig i säkerhet.

**SÄKRA
ARBETSPLATSER**
Vi och våra
leverantörer ska
garantera goda
arbetsmiljöer och en
säker arbetsplats.

KOLLEKTIV - TRAFIK

Det är lätt att åka
kollektivt. Utsläpp och
antal bilar minskar och
det blir mer plats över
för annat.

**INGEN
DISKRIMINERING**
Vi och våra leverantörer
ska respektera alla
människors lika värde
och verka för större
mångfald.

AVFALL
Avfall sorteras så att
resurserna återförs till
nya kretslopp. Farligt
avfall tas om hand
så att det inte skadar
människor och natur.

CYKELFRAKT
Mer gods transporteras
med cykel eller eldrivna
fordon. Då minskar
buller, avgaser och
trängseln på
gatorna.

LADDPATSER
Det är lätt att ladda
sin elbil. Fler elbilar
ger mindre avgaser
och buller.

JAI MA

Ebba Chambert
2015

Ebba draws inspiration from people, folk art, music,
nature and dreams. She sees life and art as
a process and an experiment in constant change.

This artwork is part of the project ArtMadeThis
#ArtMadeThis

Curated by Ali Davoodi for Vasakronan

VASAKRONAN

Postadress: Box 30074, 104 25 Stockholm
Besöksadress: Mäster Samuelsgatan 56
Tfn: 08-566 20 500, Fax 08-566 20 501
www.vasakronan.se
Org.nr: 556061-4603