



Årsredovisning 2020

Vasakronan



Omslagsbilden är från takterrassen på Sergelhusen.

Det här är en interaktiv, klickbar pdf.

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

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

Klicka på Vasakronans logotyp i dokumentet så kommer du tillbaka till den här sidan.

 Klickar du på den här symbolen uppe i högra hörnet så kommer du tillbaka till sidan du var på innan.

 Här kan du hämta en utskriftsvänlig version av årsredovisningen.

Året i korthet

Översikt

Höjdpunkter 2020

Vd-ord

Verksamheten

Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

— Stockholm

— Göteborg

— Malmö

— Uppsala

Bolagsstyrning

Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risk

Bolagsstyrningsrapport

Intern kontroll

Styrelse och revisorer

Ledande befattningshavare

Ekonomisk redovisning

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

Hållbarhetsrapport

Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

Revisorsrapport hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

Revisorsrapport investerarrapport

Övrigt

Mål och måluppfyllelse

Kvartalsöversikt

Femårsöversikt

Definitioner

Kalendarium

Kontakt

Avsnitten Bolagsstyrning samt Ekonomisk redovisning ingår i den legala årsredovisningen. Hållbarhetsrapportens omfattning framgår av sidan 127.



Översikt

Höjdpunkter 2020

Vd-ord

Sveriges största fastighetsbolag

Vasakronans uppdrag är att se till att våra ägare första, andra, tredje och fjärde AP-fonden får en hög och riskavvägd avkastning. En avkastning som kommer Sveriges nuvarande och blivande pensionärer tillgodo. Men aldrig på bekostnad av miljö, människor och det samhälle där vi verkar.

Utöver uppdraget från ägarna har vi en ambition att vara Sveriges ledande fastighetsbolag.

Dit når vi 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.
- Driva vår verksamhet på ett hållbart sätt utifrån ett ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv.

För att lyckas med detta krävs att vi skapar långsiktigt hållbara värden i verksamheten. Det gör vi genom god förvaltning och utveckling av våra fastigheter, stråk och områden kompletterat med en aktiv transaktionsverksamhet.

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



Fastighetsvärde
miljarder kr

162

Hysesintäkter
miljoner kr

7 006

Driftöverskott
miljoner kr

5 189

Omförhandlings-
resultat
procent

7,3

Miljö-
certifiering
andel byggnader i %

85

Energi-
prestanda
kWh/m²

83

Uthyrningsgrad
procent

91,9

Kvadratmeter
miljoner

2,3

Projektvolym
miljoner kr

14 323



Höjdpunkter 2020

Översikt

Höjdpunkter 2020

Vd-ord

2020 var ett påfrestningarnas år. För individer, verksamheter och samhället i stort. Även Vasakronan har påverkats av pandemin. Men där finns också ljusglimtar som är värda lite extra uppmärksamhet. Några av dem listar vi här.

God nyuthyrning i Sergelhusen

Under året tecknade EY, DLA Piper och Amazon Web Services hyreskontrakt i Sergelhusen om sammanlagt 17 000 kvadratmeter. Sedan tidigare är det klart att även King och Stureplansgruppen etablerar sig i fastigheten. Omdaning av Sergelhusen omfattar tre byggnader om totalt 60 000 kvadratmeter vid Sergels torg, i hjärtat av Stockholm. Inflyttning i husen påbörjades under hösten 2020 och kommer fortsätta under 2021.

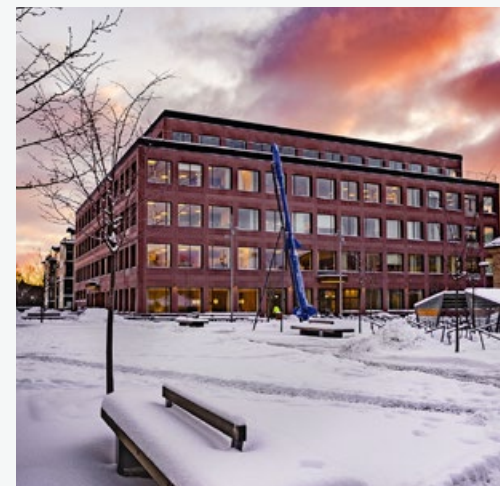


Först i världen att miljöcertifiera med ett knapptryck

Tillsammans med proptech-bolaget Idun Real Estate Solutions har Vasakronan skapat en lösning för hur LEED-certifiering av befintliga byggnader kan automatiseras.

All data från fastigheterna skickas direkt till den digitala certifieringsplattformen ARC. Det spar tid och ökar kvaliteten på datan. Förutom vatten, energi- och avfallsdata har luftkvalitetsgivare installerats i fastigheterna.

Det innebär att uppgifter om halter av olika emissioner, koldioxid och partiklar samt relativ fuktighet och temperatur kan föras över digitalt och automatiskt. Under året har underlaget för re-certifiering av drygt en tredjedel av bolagets fastigheter skickats in med ett enkelt knapptryck.



Celsius världens främsta BIM-projekt

I nybyggnadsprojektet Celsius i Uppsala Science Park är i princip allt arbete digitalt och modellbaserat. Från projektering och upphandling till inköp, produktion och förvaltning. För detta tilldelades projektet buildingSmart International Award. Priset är det främsta i världen för Building Improvement Modeling-projekt. Celsius omfattar 10 000 kvadratmeter och LEED-certifiering pågår med mål att nå betyg Platina.



Översikt

Höjdpunkter 2020

Vd-ord

Klimatarbete ökar lönsamheten

De affärsmässiga fördelarna med att jobba med klimatfrågan är uppenbara. Vi kan tydligt se att klimatarbetet historiskt har varit en framgångsfaktor som drivit och svarat upp mot marknadens efterfrågan på klimatsmarta lösningar. Det har i sin tur bidragit till bolagets lönsamhet. 2020 antog vi Färdplan 2030. Med den fattade vi beslutet att vår verksamhet ska vara klimatneutral i hela värdekedjan 2030. Det är ett utmanande mål men vi är övertygade om att det går.



Återbrukad betong en vinnare

Trots att projektet inte har hunnit avslutas så står Sergelhusen redan som vinnare i två tävlingar. Under hösten utsåg Sweden Green Building Council husen till vinnare i kategorin Årets LEED-byggnad/projekt och vid Betonggalan tilldelades de Årets miljöpris. I båda motiveringarna lyfts särskilt hur Vasakronan tydligt visar hållbarhetsvinsterna med att återanvända en betongstomme och förlänga dess livslängd.



Triss i projektavslut

Under året färdigställdes tre av våra projekt och går därmed in i förvaltningen. Det är Celsius i Uppsala Science Park, Bankpalatset i Stockholm och Priorn i Malmö. I Celsius, som är fullt uthyrt, är Livsmedelsverket den absolut största hyresgästen. Till Bankpalatset, vid Kungsträdgården i Stockholm (bilden), flyttar spelutvecklaren Embark Studios. Det innebär att även Bankpalatsets 4 350 kvadratmeter är fullt uthyrda. Bland hyresgästerna i Priorn finns COWI, Region Skåne och E. ON Wind.



Gröna tillgångar och stark rating ger stabilitet

I oroliga tider blir skillnaden mellan grön och mer traditionell finansiering tydlig. Efter en kortvarig turbulens på kapitalmarknaden under våren är tillgången till finansiering god och kreditmarginalerna åter på låga nivåer. Ett lågt ränteläge, en stark kreditrating och starka ägare gör att Vasakronan är en säker emittent på obligationsmarknaden. Det gör att vi står starka även i oroliga tider. Mycket tack vare en stor andel gröna tillgångar. Under året har bolaget lånat upp drygt 12 mdkr i obligationsmarknaden. 96 procent av dessa var gröna.



Fortsatt stabilt resultat

Översikt

Höjdpunkter 2020

Vd-ord

Trots ett utmanande år står Vasakronan stabilt och levererar ett fortsatt bra driftöverskott i nivå med föregående år. Samtidigt börjar företagets utvecklingsprojekt att färdigställas och fastighetsbeståndet utökas med en rad nya, fina fastigheter med lokaler i topplägen.

Hur summerar du Vasakronans 2020?

– Det har varit ett år som inget annat. Varken för samhället, våra kunder eller oss på Vasakronan. Därför är jag mest nöjd och stolt över att få arbeta tillsammans med en så stabil, engagerad och handlingskraftig organisation. Vår förmåga att snabbt ställa om när förutsättningarna förändrades i våras visar Vasakronans styrka och är en förutsättning för att företaget ska stå fortsatt starkt. Hanteringen av kunder, projekt och året i stort visar att vår strategi håller och att vår verksamhet är motståndskraftig, även vid plötsliga och drastiska förändringar.

Hur påverkades Vasakronan av pandemin?

– Vi kan konstatera att vi står stabilt, att vår verksamhet är robust och att vi är finansiellt starka. Pandemin har haft begränsad effekt på uthyrning och resultat, trots att det är citykärnorna i de största städerna som påverkats mest av restriktionerna.

– Vi har haft fortsatt goda uthyrningsvolymerna och under året gjorde vi nyuthyrningar motsvarande 535 mkr. Det är en förhållandevis normal nivå. Samtidigt genomförde vi omförhandlingar motsvarande cirka en miljard och hyrorna i omförhandlade kontrakt ökade med drygt 7 procent och för kontor 11 procent. Det visar att det finns en betalningsvilja för bra produkter i bra lägen och att stora delar av samhället och näringslivet har fortsatt att gå bra även under pandemin.

För era hyresgäster inom

handel har väl 2020 varit ett tufft år?

– Ja, även om det bara haft en mindre påverkan på vårt resultat så har många av våra kunder inom handel, restaurang och besöksnäring upplevt ett av sina svåraste år någonsin. Under året har vi haft en nära dialog med de som påverkats mest för att se hur vi bäst har kunnat stötta dem.

Vi har lämnat hyresrabatter, beviljat anstånd med hyresinbetalningar och antalet nyetableringar har varit få. Samtidigt fanns det positiva tecken. Ett av de tydligaste var att modekedjan Uniqlo gick mot strömmen och följde upp sin framgångsrika butiksetablering i Stockholm med beslutet att öppna en butik hos oss i Göteborg under våren 2021.

Ni har en stor projektportfölj, ser du någon risk med det när marknaden förändras så snabbt som den gjort under 2020?

– Uthyrningsgraden i projektportföljen är hög och fastigheterna möter precis den efterfrågan som blivit ännu tydligare under året som gått, det vill säga smart utformade lokaler i de bästa lägena. Vår bedömning är att de kommer ut på marknaden i precis rätt tid. Det gör att jag känner mig trygg även i en mer avvaktande marknad.

– Utöver det är vi förhållandevis försiktiga när vi startar projekt. Ett exempel på detta är fastigheten Celsius i Uppsala Science park. Den var redan vid projektstart fullt uthyrd till Livsmedels-





Översikt

Höjdpunkter 2020

Vd-ord

”Uthyrningsgraden i projektportföljen är hög och fastigheterna möter precis den efterfrågan som blivit ännu tydligare under året som gått.”

verket som flyttade in i slutet av 2020. Detsamma gäller Nya Kronan i Sundbyberg dit Skatteverket flyttar 2021. När det handlar om förädling av befintliga fastigheter så görs de i attraktiva lägen där vi vet att efterfrågan är stor, som till exempel Sergelhusen och Hötorgshusen.

Kommer Vasakronan fortsätta satsningen på nybyggnads- och ombyggnadsprojekt?

– Vasakronan har ett fastighetsbestånd i fantastiska lägen, att ta tillvara på de potentialer som finns i befintliga fastigheter och byggrätter är därför en självklarhet. Det är ett sätt att höja kvaliteten i beståndet och ett bra alternativ till förvärv när transaktionsmarknaden är stark och fastighetspriserna ligger på historiskt höga nivåer.

– Vi har en pipeline med attraktiva projektmöjligheter i beståndet och kommer även framåt att satsa på utveckling av våra områden. Kaj 16 i Lilla Bommen i Göteborg, kvarteret Hugin i Uppsala, Södra Hagalund i Solna och Kista är några exempel.

Vasakronans största utvecklingsprojekt är Sergelhusen mitt i Stockholm City. Dit har ni också flyttat ert huvudkontor. Varför?

– Som Sveriges ledande fastighetsbolag ska vi ligga i framkant och driva utvecklingen av framtidens arbetsplatser. Utvecklingen är tydlig och våra kunder efterfrågar flexibla lokaler av högsta kvalitet med attraktiva hyresformer. I Sergelhusen erbjuder vi hela vår produktpalett. Då är det också naturligt för oss att flytta vårt eget huvudkontor dit, det är ett showroom där vi konkret kan visa upp möjligheterna.

Ni talar ofta om er produktpalett. Vad innehåller den?

– I korthet kan man säga att den innehåller fyra mer eller mindre kompletta kontorslösningar; skräddarsytt, inflyttningsklart, fullt möblerat och coworking. Det som i grova drag skiljer dem åt är graden av flexibilitet, både i utformning och avtalsform.

– När vi skräddarsyr en lösning så bygger och anpassar vi huset och lokalerna helt utifrån kundens önskemål och behov. Arena, vårt coworking-erbjudande, är tänkt som en förlängning av det egna kontoret och ger kunderna full flexibilitet när de behöver minska eller utöka verksamheten. På köpet får de riktigt bra utformade arbetsplatser, service, smart teknik och en inspirerande miljö. Mellan skräddarsytt och Arena finns inflyttningsklart, en färdig lokal där hyresgästen själv står för inredningen, och vårt kompletta alternativ Smart & klart. En Smart & klart är ett fullt utrustat eget kontor där kunden kan flytta in och ut med kort varsel.

Under 2020 har många av våra invanda mönster ställts på ända, inte minst när det gäller var vi arbetar.

Hur påverkar det Vasakronans kunderbjudande?

– De frågor som blev akut aktuella för många företag har vi arbetat med i många år. Den stora frågan är inte främst om kontoren behövs. Det vet vi att de gör. Bland annat som mötesplats och kulturbärare. Det som är utmaningen är att hitta formerna för arbetet och hur man ska utforma kontoret för att stötta det arbetssätt man vill ha. När ska alla vara på plats på kontoret, när ses vi fysiskt och när är digitala möten ett bättre alternativ? Vi vet att det är när vi ses som kreativitet och innovationer uppstår. De flesta verksamheter vill att medarbetarna ska träffas och att de ska ha en vilja att komma till kontoret. Därför tror vi att efterfrågan på riktigt bra kontor i bra lägen med goda kommunikationer kommer bli ännu större framöver.

– För många kan lösningen vara en blandning av arbetsplatsresurser. Till exempel ett eget kontor för att bygga kultur och gemenskap, kompletterat med Smart & Klart för en viss period och några platser på Arena. Så har vi tänkt när vi utformat vår produktpalett, vårt eget huvudkontor i Sergelhusen och flera av våra projekt.

Ett av era utvecklingsprojekt, Magasin X, ligger dig och dina kollegor extra varmt om hjärtat. Varför?

– Magasin X ligger i bästa läge intill Centralstationen i Uppsala och är Vasakronans, och Sveriges, största kontorshus med en stomme helt byggd i trä. Projektet är en milstolpe på vägen mot



Översikt

Höjdpunkter 2020

Vd-ord

att bygga kontorsfastigheter på ett mer hållbart sätt. Det har varit ett stort intresse för lokalerna i Magasin X som var fullt uthyrd redan två år innan det står klart 2022. Det är ett bevis för att marknaden efterfrågar hållbara lokalalternativ.

– Ett miljömässigt hållbart förhållningssätt efterfrågas av både kunder, ägare och investerare. Det sporrar oss att arbeta vidare med oförminskad kraft inom våra fyra fokusområden energi, avfall, transporter och material. Under året höjde vi ambitionsnivån och lanserade Färdplan 2030. Målet är klimatneutralitet i hela värdekedjan senast 2030.

Det är ett ambitiöst mål. Hur arbetar ni för att nå dit?

– Vi har arbetat systematiskt med både vår klimatpåverkan och andra hållbarhetsfrågor i många år. Engagemanget för frågorna har blivit en central del av vår företagskultur. Det vi har utträttat hittills har varit framgångsrikt och vi fortsätter envetet framåt. Sedan 2009 har vi minskat energianvändningen i vårt bestånd med över 60 procent och energiprestandan i beståndet ligger nu på 83 kWh/kvadratmeter och år. Det är vi stolta över, men vi kommer att minska den ytterligare. När det gäller transporter, avfall och material så är det framför allt i projekten och tillsammans med våra leverantörer som vi har ett stort jobb att göra.

– Ombyggnaden av Sergelhusen är ett bra exempel på hur vi jobbar med frågorna i projekt. Där bevarade vi bland annat betongstommen i stället för att riva och bygga nytt och har återbrukat mer än 40 ton byggmaterial. Nedmonteringen av det gamla huset gjordes varsamt och mycket av det som tagits bort har återanvänts eller fått nytt liv på annat håll.

”Engagemanget för hållbarhetsfrågorna har blivit en central del av vår företagskultur.”

Hållbarhetsarbetet ger också avtryck**i er finansiering, eller hur?**

– Ja, kredit- och finansmarknadens intresse för och kunskap om hållbarhet har ökat markant de senaste åren. Hela vår fastighetsportfölj håller hög miljöstandard och vid utgången av 2020 var 92 procent av våra fastigheter i förvaltningsbeståndet miljöcertifierade. Det gör att vi kan låna upp med gröna obligationer och certifikat och flera av våra projekt finansieras av både Nordiska och Europeiska investeringsbanken. Under ett år som 2020, då kreditmarknaden periodvis var lite skakig, har det varit en styrka att kunna erbjuda gröna tillgångar. Det gör att vi har god tillgång till attraktiv finansiering och påverkas i mindre grad av oron på finansmarknaderna.

Hur ser dina förväntningar**och utmaningar ut inför resten av 2021?**

– Med vaccin på väg så hoppas jag naturligtvis på en viss ljusning. Samtidigt är jag realistisk och tror att restriktioner och rekommendationer kommer fortsätta utmana oss alla på olika sätt även 2021.

– Distansarbetet kommer att fortsätta i någon utsträckning. Allt fler av våra kunder ställer sig frågan hur mixen av distansarbete och fysisk närvaro på kontoret ska se ut framöver. Ofta handlar frågan om vad detta hybrida arbetssätt kommer att innebära för verksamheten. Behovet av kontoret som mötesplats har ökat, likaså intresset för hur man kan utforma sitt kontor för att möta kraven på trivsel, samverkan och flexibilitet. Det är en spännande utveckling som vi sett komma under många år och är väl riggade att möta.

– Under 2021 tror jag det kommer vara fortsatt utmanande för verksamheter i gatuplanen i våra citykärnor, det vill säga i Vasakronans lägen. Ur ett lite längre perspektiv är jag trygg med vår långsiktiga strategi och portföljsammansättning. Vi är finansiellt starka, vi har ett fint fastighetsbestånd i lägen där människor vill vara och vi har en projektportfölj som kommer bidra positivt till vår lönsamhet och hyresintäkterna de närmaste åren. Våra medarbetare har precis den kunskap som kunderna nu efterfrågar och vi har en produktpalet som på ett bra sätt möter marknadens förändrade krav och önskemål. Vi har med andra ord ett mycket bra utgångsläge och goda förutsättningar att möta även 2021 på ett fortsatt framgångsrikt sätt.

Stockholm i mars 2021

Johanna Skogestig

Verkställande direktör



Verksamheten





Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

– Stockholm

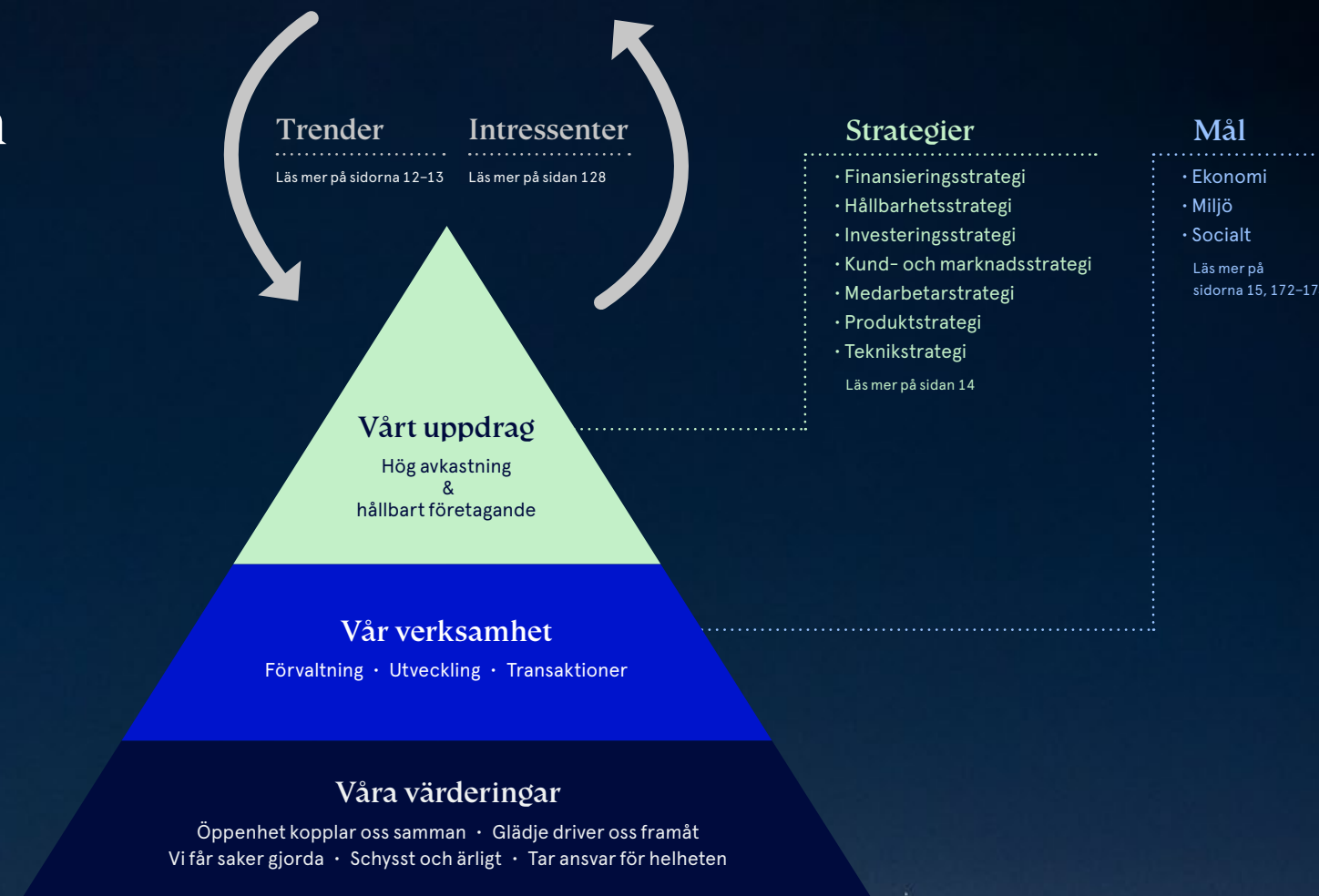
– Göteborg

– Malmö

– Uppsala

Den goda staden

Där alla människor trivs och verksamheter utvecklas





Vårt ansvar

Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

— Stockholm

— Göteborg

— Malmö

— Uppsala



Vårt ekonomiska ansvar

Vasakronan är en av AP-fondernas placeringar och ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Uppdraget från ägarna är att leverera en hög och långsiktigt riskavvägd avkastning som ska komma nuvarande och blivande pensionärer tillgodo utan att det skadar miljön, människorna eller de samhällen där vi verkar.



Vårt ansvar för miljön och klimatet

Bygg- och fastighetssektorn påverkar miljön på många olika sätt, bland annat står sektorn för drygt 20 procent av utsläppen av växthusgaser samt drygt 30 procent av både energianvändningen och avfallsmängderna som alstras i Sverige. Vasakronan har identifierat energi-användning, materialanvändning, avfall samt transporter, både från hyresgäster och i projektverksamheten som de fyra största miljöaspekterna.



Vårt ansvar för människor och samhälle

Vi påverkar tusentals människor med vår verksamhet. Främst alla som arbetar för Vasakronans räkning, det vill säga medarbetare hos oss samt hos våra leverantörer. Men vi påverkar även alla de människor som tillbringar tid i och runt våra cirka 170 fastigheter.

Vår verksamhet är bara hållbar om vi ser till att skapa en säker, sund och hälsosam miljö som inkluderar goda arbetsvillkor där ingen diskrimineras på något sätt.



Marknad och trender

Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

— Stockholm

— Göteborg

— Malmö

— Uppsala

De underliggande trenderna hade vi klara för oss men tempot har ökat. Det vi planerat för skulle hända de närmaste tio åren händer här och nu. Många har snabbt blivit varse effekterna av pandemin och frågor om var och hur vi ska arbeta, hur framtidens handel ser ut och, inte minst hållbarhet, är plötsligt på allas läppar.



Digitaliseringen får fullt genomslag

2020 blev året då digitaliseringen fick fullt genomslag. Ett plötsligt och påtvingat distansarbete har snabbspolat den digitala utvecklingen fram ett par år och den digitala arbetsplatsen har blivit en självklarhet. För företag och organisationer blev svagheter och styrkor i den digitala infrastrukturen tydlig. Var vi landar när pandemin är över vet ingen men en sak har blivit tydlig – 2020 har fått alla att förstå hur teknik möjliggör ett digitalt arbetssätt. Men också hur viktigt det fysiska mötet är.

Hybridkontoret blir ett nytt alternativ

Företag och organisationer har länge efterfrågat en högre grad av flexibilitet. Både när det gäller kontorets funktioner men även i hyresavtalen. För många har digitala möten och distansarbete blivit standard under pandemin. Det utmanar den traditionella synen på vad ett kontor är och vilken funktion det ska fylla. Många börjar också ställa sig frågan hur man kan utforma sitt kontor för att på ett bättre sätt möta kraven på samverkan och flexibilitet. Distansarbetet har nämligen tydliggjort behovet av kontoret som mötesplats. Som en konsekvens ökar nyfikenheten på en blandning av arbetsplatsresurser. Till exempel ett eget kontor för att bygga kultur och gemenskap, kombinerat med delade platser både för möten och arbete, inte minst kompletterat med virtuella arbetsplatser som kan finnas var som helst.



Fokus på den personliga hälsan

Ett digitaliserat samhälle där vi alla har tillgång till allt i våra mobiler dygnet runt skapar stress och ställer höga krav på självdisciplin. Att gå till och från arbetsplatsen varje dag hjälper till att skapa rutiner och sätta gränser. Rutiner och gränser som för många försvann med distansarbetet. Som en motreaktion, och en tydlig konsekvens av pandemin, har det senaste året inneburit ett ökat fokus på den personliga hälsan. Vi har också sett att naturen blivit allt mer viktig. Inte så konstigt. Med distansarbetet försvann den naturliga gränsdragningen mellan jobb och fritid. Pandemin satte även stopp för det fysiska mötet med kollegor och vänner. Med detta har naturen för många blivit en fristad för återhämtning och umgänge.



Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

— Stockholm

— Göteborg

— Malmö

— Uppsala



Handels struktumvandling en realitet

Struktumvandlingen inom handel har pågått länge, under 2020 blev den extremt tydlig. 2020 blev nämligen året då svenska konsumenter tog till sig e-handeln på riktigt. För många var det den enda vägen och svensk e-handel växte med fyrtio procent. Exakt hur handeln kommer att transformeras är för tidigt att sia om men att det kommer att få konsekvenser för våra stadskärnor kan vi konstatera. Ett nytt innehåll kommer att utvecklas och redan nu ser vi många nya idéer och koncept i marknaden. Vägen fram kan bli tuff på olika sätt men även denna struktumvandling kommer att leda till förbättringar på sikt.



Nya tjänster

Digitalisering kopplat till ny teknik och nya innovationer möjliggör kommunikation och interaktion på ett helt nytt sätt, och vi befinner oss i ett tekniskifte där allt mer blir uppkopplat, övervakat och analyserat. För oss, våra kunder och andra samhällsaktörer kan detta ge stora fördelar. Ett exempel är Accessy, en tjänst som ger möjligheten att hantera lås på ett smidigt och säkert sätt med mobiltelefonen. Accessy kommer att underlätta flöden av leveranser till fastigheterna och hyresgäster kommer att kunna koppla tjänster till sin arbetsplats. Det är ett öppet system som gör det smidigt för fastighetsägare att koppla upp sig. Man kan nyttja de låssystem man redan har och behöver inte lägga resurser på nyinstallation.



Hållbarhet på allas läppar

Att vi står inför en gigantisk klimatutmaning är det få som betvivlar längre och både politiken och företagen har på allvar fått upp frågan på agendan. Stora beslut är på gång såväl inom EU som på det nationella och lokala planet. Många företag vittnar om att klimatet blivit helt avgörande för affärsmodellen och för de som inte har kommit igång har det plötsligt blivit bråttom. När investerare och kapital flyr fossila verksamheter och styr mot mer hållbara affärer, då händer det saker. Men det är inte bara klimatet som utmanar. Biologisk mångfald, vattenbrist, resurseffektivitet och mänskliga rättigheter är andra frågor som utmanar gängse affärsmodeller och sätter företagens framtida intjäningsförmåga på prov. För den verksamhet som inte funderat över sin affärsmodell och om den är hållbar är det hög tid att utforska möjligheterna.



Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

– Stockholm

– Göteborg

– Malmö

– Uppsala

Strategier

Mål

Påverkan

Strategier och mål

Våra strategier

För att säkerställa att uppdraget från ägarna uppfylls tar ledningen årligen fram en strategisk plan som styrelsen sedan fastställer. Planen sätter riktningen för de kommande åren och ramas in av sju strategier.

FINANSIERINGSSTRATEGI

Vi har låg finansiell risk genom olika finansieringskällor, säkerställda kreditlimiter samt spridda låneförfall. Vi ökar vår andel grön finansiering och höjer successivt kraven i vårt ramverk.

HÅLLBARHETSSTRATEGI

Vi ska driva vår verksamhet på ett hållbart sätt och våra hållbarhetsambitioner påverkar alla bolagets beslut. Vi tar ansvar för vår påverkan på miljö, människor och det samhälle där vi verkar.

INVESTERINGSSTRATEGI

Vi fokuserar primärt på kontor och cityhandel på tillväxtorter i Sverige och våra fastigheter ska vara överlevare på hyresmarknaden. Vi anpassar och utvecklar fastighetsbeståndet utifrån hur marknaden bedöms komma att förändras.

KUNDSTRATEGI

Vi följer våra kunder i deras utveckling och erbjuder lösningar som möter deras behov. Vi delar aktivt med oss av vår kunskap om hur lokalytor och andra resurser kan användas mer effektivt.

MEDARBETARSTRATEGI

Vi har en organisation som anpassas i takt med att omvärlden förändras och ett ledarskap som skapar förutsättningar för att våra medarbetare ska lyckas och må bra i sitt arbete.

PRODUKTSTRATEGI

Vi erbjuder en bred produktpalet för både arbetsplatser och gatuplan med allt från skräddarsydda eller nyckelfärdiga lokaler till Arena för delade kontor och tjänster. Våra tekniklösningar i husen bidrar till enkelhet och ökad effektivitet för våra kunder.

TEKNIKSTRATEGI

Våra tekniklösningar förenklar våra kunders vardag och bidrar till ökad effektivitet och lönsamhet för bolaget. Vi ligger i framkant och vågar testa ny teknik.



Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

– Stockholm

– Göteborg

– Malmö

– Uppsala

Strategier

Mål

Påverkan

Våra långsiktiga mål

Ambitionen är att vara ledande och hållbara i alla dimensioner.
För att nå dit sätts utmanande och engagerande mål.

EKONOMI

- En totalavkastning på minst 6,5 procent per år (rullande snitt över 10 år)
- En totalavkastning på minst 0,5 procentenheter högre än branschen*
- All vår finansiering är grön

MILJÖ

- Vi är klimatneutrala i hela värdekedjan 2030
- Våra fastigheter är självförsörjande och behöver ingen köpt energi
- Vår och kundernas verksamhet genererar inget avfall som inte går att återvinna eller återbruka
- Vi använder endast förnybart, återvunnet eller återbrukat material i våra byggprojekt

SOCIALT

- Alla som arbetar för Vasakronan har en god arbetsmiljö där inga arbetsplatsolyckor förekommer
- Vårt företag och våra leverantörer präglas av mångfald och har en inkluderande företagskultur
- Våra områden och fastigheter är estetiskt tilltalande och utformade så att de främjar:
 - trygghet och säkerhet
 - hälsa och välmående
 - att alla känner sig inkluderade

* Jämfört med MSCI Svenskt fastighetsindex exklusive Vasakronan.



Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

– Stockholm

– Göteborg

– Malmö

– Uppsala

Strategier

Mål

Påverkan

Påverkan på vår omvärld



Vasakronans verksamhet bidrar till flera av de globala hållbarhetsmål som FN:s medlemsländer antog i september 2015, den så kallade Agenda 2030.

Agenda 2030 är en universell agenda med 17 mål för en ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar utveckling. Målen syftar till att minska fattigdom, orättvisor och ojämlikhet samt till att lösa klimatkrisen fram till 2030. Även om målen är satta på global nivå så är det viktigt för oss som bolag att analysera om och hur vi kan bidra till målen. Störst positiv påverkan bedömer vi att vi har på mål 7, 9, 11 och 12. Genom vår positiva påverkan på dessa mål bedöms även verksamheten bidra till mål 13, "Bekämpa klimatförändringarna".

Det finns även utmaningar för oss kopplade till Agenda 2030, bland annat i mål 8, "Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt". Det handlar främst om risken för arbetsmiljöolyckor och osunda arbetsvillkor på våra byggarbetsplatser.

För mer detaljerad information om var vår påverkan är som störst, se sidorna 137–160.

Anna Denell
Hållbarhetschef



Hur jobbar Vasakronan med de globala målen för hållbar utveckling?

– För det första har vi identifierat vilka av de globala målen som vår verksamhet har störst påverkan på, och vi är stolta över att kunna redovisa framsteg inom de områdena. För det andra har vi vänt på steken och analyserat risker som hindrar att vi når målen. Var har vi störst negativ påverkan och hur kan vi minska den?

– Vi vill också jobba ännu mer ambitiöst med att skapa en trygg och säker arbetsmiljö. Vi köper tjänster i flera branscher där det finns påtagliga arbetsmiljörisker. Därför är vi engagerade i Håll Nollan, ett initiativ inom bygg- och fastighetsbranschen, där målet är att ingen ska bli skadad på sin arbetsplats.

Vad gör ni mer?

– Vi har tagit fram en färdplan för hur vi ska nå klimatneutralitet i hela värdekedjan till 2030. Det är ett tufft mål. Sverige som nation har satt målet om nettonoll

utsläpp av växthusgaser till 2045. Det tycker vi är för sent. Det finns mycket att göra här och nu. Tekniken, systemen och metoderna för att drastiskt minska utsläppen i vår bransch finns redan.

– Det som känns inspirerande är att det här är en fråga som engagerar våra medarbetare oerhört mycket. De uppskattar att jobba på ett bolag som verkligen försöker bli mer hållbara. Många av våra nya medarbetare säger att detta är en anledning till att de sökt sig till Vasakronan.

Hur jobbar ni för att involvera era hyresgäster i klimatarbetet?

– Vi hjälper dem att minska elanvändningen i lokalerna. Vi ger också råd kring hur de kan minimera sitt avfall och bli bättre på att sortera.

– Vi har utbildat ett antal medarbetare som vi kallar champions. Intresset hos våra hyresgäster är stort, de vill göra rätt men vet inte alltid hur. Nu kan de få bättre support och svar på sina frågor av våra duktiga medarbetare.



Erbjudanden som möter alla behov

Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

– Stockholm

– Göteborg

– Malmö

– Uppsala

En palett med kontorslösningar

Vi erbjuder kontorslösningar som möter en mängd olika behov över tid hos våra kunder. Vi har också gedigen kunskap om hur arbetsplatsen kan användas som ett verktyg för att förändra, påverka och inspirera.

Skräddarsydda lokaler

Utgår från kundens önskemål, byggs och anpassas efter kundens behov och lokalens förutsättningar.

Inflyttningsklara nyckelfärdiga lokaler

Efterfrågan på inflyttningsklara kontor ökar. Lokalen är färdigbyggd och mycket finns redan på plats. Det kunden tar med sig är möbler och lös inredning. Allt annat i lokalerna är förberett. Nyckelfärdiga lokaler kortar tiden till inflyttning.

Möblerade lokaler

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

Delade lokaler, coworking

Arena är Vasakronans eget coworking-koncept där vi erbjuder arbetsplatser, kontor och mötesrum. Arbetsmiljö, teknik och service är i absolut framkant. Det ger möjlighet till flexibilitet,



Skräddarsydda lokaler



Inflyttningsklara nyckelfärdiga lokaler



Möblerade lokaler



Delade lokaler, coworking



Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

– Stockholm

– Göteborg

– Malmö

– Uppsala



Rådgivning som visar vägen

Vi erbjuder rådgivning kring hur lokalen kan användas som ett strategiskt verktyg för att utveckla verksamheten och affären.

- Vi hjälper till med att hitta det klokaste sättet att utforma kontoret så att det ger verksamheten stöd och inspiration kopplat till utmaningar och utveckling.
- Vi ger förslag på hur befintliga lokaler och arbetsplatser kan anpassas och utvecklas. Det kan exempelvis handla om planlösning, materialval och serviceupplägg.

Tjänster som gör vardagen enkel

För att det dagliga arbetet ska fungera så enkelt och hållbart som möjligt erbjuder vi våra hyresgäster olika servicetjänster. Här är några exempel:

- **Cykelservicetjänster.** Säkra cykelrum, cykelhubbar med dusch samt omklädning och servicestationer.
- **Gods- och samlastningstjänster.** Till exempel via initiativet #ÄlskadeStad där leveranser sker till en samlastningscentral, lastas om och transporteras ut i city med hjälp av elfordon.
- **Service i vardagen.** I samarbete med Coor erbjuder vi kaffe, vatten, frukt, catering, konferens, vaktmästeri med mera.
- **Källsortering av avfall.** Tjänsten innebär att kunden får hjälp med lämpliga avfallsfraktioner i lokalen och hämtning på våningsplanet för vidare samtransport till återvinning. Kunden får även månatlig avfallsstatistik.

”Kontoret bygger både varumärke och företagskultur. Vi behöver varandra.”

Britt Lindqvist*Utvecklingschef, Vasakronan*

Hur har marknaden för kontor förändrats?

– Kunderna efterfrågar i allt högre grad flexibilitet. Både när det gäller kontorslösningar och längd på hyresavtal. Det är en utveckling vi sett under lång tid och som blivit tydligare under corona.

– En annan förändring är att många företag inte längre har all den kompetens som de behöver för sin organisation in-house. Istället jobbar man i nätverk med andra bolag eller konsulter.

– Även det ställer krav på flexibla och optimala kontorslösningar. Vasakronan erbjuder det jag brukar beskriva som en godispåse. Man plockar ut de bitar man vill ha när man behöver.

Hur ser godispåsen med lösningar ut?

– Den innehåller varianter av traditionella kontor, Smart & Klart – där det bara är att flytta in – och coworking. Här har vi vårt eget koncept, Arena, som exempelvis finns i Sergelhusen i Stockholm.

– Vi ser Arena som en förlängning av det egna kontoret. Det ger våra kunder möjlighet till flexibilitet när de till exempel behöver minska eller utöka verksamheten. På köpet får de bra utformade arbetsplatser, service, smart teknik och en inspirerande miljö.

Så kontoren kommer inte att dö?

– Absolut inte. Kontoret bygger både varumärke och företagskultur. Vi behöver varandra, inte minst för att vara kreativa. Förflyttningen från kontoret som en plats för produktion till en plats för samarbete och möten är inget nytt. Men det är en utveckling som har accelererats av pandemin.

– Däremot tror jag att arbetslivet blir förändrat. Arbetsplatsen kommer att finnas på olika ställen. Många har nu insett att det fungerar ganska bra att till viss del jobba hemma.

– Det ställer nya krav på verksamheter att bli mer digitala och att ledarskapet förändras. Chefer måste lära sig att leda med utgångspunkt i tillit.



Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

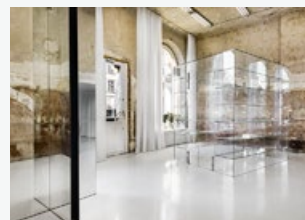
Våra regioner

– Stockholm

– Göteborg

– Malmö

– Uppsala



Skräddarsydd butik



Nyckelfärdig butik



Färdig popup/showroom



Restaurang- och cafélokal

Rätt butikslokal i bästa läge

Vasakronans butikslokaler finns längs attraktiva stråk, i gallerior och köpcentrum. Vi möter kundernas behov genom att erbjuda flera olika lösningar.

Skräddarsydda butiker

I en skräddarsydd butikslokal bestämmer kunden det mesta själv som till exempel planlösning, golv, belysning och installationer. Lokalen byggs och anpassas efter kundens önskemål, behov och lokalens förutsättningar.

Nyckelfärdiga butiker

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

Färdigmöblerade popup-butiker och showrooms

För kunder som vill testa ett nytt koncept, förstärka en kampanj eller prova en ny marknad finns våra färdigmöblerade popup-lokaler och showrooms. Dessa har allt, inklusive wifi, larm och betalsystem och kan hyras per vecka eller månad.

Restaurang- och cafélokaler

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

”Konsumenterna ställer större krav på förnyelse och innovation. Det gör att verksamheterna i gatuplan förändras.”

Kristina Pettersson Post
Regionchef Göteborg



Under året har du varit ansvarig för att samordna arbetet med Vasakronans handelskunder. Hur har pandemin påverkat?

– Både handel och service-näringar har drabbats extremt hårt av pandemin. Många fick snabbt problem med likviditeten och det första steget för oss var att stötta genom att ge anstånd med hyresinbetalningar.
– Sedan kom hyresstödet där staten stod för 25 procent under förutsättning att fastighetsägarna stod för lika mycket. Det var ett stort jobb, och vi fick jobba extremt hårt för att hinna med att göra alla ansökningar i tid.

Har många av era hyresgäster tvingats gå i konkurs?

– Förvånansvärt få trots att antalet besökare i cityhandeln minskat med mellan 30 och 50 procent. De flesta har kämpat på och gjort stora förändringar för att överleva. Man har i olika grad använt omställningsstödet, korttidsstödet, permitterat och varslat personal. Många har sett över sina kostnader och kört verksamheten så tätt det bara går.

Hur tror du handeln kommer att utvecklas?

– När handeln i större utsträckning flyttar till nätet blir fysiska butiker allt mer upplevelsebaserade. Konsumenterna ställer större krav på förnyelse och innovation. Det gör att verksamheterna i gatuplan förändras.

Vi kommer se mer inslag av service, kultur och mixade koncept.

– Den allt snabbare förändringstakten gör att hyresgästerna har behov av mer flexibla lösningar. Därför erbjuder vi allt från specialanpassade lokaler till helt inflyttningsklara lokaler.
– Det finns också ett stort intresse för våra popup-butiker som kan hyras under en kortare tid.

Vad tänker du om nästa år?

– Vi har bra, attraktiva lägen. Men det kommer inte att se ut som det alltid gjort. Tillsammans med våra hyresgäster måste vi jobba med förändring. Det har länge varit nödvändigt för handeln att tänka nytt, med corona har förändringstakten accelererat.



Vi flyttar gränsen för klimatarbetet

Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

— Stockholm

— Göteborg

— Malmö

— Uppsala

Världen står inför många utmaningar men klimatfrågan är den tveklöst största. Löser vi inte den så är det många andra utmaningar som inte heller går att lösa. Bygg- och fastighetssektorn står för drygt 20 procent av de totala utsläppen av växthusgaser i Sverige. Utsläppen genereras främst av energianvändningen i byggnader samt utsläpp kopplat till byggprocessen.

Ökad andel förnybar energi

Fastigheter står för drygt 30 procent av energianvändningen i Sverige. Därför ska vi reducera vårt energibehov. Det gör vi genom att optimera driften av våra befintliga fastigheter och genom att ställa mycket höga krav på energiprestanda när vi bygger om eller nytt. Under 2020 minskade energiprestandan till 83 kWh/kvm och år (92). Vid utgången av året hade 72 procent (63) av fastigheterna en energiprestanda som understeg 100 kWh/kvm och år.

För att minska vår påverkan ytterligare så ska vi dessutom fasa ut all fossil energianvändning kopplat till våra fastigheter samt producera egen förnybar energi. Under 2020 var totalt 71 solcellsanläggningar (63) i drift och i Fyrislund i Uppsala har vi byggt en solpark som omfattar totalt 11 000 solpaneler fördelade på en yta om sju hektar. Elproduktionen beräknas bli cirka 4 GWh/år vilket räcker till att förse ungefär 240 normalstora villor med värme och el under ett år.

Sedan 2017 är alla Vasakronans hyresavtal gröna, vilket bland annat innebär att vi tillsammans med hyresgästen arbetar för att minska energianvändningen.

Minska mängden avfall

Det uppstår stora mängder avfall både från våra ny- och ombyggnadsprojekt och i våra hyresgästers verksamhet. Inför projektstart genomförs därför alltid en återbruks- och avfallsworkshop där åtgärder för att minska mängden projektavfall och öka mängden återbruk identifieras.

För att få ökad kontroll över hyresgästernas avfallshantering behöver vi samarbeta med våra kunder och underlätta så mycket som möjligt för dem att källsortera och återvinna avfall.

Oavsett om avfallet genereras i vår egen eller i våra hyresgästers verksamhet så är det övergripande målet detsamma – att minska avfallsmängderna och se till att så mycket som möjligt återvinns i nya kretslopp.

För att öka medvetenheten och driva på branschen mot ett hållbart byggande engagerar sig Vasakronan i en rad olika initiativ och samarbeten. Ett sådant är Centrum för cirkulärt byggande som bland annat har tagit fram en digital handelsplats för återbrukat byggmaterial. Målet är att öka kunskapen hos och samverkan mellan branschens aktörer och utveckla en storskalig marknad för återbrukat material.

Material som inte skadar miljön

Det material som används i våra projekt ska i första hand vara återbrukat material och/eller material som har tillverkats av förnybar eller återvunnen råvara. Byggmaterialet som används får inte heller innehålla farliga ämnen som riskerar att skada människor som ska vistas inne i byggnaden eller ekosystemet utanför.

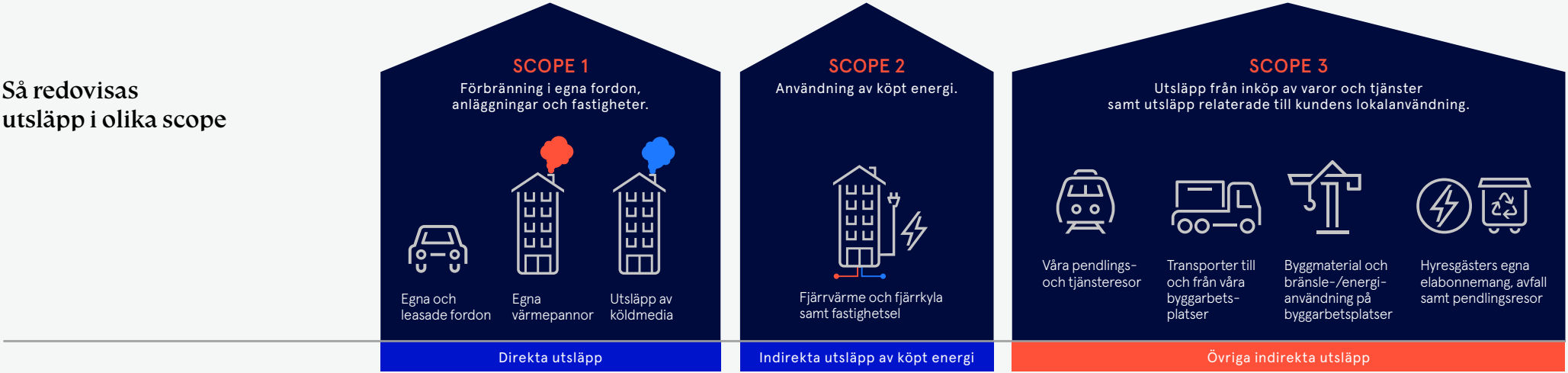
Åtgärder vi redan vidtagit

- Sedan 2009 har vi mer än halverat energianvändningen i våra fastigheter.
- 2010 var vi först ut i Sverige att erbjuda hyresgäster gröna hyresavtal.
- 2013 var vi först i världen att certifiera vårt bestånd med LEEDs volymprogram.
- Samma år 2013, emitterade vi världens första gröna företagsobligation. Likviden från våra gröna obligationer är öronmärkta till gröna tillgångar.
- 2018 emitterade vi världens första gröna företagscertifikat.
- Vid utgången av 2020 hade vi 71 solcellsanläggningar i drift.



- Affärsmodell
- Vårt ansvar
- Marknad och trender
- Strategier och mål
- Vårt erbjudande
- Miljö och klimat
- Människor och samhälle
- Fastighetsutveckling
- Vårt fastighetsinnehav
- Våra regioner
 - Stockholm
 - Göteborg
 - Malmö
 - Uppsala

Så redovisas utsläpp i olika scope



Magasin X i Uppsala som håller på att byggas just nu är Sveriges största kontorsbyggnad med en stomme helt i trä. Att använda trä istället för stål och betong är ett sätt att nå målen om en fossilfri byggsektor. För mer information om Vasakronans hantering av material och avfall vid projektutveckling se sidorna 150–152.

Smarta transporter

Transporter orsakar klimatförändringar, lokala luftföroreningar, buller och trängsel. Vår största påverkan hänförs till våra byggprojekt. Vi ställer därför krav på våra leverantörer att de ska minska antalet transporter genom smartare logistik samt att de transporter som görs ska ske på ett miljövänligare sätt.

”Älskade stad” är ett samarbete mellan Vasakronan, Ragn-Sells, Bring och Stockholms stad som drivs med syftet att etablera samlastningscentraler i citykärnan. Samarbetet drivs sedan flera år i Stockholm och Malmö, och under året har man påbörjat bygget av en ny samlastningscentral under Sergelhusen

i centrala Stockholm. Varor och gods distribueras gemensamt till butikerna med eldrivna fordon som samtidigt kan ta med sig avfall tillbaka till samlastningscentralen. På det sättet minskar trängsel, buller och utsläpp.

En annan stor påverkan kommer från våra hyresgästers resor och transporter till och från fastigheterna. Vi hjälper därför våra hyresgäster att förändra sina transport- och resvanor. Bland annat genom att arbeta för bättre kollektivtrafik, installera laddstolpar för elfordon, förbättra infrastrukturen för cyklar i och runt våra byggnader samt erbjuda bilpooler.

Färdplan 2030

För Vasakronan är de affärsmässiga fördelarna att jobba med klimatfrågan uppenbara, och vi ser ingen konflikt mellan lönsamhet och hållbarhet, tvärtom. 2020 formulerade Vasakronan ett långsiktigt klimatmål om klimatneutralitet i hela värdekedjan till 2030. För att nå dit lägger vi ett stort fokus på de indirekta

utsläppen. Dessa utsläpp har Vasakronan inte full kontroll över men stora möjligheter att påverka genom till exempel design- och materialval i projektverksamheten samt genom att samarbeta med hyresgäster och leverantörer.

Kompensation i hela värdekedjan

Hur stora ansträngningar som än görs så kommer det inte att vara möjligt att eliminera samtliga utsläpp. Från och med verksamhetsåret 2020 kommer vi att kompensera årsvis i efterskott för alla redovisade utsläpp i bolagets värdekedja. Vi gör det genom att köpa andelar i olika kompensationsprojekt, investera i egen forskning och utveckling samt i trädplanteringsprojekt, främst i anslutning till våra egna fastigheter. Ambitionen är att senast 2030 kompensera för de kvarvarande utsläppen med någon form av ”carbon removal”-åtgärder, som minskar halten koldioxid i atmosfären i motsvarande mängd som vår verksamhet har orsakat.

[Affärsmodell](#)[Vårt ansvar](#)[Marknad och trender](#)[Strategier och mål](#)[Vårt erbjudande](#)[Miljö och klimat](#)[Människor och samhälle](#)[Fastighetsutveckling](#)[Vårt fastighetsinnehav](#)[Våra regioner](#)[— Stockholm](#)[— Göteborg](#)[— Malmö](#)[— Uppsala](#)**52%****av beståndet
certifierat enligt
LEED Guld****24%****av beståndet
certifierat enligt
LEED Platina**

Certifiering med höga ambitioner

Vasakronans ambition är att samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade, något som är viktigt ur flera perspektiv. Miljöcertifieringen är ett bevis från tredje part på att fastigheterna har en låg miljöpåverkan. Det gör att vi kan tillmötesgå hyresgästernas växande miljökrav. Det är också en förutsättning för bolagets gröna finansiering.

I första hand använder vi certifieringssystemet LEED, det mest använda miljöcertifieringssystemet i världen. Det finns fyra olika certifieringsnivåer där högsta betyget är Platina. Vid certifieringen görs en bedömning av fastighetens energianvändning, inomhusmiljö, material- och resursanvändning, avfallshantering samt vattenanvändning.

LEED kan användas för att miljöcertifiera både befintliga och nya fastigheter. Vid utgången av 2020 var 92 procent (90) av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat varav 76 procenten (74) nådde betyget LEED Guld eller Platina. Under året har våra projektfastigheter Priorn i Malmö och Celsius i Uppsala färdigställts och certifierats enligt LEED Platina.

”Det som är nytt under 2020 är att Vasakronan som första bolag i världen har digitaliserat certifieringsprocessen.”

Kübra Ayata,

Projektledare, miljö och hållbarhet



Hur har ni jobbat med miljöcertifieringar under 2020?

– Ambitionen är att 100 procent av våra fastigheter ska vara certifierade. Vi har nått 92 procent och arbetet fortsätter. Det som är nytt under 2020 är att Vasakronan, som första bolag i världen, har digitaliserat certifieringsprocessen. Vi är jättestolta! För att få en certifiering måste mängder av data från fastigheterna samlas in och sammanställas. Till exempel data för energi, vatten, avfall och inomhusklimat.

– Tidigare gjorde vi det manuellt. Det var extremt tidskrävande. Nu kan vi med ett knapptryck leverera den information som krävs. På en vecka kan vi göra samma arbete som förut

tog ett halvår. Allt detta är möjligt tack vare vår IoT-plattform. Den ger oss möjligheter att mäta och få kontroll över data och gör också att olika system kan kommunicera med varandra.

Det finns många olika system för certifiering av fastigheter. Varför valde ni LEED?

– Vi gjorde vårt val redan 2009. Det viktiga för oss var att välja ett system med en fungerande version för befintliga byggnader, som majoriteten av vår verksamhet består av. Vi ville även ha en certifiering som tog hänsyn till många parametrar och helheten. LEED omfattar dessutom även omgivningen. Det är också ett internationellt

etablerat system och vi har många kunder med verksamhet utanför Sveriges gränser.

WELL Building Standard är en relativt ny certifiering. Varför jobbar ni inte med den?

– WELL handlar enbart om hälsa och välmående för människor i en byggnad, en aspekt som LEED också täcker. Vi jobbar redan på bred front med att alla våra hus ska ha goda ljus-, ljud- och luftförhållanden samt är designade för att främja hälsa och välmående.

– Det, i kombination med de lagar och regler som finns i Sverige, gör att dubbelcertifiering inte tillför något värde varken för oss eller våra kunder.



Ansvar för människor och samhälle

Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

– Stockholm

– Göteborg

– Malmö

– Uppsala

Vi påverkar tusentals människor med vår verksamhet. Främst alla som utför arbete för Vasakronans räkning, det vill säga medarbetare hos oss själva men också hos våra leverantörer. Vi påverkar även alla de människor som tillbringar tid i och runt våra cirka 170 fastigheter. Vår verksamhet är bara hållbar om vi ser till att de har en säker, sund och hälsosam arbetsmiljö med goda arbetsvillkor där ingen diskrimineras på något sätt.

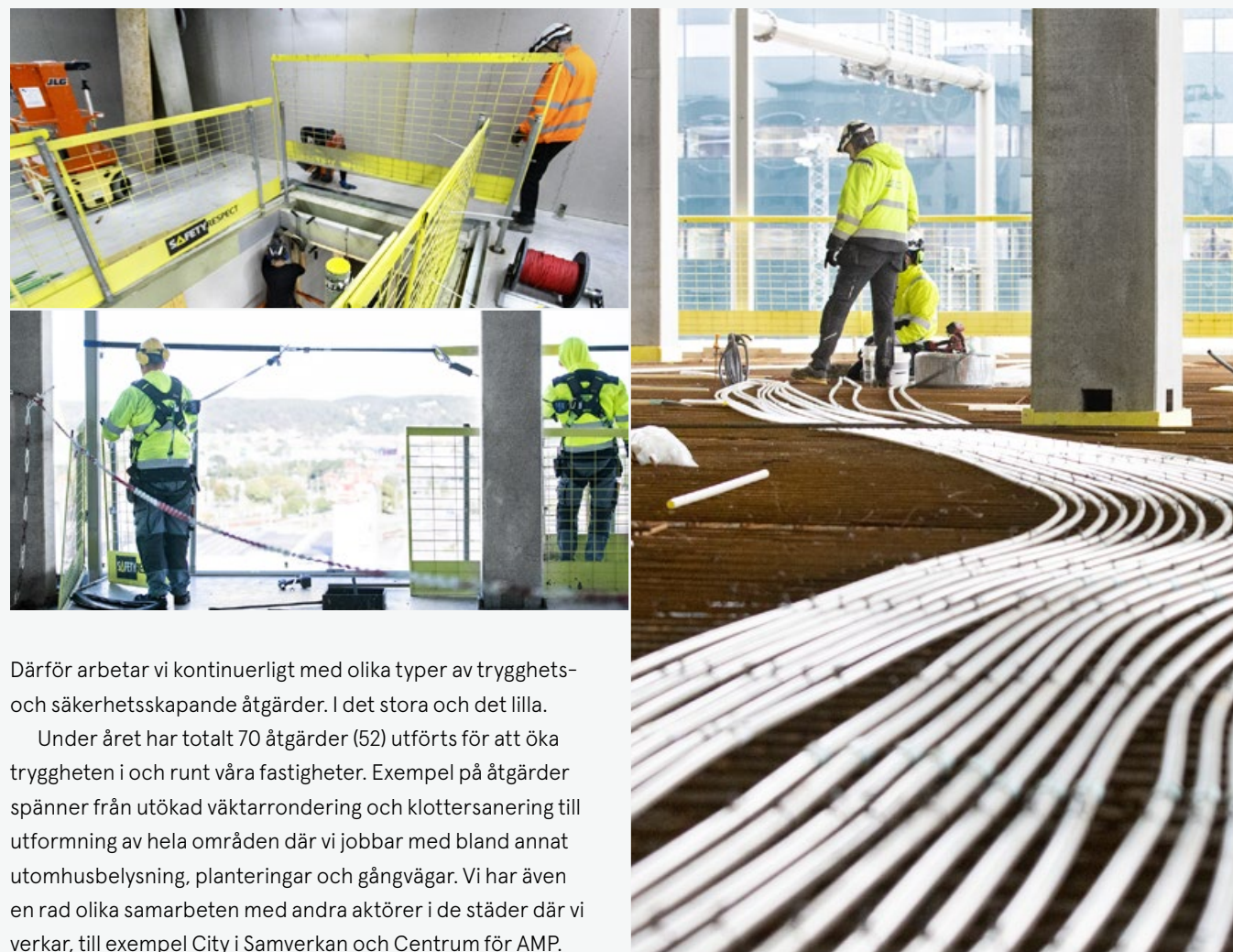
Sund och säker arbetsmiljö

Som arbetsgivare är det vårt mål att vara den mest attraktiva i branschen och ha medarbetare som är nöjda med sin arbetsplats och personliga utveckling.

När det kommer till vår egen organisation bedömer vi risken för olyckor eller långvarig ohälsa som relativt låg. I våra bygg- och serviceentreprenader är däremot riskerna större. Målsättningen är att ingen ska förolyckas eller skadas på våra byggarbetsplatser. Därför ställs höga krav på entreprenörerna när det gäller säkerhet på byggarbetsplatserna. Det finns tydliga rutiner för rapportering av incidenter och olyckor och allt följs noggrant upp. Vasakronan är även en av initiativtagarna till det branschgemensamma samarbetet Håll Nollan vars vision är att alla ska komma hem oskadda efter en arbetsdag.

Trygghet i och kring våra fastigheter

Att känna sig trygg i sin närmiljö är viktigt för alla människor. För Vasakronan är det avgörande att det upplevs som tryggt och säkert att röra sig i och runt våra hus, och det blir en allt viktigare fråga även för våra hyresgäster när de väljer läge.



Därför arbetar vi kontinuerligt med olika typer av trygghets- och säkerhetsskapande åtgärder. I det stora och det lilla.

Under året har totalt 70 åtgärder (52) utförts för att öka tryggheten i och runt våra fastigheter. Exempel på åtgärder spannar från utökad väktarrondering och klottersanering till utformning av hela områden där vi jobbar med bland annat utomhusbelysning, planteringar och gångvägar. Vi har även en rad olika samarbeten med andra aktörer i de städer där vi verkar, till exempel City i Samverkan och Centrum för AMP.

[Affärsmodell](#)[Vårt ansvar](#)[Marknad och trender](#)[Strategier och mål](#)[Vårt erbjudande](#)[Miljö och klimat](#)[Människor och samhälle](#)[Fastighetsutveckling](#)[Vårt fastighetsinnehav](#)[Våra regioner](#)[— Stockholm](#)[— Göteborg](#)[— Malmö](#)[— Uppsala](#)

Professionell och nytänkande företagskultur

Vasakronans företagskultur är öppen och inkluderande. Våra värderingar är enkla och fast förankrade i företaget. Vi tror på glädje som en stark drivkraft för att få saker gjorda och vi gör saker på ett schysst och ärligt sätt. Det dagliga arbetet präglas av korta beslutsvägar med ett delegerat ansvar. Verksamheten ska drivas på ett hållbart sätt i alla led, vilket även inkluderar medarbetarnas arbetsmiljö.

Alla anställda och arbetssökande ska behandlas på ett likvärdigt sätt, ges lika möjligheter till utveckling och befordran samt lika lön för lika arbete. Detta förhållningssätt, kombinerat med FN:s Global Compact-principer, sammanfattas i en uppförandekod som alla nyanställda tar del av.

Kod för leverantörer

Korruptionen i den svenska bygg- och fastighetsbranschen anses vara utbredd och omfattande. Därför måste vi ha ett arbetssätt som i alla situationer eliminerar risken för korruption och andra oegentligheter. Vi tror att ett aktivt samarbete baserat på förtroende, transparens och en öppen dialog mellan oss och våra leverantörer är en förutsättning för ett ansvarsfullt företagande. Det handlar i första hand om att förhindra alla former av korruption inom bolaget, men även att ställa krav på våra leverantörer så att de har ett systematiskt arbetssätt för att motverka korruption i sina verksamheter.

Som stöd i inköpsarbetet används Vasakronans uppförandekod för leverantörer. Kodens följer bolagets värderingar och är baserad på Global Compact-principerna om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och motverkande av korruption.

Vi förväntar oss att alla våra leverantörer följer uppförandekoden. Vi förväntar oss också att våra leverantörer systematiskt jobbar för att deras underleverantörer och andra som utför tjänster eller är verksamma i uppdrag för Vasakronan följer koden.

Under 2020 undertecknades uppförandekoden i samtliga nya inköpsavtal som tecknats genom inköpsavdelningen. För att vara säkra på att leverantörerna lever upp till sina åtaganden görs löpande revisioner. Under 2020 genomfördes drygt 100 (80) olika leverantörskontroller. Utfallet från revisionerna visar att leverantörerna på ett tillfredsställande sätt uppfyller våra krav när det gäller arbetsvillkor och mänskliga rättigheter.

Visselblåsarfunktioner

Om det finns misstankar om att lagar, regler eller policyer inte följs finns en extern visselblåsarfunktion och en Compliance officer, en roll som chefsjuristen har. Hit kan medarbetare och utomstående vända sig anonymt. Compliance officer ansvarar för att utvärdera de ärenden som kommer in och underrätta vd och berörd chef om det finns misstankar om bristande regelefterlevnad föreligger.



Vi bygger en levande stad

Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

– Stockholm

– Göteborg

– Malmö

– Uppsala

En trivsamt och levande stad bygger på en bra blandning av attraktiva kontor, butiker, restauranger, service och mötesplatser. Men också konst, cykelparkeringar och laddplatser. Sedan många år jobbar Vasakronan med stråkstrategier för att skapa områden som är attraktiva oavsett om man arbetar där, vill shoppa, gå på restaurang eller uppleva. För att vara riktigt framgångsrika samarbetar vi med andra fastighetsägare, kommunen och övriga aktörer i området.

Hög projektaktivitet

Genom ny-, till- och ombyggnad av fastigheter är Vasakronan med och skapar den goda staden. Investeringarna ger en kvalitetsväxling till ett än mer hållbart och attraktivt bestånd. De senaste åren har projektaktiviteten ökat betydligt. Sedan 2016 har totalt 18 mdkr investerats i utveckling av befintliga fastigheter och under 2020 var summan 5,3 mdkr. Vid årsskiftet var den totala investeringsvolymen för pågående fastighetsprojekt 14,3 mdkr (14,3) varav 10,2 mdkr (6,8) var upparbetat. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 81 procent (69) vilket motsvarar en årlig kontrakterad hyra om 840 mkr.

Inflyttningsklara projekt

Under året har flera större projekt blivit inflyttningsklara. Bland annat har Priorn i centrala Malmö, som omfattar 13 000 kvadratmeter, färdigställt. I Kungsträdgården i centrala Stockholm blev ombyggnationen av Styrpinnen (Bankpalatset) klar. Fastigheten omfattar drygt 4 000 kvadratmeter och är fullt uthyrd. Under senhösten flyttade även de första hyresgästerna in i Sergelhusen i centrala Stockholm. Ambitionen är att samtliga dessa projektfastigheter ska certifieras på nivån LEED Platina.

Framtida potential

Utöver potentialen i att utveckla befintliga fastigheter har Vasakronan även planlagda byggrätter och framtida byggrättsmöjligheter. Totalt finns det detaljplaner för cirka 280 000 kvadratmeter kontor. Det pågår också ett kontinuerligt arbete med att hitta nya projektmöjligheter för de 1,7 miljoner kvadratmeter ännu ej planlagda byggrätter som finns i beståndet.

”Kvarteren kring Sergels torg har verkligen fått ett ansiktslyft som jag tror många uppskattar.”

Jan-Erik Hellman,
Chef Fastighetsutveckling, Stockholm



I slutet av 2020 flyttade de första hyresgästerna in i Sergelhusen. Hur kändes det?

– Det är otroligt kul att vårt absolut största projekt äntligen är klart. Vi är stolta. Jag tänker då inte bara på själva husen, utan även på hur hela stadsbilden förändras. Kvarteren kring Sergels torg har fått ett ansiktslyft som jag tror att väldigt många människor uppskattar.

Ditt ansvar är också att samordna projekt på våra andra orter. Vad vill du lyfta fram?

– Magasin X i Uppsala, vår första kontorsbyggnad i trä, som nu börjar resa sig ur marken. Andra fina fastigheter som nu

är klara är Celsius i Uppsala Science park och Priorn vid Triangelns tågstation och köpcentrum i Malmö.

Hur har det sett ut när det gäller uthyrningar?

– Vi gick starkt in i 2020 och står fortfarande stadigt. Vi har en betryggande hög uthyrningsgrad och allt har löpt på bra trots corona. Det tycker jag är ett bra kvitto på att det vi erbjuder är efterfrågat. Sergelhusen är till exempel uthyrt till 90 procent, Celsius till 100 procent och Priorn till 74 procent.

Vilka utmaningar ser du inför nästa år?

– Riktig utmanande och kul är det att driva frågorna kring hållbarhet. Vi har tagit fram en färdplan med målet att Vasakronan ska vara klimatneutrala 2030. Det ställer stora krav på byggprocessen. – Vi behöver bland annat minska bygg- och rivningsavfallet, välja klimatsmarta material och hitta bättre lösningar för transporter. Färdplanen innebär stora utmaningar men också möjligheter. – En annan viktig fråga som ligger högt på agendan är arbetsmiljöfrågan i våra projekt.



Pågående projekt

- Affärsmodell
- Vårt ansvar
- Marknad och trender
- Strategier och mål
- Vårt erbjudande
- Miljö och klimat
- Människor och samhälle
- Fastighetsutveckling**
- Vårt fastighetsinnehav
- Våra regioner
 - Stockholm
 - Göteborg
 - Malmö
 - Uppsala

Stockholm

Sergel

Sergelhusen, Stockholms mest omfattande stadsutvecklingsprojekt i modern historia.

Göteborg

Platinan

I Lilla Bommen bygger vi vidare på platsens utåtriktade historia med Platinan, en samlingsplats för nya, spännande och annorlunda möten.

Stockholm

Nya Kronan

I Sundbybergs Centrum bygger vi nytt och kombinerar den genuina småstadskaraktern med storstadens kvaliteter.

Uppsala

Magasin X

Vid Resecentrum i centrala Uppsala är Sveriges största kontorshus med en stomme helt i trä på väg upp.

Stockholm

Nattugglan

På Södermalm i Stockholm fortsätter utvecklingen av Nattugglan 14. Ett viktigt bidrag till utvecklingen av området runt Medborgarplatsen.

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Startinflyttning	Uthyrningsgrad, % ¹	Beräknat färdigställt	LEED miljöcertifiering ⁵
Stockholm	Sergelhusen	4 000	3 879	97	56 500	Q4 -20	84 ²	Dec -21	Platina
Göteborg	Platinan	2 600	1 753	67	53 700	Q4 -21	72	Mars -22	Platina
Sundbyberg	Kronan 1	1 680	922	55	44 400	Q2 -21	100	Nov -21	Platina
Stockholm, Solna Strand	Nöten 5	883	822	93	26 000	Q3 -20	67	Dec -20	Guld
Stockholm	Nattugglan, hus 2	800	353	44	15 000	Q4 -21	80	Juni -22	Platina
Uppsala	Magasin X	530	248	47	11 500	Q4 -21	73 ³	Mars -22	Platina
Uppsala	Kronåsen 1:1 Celsius	418	415	99	10 200	Q4 -20	99	Okt -20	Platina
Stockholm	Sperlingens Backe 45	300	105	35	3 900	E/T	47	Dec -21	Guld
Göteborg	Strömshuset	270	122	45	10 500	E/T	71	Nov -21	Platina
Stockholm, Solna	Diktaren	143	78	55	6 400	Q3 -21	100	Aug -21	-
Stockholm	Sergelgatan	1 500	665	44	15 500	E/T	⁴	Mars -23	Guld
Totalt större fastighetsprojekt		13 124	9 362	71			81		
Övriga projekt		1 199	896						
Totalt		14 323	10 258						

1) Beräknad utifrån area. 2) Exklusive bostäder, förråd och cykelgarage. 3) Inklusive Vasakronan Arena samt Vasakronans regionkontor beräknas uthyrningsgraden uppgå till cirka 98 procent. 4) Del av fastighet och uthyrningsgraden redovisas ej. 5) Prognos vid färdigställande.



Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

– Stockholm

– Göteborg

– Malmö

– Uppsala

Pågående projekt – Stockholm

Sergelhusen

Mitt i Stockholm city, och med ett unikt synligt läge mot Sveavägen och Sergels torg, ligger Sergelhusen. Omvandlingen av fastigheten startade 2014 och omfattar tre byggnader om totalt 60 000 kvadratmeter kommersiella lokaler samt 34 bostadslägenheter. Målet har varit att vitalisera stadsrummet genom att erbjuda en bra blandning av kontorsprodukter samt gatuplan med ett varierat utbud av butiker, restauranger, caféer, service och upplevelser. I november 2020 flyttade vi vårt eget huvudkontor till Sergelhusen med adressen Malmskillnadsgatan 36. Projektet beräknas vara färdigställt i december 2021.





Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

– Stockholm

– Göteborg

– Malmö

– Uppsala

Pågående projekt – Göteborg

Platinan

Till Lilla Bommen i Göteborg har människor kommit i alla tider. För att umgås, köpslå och arbeta. Med Platinan bygger vi vidare på platsens utåtriktade historia och skapar en samlingsplats för nya, spännande och annorlunda möten. Projektet färdigställs i mars 2022 och omfattar 60 000 kvadratmeter kontor, coworking, restaurang och ett helt nytt hotell signerat Scandic. Med endast 200 meter till Västlänkens nya uppgång, direkt påfart till E45 och gångavstånd till Nils Ericsonterminalen samt centralstationen är läget svårslaget. Huset blir vårt första bidrag till Göteborg stads vision om den nya Älvstaden.





Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

– Stockholm

– Göteborg

– Malmö

– Uppsala

Pågående projekt – Stockholm

Nya Kronan

Mitt i Sundbybergs Centrum bygger vi nytt och kombinerar den genuina småstadskaraktären med storstadens kvaliteter. Kvarteret Kronan består av tre huskroppar om cirka 40 000 kvadratmeter varav två blir nybyggda och en renoveras. Nya Kronan är i princip fullt uthyrt till Skatteverket som får en modern och effektiv kontorslösning i direkt anslutning till pendeltåg, tunnelbana, tvärbana och flera busslinjer. Inflyttningen sker i slutet av 2021 i samband med att kvarteret färdigställs. Fastigheten miljöcertifieras enligt LEED med målet att nå Platina och har bland annat solceller på taket, fläktrummen och integrerat i fasaden. Solcellerna beräknas generera drygt 170 000 kWh.





Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

– Stockholm

– Göteborg

– Malmö

– Uppsala

Pågående projekt – Uppsala

Magasin X

Magasin X blir en unik byggnad, det blir nämligen Sveriges största kontorshus med en stomme helt byggd i trä. Fastigheten uppförs i bästa pendlarläge vid Resecentrum i centrala Uppsala och erbjuder en variation av kontorsprodukter och flexibla hyresavtal. I gatuplan öppnar Vasakronan Arena och intresset för huset har varit mycket stort. Redan två år före projektavslut var fastigheten fullt uthyrd till bland andra Skatteverket, White och Ramboll. Magasin X omfattar 11 000 kvadratmeter fördelat på sju våningar och beräknas vara färdigställt i mars 2022. Fastigheten miljöcertifieras enligt LEED med målet att nå betyg Platina.





Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

– Stockholm

– Göteborg

– Malmö

– Uppsala

Pågående projekt – Stockholm

Nattugglan 14

På Folkungagatan 44 på Södermalm i Stockholm fortsätter vi utvecklingen av fastigheten Nattugglan 14. Byggnaden omfattar 23 000 kvadratmeter fördelat på sju våningsplan och är ett viktigt bidrag till utvecklingen av området runt Medborgarplatsen. Med det nya huset är det vår ambition att skapa ett nytt och publikt stadsrum. Huset får en aktiv bottenvåning med restaurang och caféverksamhet som håller öppet kvällar och helger. Fasaden längs gatuplan öppnas upp så att aktivitet i huset spiller ut på gatan och skapar en känsla av liv och rörelse året runt. Huset miljöcertifieras enligt LEED med målet att nå Platina och är i princip fullt uthyrt till Tyréns som beräknas flytta in sommaren 2022.





Kommande projekt

Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

– Stockholm

– Göteborg

– Malmö

– Uppsala



Hekla – ett steg mot blandstad

Mitt i Kista, med gräns mot Grönlandsparken och stråket Kista-gången, ligger kvarteret Hekla. Våren 2019 påbörjade Vasakronan utvecklingen av kvarteret. Målet är en mer blandad bebyggelse med större mix av arbetsplatser, bostäder, förskola, service och handel. Ett tryggare och mer levande Kista helt enkelt. I samband med projektet rustas även Grönlandsparken upp. Detaljplan är under framtagande.



SÖDRA HAGALUND

Ett utvecklingsområde för framtiden

Med utvecklingen av Haga-staden har Stockholms innerstad byggts ut norrut. Samtidigt expanderar Solnas

centrala delar. Mitt emellan, som en knutpunkt, ligger Södra Hagalund, ett framtida utvecklingsområde med arbetsplatser och bostäder samt goda kommunikationer. När den nya gula tunnelbanelinjen är klar 2026 blir ett av stoppen Södra Hagalund. Vasakronan har tecknat en principöverenskommelse med Solna stad och ambitionen är att skapa cirka 60 000 kvadratmeter lokaler för kommersiella ändamål. Utvecklingen genomförs i etapper och detaljplan för första etappen är påbörjad.



Kaj 16 nästa byggsten i Lilla Bommen

Utvecklingen av Lilla Bommen i Göteborg fortsätter. 2018 blev ombyggnaden av Läppstiftet klar, Platinan är under uppförande och nu planerar vi för nästa steg – Kaj 16. För att utforska möjligheterna för utformningen av kvarteret har parallella uppdrag genomförts tillsammans med Sveriges Arkitekter och Göteborgs Stad. Vinnare

i tävlingen blev Team Dorte Mandrup, Bisgaard Landscape, Ramböll. Förslaget bygger på återanvändning av tidigare byggnadsmaterial, en konstruktion och fasad av trä samt miljöcertifiering enligt LEED. Målet är tydligt. Här ska finnas kontor, bostäder och publika verksamheter, levande stråk och mötesplatser.



Hugin knyter ihop Uppsala

Kvarteret Hugin ligger i centrala Uppsala, ett stenkast från Resecentrum. Det byggdes på 70-talet i utkanten av dåvarande Uppsala för att markera ett tydligt avslut på centrum. Nu ska Hugin förvandlas. Ambitionen är att kvarteret ska koppla samman Södra city med centrala Uppsala. Planen är kontor, handel, bostäder, förskola samt ett nytt parkstråk hela vägen från järnvägen till Fyrisån. Totalt handlar det om cirka 70 000 kvadratmeter. För att minska klimatpåverkan i projektet ska återbruk vara en central del. Bland annat ska delar av betongstomme och grundläggning bevaras och återbrukas. Ny detaljplan för kvarteret beräknas antas sommaren 2021.



Fastighetsbestånd och kontraktportfölj

- Affärsmodell
- Vårt ansvar
- Marknad och trender
- Strategier och mål
- Vårt erbjudande
- Miljö och klimat
- Människor och samhälle
- Fastighetsutveckling
- Vårt fastighetsinnehav
- Våra regioner
 - Stockholm
 - Göteborg
 - Malmö
 - Uppsala

Fastighetsinnehavet är koncentrerat till marknader med förutsättningar för stark ekonomisk tillväxt och god likviditet för transaktioner och ska bestå av fastigheter som över tiden är attraktiva på hyresmarknaden, både produkt- och lägesmässigt.

Modernt och hållbarhet bestånd

Vasakronan är en långsiktig aktör med fokus på kontor och city-handel. Strategin är att finnas på tillväxtorter, på platser där människor vill vara. Vid utgången av året bestod beståndet av 171 fastigheter (174) fördelat på Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Fastighetsvärdet uppgick till 162,4 mdkr (156,1) och den totala uthyrningsbara arean till 2,3 miljoner kvadratmeter (2,3).

Ambitionen är att ständigt höja beståndets kvalitet. Det gör vi genom att utveckla det befintliga beståndet och genom att köpa och sälja fastigheter. Under året har totalt 5,3 mdkr (4,4) investerats i ny-, till- och ombyggnation. I centrala Stockholm såldes Vildmannen 11 till Arnhammar Fastighets AB för 230 mkr. I Solna har en byggrätt förvärvats om 180 mkr. De senaste fem åren har fastigheter köpts för 2 900 mkr och sålts för cirka 6 300 mkr.

Positiv värdeutveckling i projektportföljen

Värdet på beståndet ökade under året med netto 1,1 mdkr (13,3) vilket motsvarande 0,8 procent (9,7). Projektportföljen steg med 1,5 mdkr (2,0) beroende på lägre genomföranderisk och god uthyrningsgrad. Värdet på de förvaltande fastigheterna sjönk med -0,4 mdkr (11,2) framför allt förklarad av en värdenedgång för handelsfastigheterna i beståndet.

För mer information om värdering av fastighetsbeståndet, se sidan 108, not 4.2.

Förändring fastighetsvärden

Mkr	2020	2019
Ingående värde 1 januari	156 071	138 934
Investeringar	5 314	4 440
Förvärv	181	977
Försäljningar	-229	-1 550
Värdeförändring	1 083	13 270
Utgående värde 31 december	162 420	156 071

Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	1,2	0,8
Göteborg	0,4	0,1
Uppsala	0,4	0,0
Malmö	-1,0	-0,1
Totalt		0,8

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	-0,3	-0,3
Projekt- och utvecklingsfastigheter	7,0	1,1
Transaktioner		0,0
Totalt		0,8

Fastighetsbeståndet per ort¹



1) Fördelning utifrån kontrakterad hyra.



Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

— Stockholm

— Göteborg

— Malmö

— Uppsala

De tio största fastigheterna står för 31 procent av fastighetsvärdet

Fastighet	Populärnamn	Geografi
Blåmannen 20	Klara Zenit	City, Stockholm
Hästskon 12	Sergelhusen	City, Stockholm
Uggleborg 12	Klara C	City, Stockholm
Garnisonen	Garnisonen	Östermalm, Stockholm
Spektern 13	Swedbankshuset	City, Stockholm
Telefonfabriken	Telefonplan	Telefonplan, Stockholm
Jakob Större 18	Jakob Större	City, Stockholm
Kronåsen 1:1	Uppsala Science Park	Uppsala
Nordstaden 8:27	Del av Nordstan	City, Göteborg
Gasklockan 3	Gasklockan	Malmö

Totalavkastning¹ i fokus

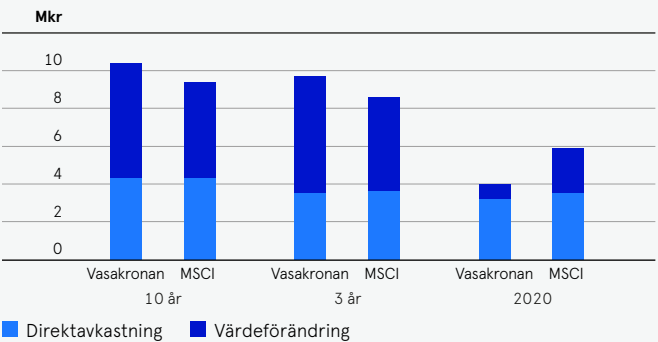
För att utvärdera hur väl verksamheten och enskilda fastigheter utvecklas ekonomiskt, följs totalavkastningen upp löpande. Uppföljning görs mot MSCI Svenskt fastighetsindex.

För 2020 uppgick Vasakronans totalavkastning till 4,0 procent (13,4) att jämföra med indexet exklusive Vasakronan som uppgick till 6,0 procent (9,9). Den senaste tioårsperioden har bolagets totalavkastning i genomsnitt varit 10,7 procent (11,5) per år jämfört med ett genomsnitt för index exklusive Vasakronan på 9,7 procent (9,9).

2020 var bolagets direktavkastning 3,2 procent (3,5), att jämföra med 3,5 (3,6) för index exklusive Vasakronan.

1) Totalavkastning är summan av direktavkastning och värdeförändring inklusive projekt och transaktioner.

Hög långsiktig totalavkastning



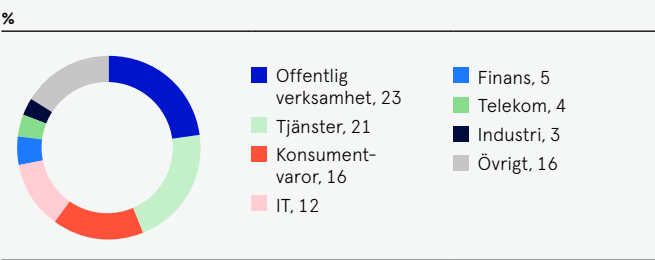
Vasakronans totalavkastning jämfört med MSCI Svenskt Fastighetsindex exklusive Vasakronan

Spridning ger minskad risk

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av året till 7,4 mdkr (7,2) av vilken kontor stod för 75 procent (74) och butiker, restauranger och hotell för 18 procent (18). Antalet hyreskontrakt, exklusive bostäder och garage, var vid årsskiftet 4 037.

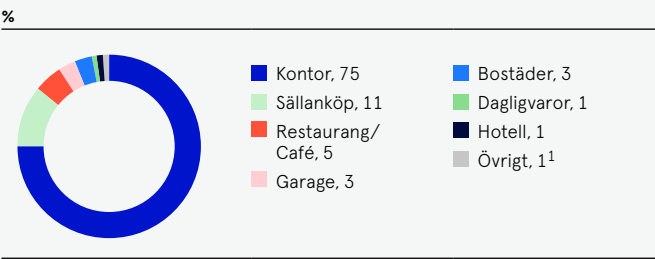
Stor spridning av hyresgäster, branscher samt förfallostruktur begränsar risken i kontraktportföljen. Ingen enskild hyresgäst står för mer än tre procentenheter av den kontrakterade hyran, samtidigt som de tio största hyresgästerna endast står för 17 procent. Av dessa tio är fyra inom offentlig verksamhet. Fördelat per bransch svarar hyresgäster inom offentlig verksamhet för 23 procent av den kontrakterade hyran.

God spridning på bransch



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

Störst andel kontorshyresgäster



Fördelning per sektor, andel av kontrakterad hyra

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

För kontraktportföljen som helhet uppgår den genomsnittliga återstående löptiden till 3,8 år (3,9) och för kontrakt inom offentlig verksamhet till 6,6 (6,6) år. Under 2021 kommer 15 procent av den kommersiella kontrakterade hyran att vara föremål för omförhandling.



- Affärsmodell
- Vårt ansvar
- Marknad och trender
- Strategier och mål
- Vårt erbjudande
- Miljö och klimat
- Människor och samhälle
- Fastighetsutveckling
- Vårt fastighetsinnehav
- Våra regioner
 - Stockholm
 - Göteborg
 - Malmö
 - Uppsala



Uthyrning och omförhandling

Pandemin till trots så låg nyuthyrningsvolymen på en bra nivå. Under året tecknades nya hyresavtal motsvarande en årshyra på 535 mkr (982), eller 119 000 kvadratmeter (220 000). I Sergelhusen i centrala Stockholm tecknades bland annat ett sjuårigt hyreskontrakt med revisions- och rådgivningsföretaget EY om 7 500 kvadratmeter samt ett sexårigt kontrakt med Amazon Web Services kontrakt om 6 000 kvadratmeter.

Omförhandlingar och förlängningar av befintliga kontrakt genomfördes motsvarande en årshyra om 977 mkr (1 030). I fastigheten Uppsala Science Park förlängde Läkemedelsverket

sitt hyresavtal om drygt 20 000 kvadratmeter i sex år. 72 procent (73) av de kontrakt som varit föremål för omförhandling med tillägg för omflytt inom beståndet har valt att stanna kvar som hyresgäster hos Vasakronan. Årets omförhandlingar och förlängningar resulterade i en ny utgående hyra som i genomsnitt översteg den tidigare med 7 procent (12). Nettouthyrningen för året uppgick till –18 mkr (426).

Uthyrningsgraden uppgick till 91,9 procent (94,1) per 31 december 2020. Vakansen förklaras till 2,0 procentenheter (1,6) av vakanser i pågående projekt och utvecklingsfastigheter.

Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2021	1 204	1 115	15
2022	906	1 425	20
2023	731	1 209	16
2024–ff	1 196	3 342	45
Summa	4 037	7 091	96
Bostäder	1 169	102	1
Garage	–	227	3
Totalt	5 206	7 420	100

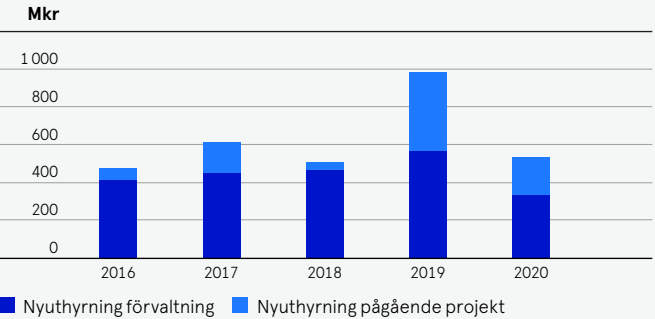
Förfallostruktur kontrakterad hyra.

Stor spridning på många hyresgäster

	Andeli %		Andeli %
Ericsson	3	Försäkringskassan	1
Rikspolisstyrelsen	3	Domstolsverket	1
H&M	2	Åhléns	1
King	2	Handelsbanken	1
Kriminalvården	2	KPMG	1
		Summa	17

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra.

Bra nyuthyrningsvolym





Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

– Stockholm

– Göteborg

– Malmö

– Uppsala

Region / Fastighetstyp	Antal fastigheter	Area, tkvm	Marknadsvärde, mkr	Kontrakterad hyra, mkr	Uthyrningsgrad, %	Driftöverskott, mkr	Investeringar, mkr	Värdeförändring, %	Miljöcertifieringar ¹ , %
Stockholm									
Innerstad									
Kontor	44	776	84 700	3 448	92	2 455	2 512		86
Övrigt	2	9	20	-		-4	2		
Stockholms innerstad totalt	46	785	84 720	3 448	92	2 451	2 514	1,2	85
Närförort									
Kontor	23	547	23 742	1 286	90	850	1 116		83
Övrigt	10	41	1 337	66	100	43	2		
Stockholms närförort totalt	33	588	25 079	1 352	90	893	1 118	1,2	78
Stockholm totalt	79	1 373	109 799	4 800	91	3 344	3 632	1,2	82
Göteborg									
Kontor	23	254	16 979	707	94	517	912		98
Handel	11	149	12 386	607	95	445	221		86
Göteborg totalt	34	403	29 365	1 314	95	962	1 133	0,4	94
Malmö									
Kontor	21	210	9 178	462	87	328	103		95
Handel	10	95	3 631	251	92	141	33		100
Övrigt	2	4	208	10	58	6	4		100
Malmö totalt	33	309	13 017	722	88	475	140	-1,0	96
Uppsala									
Kontor	16	200	7 716	437	97	307	379		74
Handel	6	53	2 287	140	96	97	4		81
Övrigt	3	2	236	7	81	5	26		0
Uppsala totalt	25	254	10 239	584	96	408	411	0,4	75
TOTALT	171	2 339	162 420	7 420	92	5 189	5 314	0,8	85

Uppgifterna i tabellen utgår från fastighetskategori, se definition på sidan 178.
1) Andel av regionens area.



Våra regioner

Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

– Stockholm

– Göteborg

– Malmö

– Uppsala



Vad har kännetecknat året ur ett investeringsperspektiv?

– Det har varit ett turbulent år. Investeringsmarknaden blev kall när pandemin slog till med full kraft under våren. Marknaden tinade dock snabbt upp, och när vi nu gör bokslut över året kan vi lägga bakom oss ytterligare ett år med en mycket stark marknad med transaktionsvolym och priser i nivå med tidigare toppår. Tillgången till kapital är god och fastigheter är fortsatt ett attraktivt tillgångsslag i denna utsträckt lågräntemiljö.

– Marknaden går dock isär mellan mer och mindre eftertraktade fastighetssegment. Framför allt har fastigheter med offentligt finansierade hyresgäster prisats upp men i viss mån även välbelägna kontor. I stort har kontorshyresgästerna hanterat pandemins effekter väl så här långt och det finns en betalningsvilja för bra produkter i bra lägen. Det håller fastighetsvärdena uppe på dagens nivå. För handel och besöksnäringen har 2020 varit ett tufft år, i synnerhet för handeln som redan före pandemin befann sig i en strukturomvandling. Min bedömning är ändå att bra fysisk handel, service och levande gatuplan har en god framtid när pandemin väl är över och människor åter börjar röra sig i våra citykärnor.

Vad har året inneburit för Vasakronan?

– Vi har fortsatt fokus på projektutveckling. Vi utvecklar hållbart, både nya och befintliga fastigheter för att möta dagens och morgondagens behov och säkerställa vår avkastning och våra värden även på sikt.

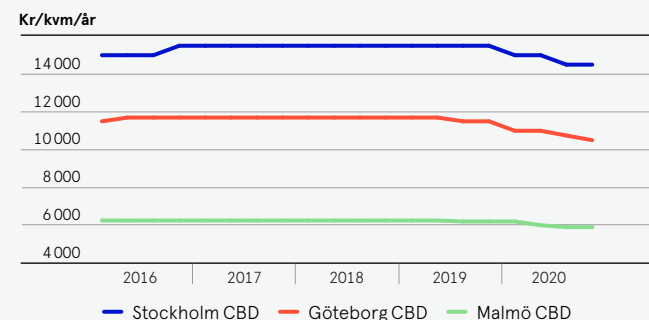
Många pratar om kontorsdöden – hur ser du på kontorets framtid?

– Jag tror den är ljus. Pandemin har egentligen inte skapat några nya frågor eller trender. Den har däremot snabbat på efterfrågan på lokaler med högre flexibilitet både i utformning och avtalsform. Många funderar nu på hur man kan utforma sitt kontor för att bättre möta verksamhetens behov. Framtiden kommer att innefatta en större grad av "work and recruit from anywhere". Det gör att kontoret som samlings- och kulturbärande plats kommer att finnas kvar och kanske till och med bli ännu lite viktigare. Vasakronan var tidiga med den insikten, vilket också syns i vårt erbjudande.

Vad förväntar du dig av 2021?

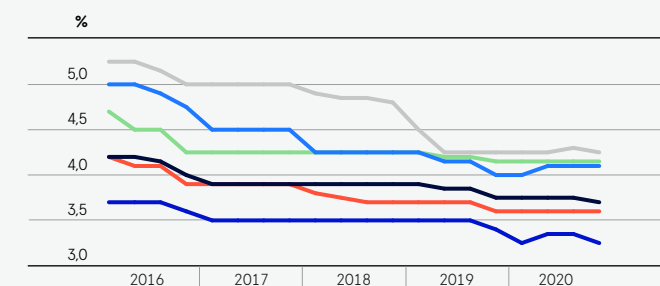
– Vår grundläggande investeringsstrategi ligger fast. Vi gör selektiva förvärv på våra prioriterade marknader, antingen av fastigheter som redan är i toppklass eller som har stor utvecklingspotential. Vi fortsätter utveckla vårt fastighetsbestånd för att skapa attraktiva och levande områden. Det finns en tydlig symbios mellan levande gatuplan och de arbetsplatser som oftast finns ovanför. Detta förhållande ska vi fortsätta att utveckla för att skapa maximal kundnytta och värde.

Stagnerande marknadshyra handel

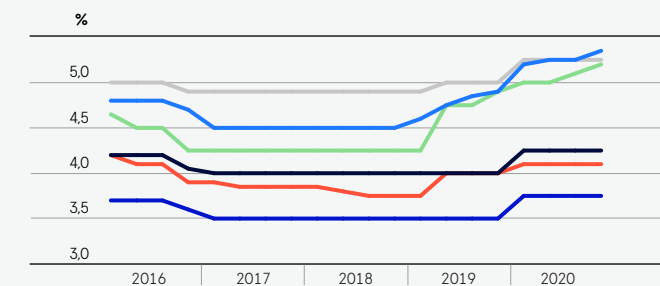


Källa samtliga diagram: Cushman & Wakefield

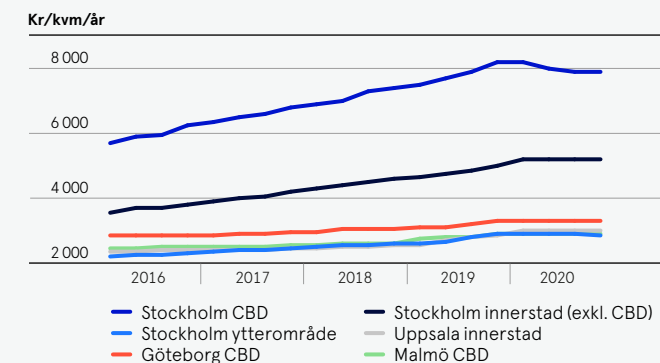
Sänkta direktavkastningskrav kontor



Stigande direktavkastningskrav handel



Avvaktande marknadshyra kontor



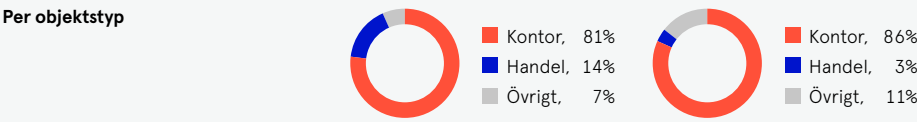


Våra regioner, fortsättning

- Affärsmodell
- Vårt ansvar
- Marknad och trender
- Strategier och mål
- Vårt erbjudande
- Miljö och klimat
- Människor och samhälle
- Fastighetsutveckling
- Vårt fastighetsinnehav
- Våra regioner
 - Stockholm
 - Göteborg
 - Malmö
 - Uppsala

Stockholm

	Innerstad		Närförorter	
	2020	2019	2020	2019
Marknadsvärde, mkr	84 720	81 581	25 078	23 532
Hysesintäkter, mkr	3 177	3 172	1 273	1 292
Driftöverskott, mkr	2 450	2 426	894	919
Uthyrningsgrad, %	92	95	90	91
Antal fastigheter	46	47	33	33
Area, tkvm	785	795	588	584
Miljöcertifiering, %	85	84	78	79



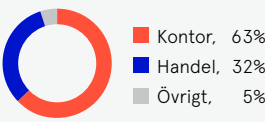
Största hyresgäster, andel ²	H&M	4	Ericsson	17
	King	3	Försäkringskassan	8
	Handelsbanken	2	Konstfack	4
	TV4	2	Trafikverket	4
	Riksdagsförvaltningen	2	JM	3

Marknadsandel, %	Stockholm innerstad, inkl CBD		Stockholms närförorter	
	Vasakronan	8	Fabege	13
	AMF	5	Vasakronan	9
	Fabege	4	Klövern	9
	Stockholms kommun	3	Humlegården	5
	Hufvudstaden	3	Unibail-Rodamco	4

1) Kontrakterad hyra
2) Andel av regionens kontrakterade hyra.
Källa: Datscha
Källa: Vasakronan via Datscha

Göteborg

	2020	2019
	29 365	28 149
	1 286	1 325
	962	1 006
	95	96
	34	34
	403	403
	94	94



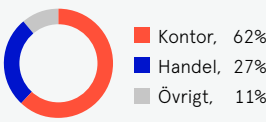
Rikspolisstyrelsen	9
Kriminalvården	8
Åhléns	5
Domstolsverket	4
SEB	4

Göteborg CBD	
Vasakronan	21
Wallenstam	14
Hufvudstaden	9
Balder	7
Göteborg Kommun	6

Källa: Vasakronan via Datscha

Malmö

	2020	2019
	13 018	13 010
	700	692
	475	457
	88	91
	33	33
	309	296
	96	96



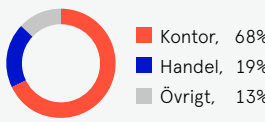
Rikspolisstyrelsen	16
Kriminalvården	5
Scandic Hotels	4
Region Skåne	2
Malmö Högskola	2

Malmö CBD	
Vasakronan	18
Wihlborgs	15
Balder	5
Volito	4
Malmö Kommun	3

Källa: Vasakronan via Datscha

Uppsala

	2020	2019
	10 239	9 799
	570	559
	408	399
	96	97
	25	27
	254	244
	75	78



Uppsala Läns Landsting	10
Läkemedelsverket	8
Livsmedelsverket	6
Domstolsverket	4
Uppsala Kommun	3

Centrala Uppsala	
Vasakronan	21
Skandia Fastigheter	9
Uppsala Akademiförv.	8
SBB	4
Castellum	4

Källa: Vasakronan via Datscha



Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

– Stockholm

– Göteborg

– Malmö

– Uppsala



”Vi hade överlag en rekordstark inledning på året och flera hyresgäster tecknade avtal i Sergelhusen.”

Ronald Bäckrud,
Regionchef, Stockholm

Region Stockholm

Stockholm drabbades tidigt av pandemin, vilket snabbt påverkade många hyresgäster. Uthyrningen bromsade in något, men stora inflyttningar har skett under året i våra stora projekt Sergelhusen, Solna Strand och Bankpalatset.

Vad vill du lyfta fram från 2020?

– Ett år som inget annat, varken för oss eller våra kunder. I Stockholm city märkte vi tidigt av effekterna av pandemin när många, inklusive vi själva, började jobba mer hemifrån. Det påverkade både butiker och restauranger negativt. Med konstruktiva dialoger samt olika stödåtgärder och anpassningar har vi dock lyckats hjälpa många av våra hyresgäster.

Hur har det gått med uthyrningen av Sergelhusen?

– Vi hade överlag en rekordstark inledning på året och flera stora hyresgäster tecknade avtal i Sergelhusen. Som E&Y, Amazon Web Services, spelbolaget King, advokatbyrån DLA Piper och Stureplansgruppen. Det betyder att 93 procent av kontorsytorna är uthyrda.
– Dessutom flyttade vi vårt eget huvudkontor från Klara Zenit till Sergelhusen i slutet av året, men det blev en digital inflyttning eftersom vi arbetar hemifrån precis som många av våra hyresgäster. Parallellt med detta öppnade vi även Arena, vårt coworking-erbjudande, i fastigheten.

Och Sergelgatan, vad händer där?

– Där fortsätter vi att utveckla gågatan och de nedre våningsplanen för att skapa ett område med mer liv och rörelse som samtidigt upplevs som





Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

– Stockholm

– Göteborg

– Malmö

– Uppsala

tryggt. Att uppnå detta innebär en del omflyttningar av hyresgäster och det är en grannliga uppgift att å ena sidan minimera störningarna för kvarvarande hyresgäster samtidigt som vi skapar det nya.

– Roligt är att Bockholmengruppen öppnar Hötorget Kvarterskrog i hörnan Sergelgatan/Hötorget. De kommer även att ha en servering uppe på Hötorgsterrassen.

– Det skapas alltid nya möjligheter vid den här typen av omdaningar. Vi ser även över hur våra fyra Hötorgshus kan förnyas. Till exempel genom flexibla lokallösningar, något marknaden alltmer efterfrågar.

Hur ser det ut utanför city?

– Vårt projekt i Solna Strand har gått bra och två stora myndigheter, Universitets- och högskolerådet samt Statistiska Centralbyrån, har flyttat in. Trenden är att även myndigheter vill ha ett smartare och mer flexibelt arbetssätt och därmed minska både lokalbehovet och kostnader. Skatteverkets flytt till oss i Sundbyberg är ett annat bra exempel på det.

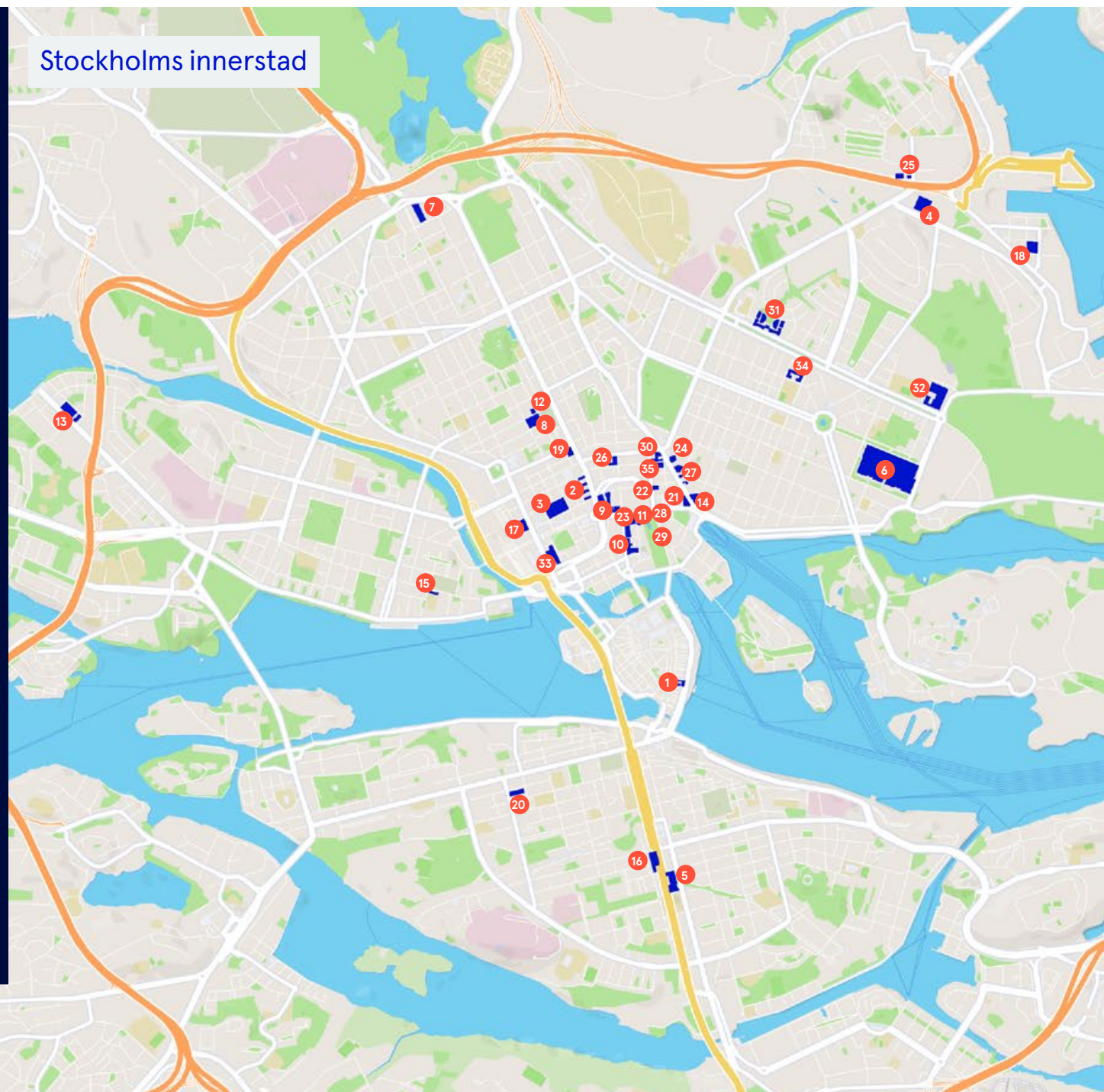
– Wise Group är ytterligare ett exempel på ett företag som fick hjälp av oss att hitta en ny lösning för sin verksamhet. De har över åren löpande expanderat sin verksamhet till allt fler våningsplan i Hötorgshus 2. Det blev till slut inte optimalt och nu har de hittat ett nytt hem i den gamla regementsbyggnaden Svea Livgarde i kvarteret Garnisonen.

Och förväntningarna 2021?

– Under året har många jobbat hemma. Det gör att kontorets betydelse som mötesplats och kulturbärare har ökat. Den trend vi sett komma under flera år och som inneburit ökade krav på flexibilitet har därför fått sig en skjuts. Vår uppgift är att möta dessa nya behov. Det gör vi genom att erbjuda en hel produktpalett med allt från egna kontor via Smart & klart till Arena, vårt coworking-erbjudande. Vårt eget huvudkontor i Sergelhusen samspelar till exempel med Arena och delar dessutom entré. Ytterst handlar det om att nyttja resurser smart.

– Sen tror jag att hållbarhetsfrågorna kommer växa i betydelse. Det är roligt att vårt samlastningsprojekt för gods och avfall, #ÄlskadeStad, har expanderat och även inspirerat utanför vårt eget land. Sergelhusen har också gjort det möjligt att expandera konceptet till att vara en hubb för hela innerstaden och vår samarbetspartner Ragn-Sells har numera dispens för nattliga transporter som därmed avlastar staden under dagtid. Bra för människor och miljö.

Stockholms innerstad





Stockholms innerstad

Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

– Stockholm

– Göteborg

– Malmö

– Uppsala

	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Andel Kontor Handel	Energiprestanda kWh/kvm	Miljöcertifiering
1	Argus 8	Skeppsbron 38 / Packhusgränd 7 / Tullgränd 4 / Österlånggatan 47	1788/2002	5 717		51	LEED Silver
2	Beridarebanan 11	Sergelgatan 8–14 / Sveavägen 5–9 Hitechbuilding / Mäster Samuelsgatan 42	1961/2007	24 352		154	LEED Platina
2	Beridarebanan 4	Sergelgatan 16–18 / Sveavägen 13 / Läkarhuset	1962/2000	12 943		169	LEED Guld
2	Beridarebanan 77	Sveavägen 17 / Sergelgatan 20–22 / Hötorget 2–4	1958/1996	15 447		109	LEED Platina
3	Blåmannen 20	Drottninggatan 53 / Mäster Samuelsgatan 50–60 / Bryggargatan 1–9 / Klara Norra Kyrkogata 14	2000–2003	65 526		90	LEED Platina
4	Bremen 1	Tegeluddsvägen 3–9	1964/2008	21 334		74	–
5	Gamen 12	Götgatan 74–80 / Vartoftagatan 21–51	1959/2006	31 192		102	LEED Certified
5	Gamen 8	Åsögatan 106A–108 / Götgatan 72A	2000/2001	5 835		92	LEED Platina
6	Garnisonen 3	Karlavägen 96–112 / Oxenstiernsgatan 15 / Linnégatan 87–89 / Banérgatan 16–30	1886/2004–05	136 162		111	LEED Guld & Platina
7	Getingen 11	Sveavägen 163–167 / Ynglingagatan 18	1955/2005	23 853		75	LEED Platina
8	Grönlandet Norra 1–5	Drottninggatan 96–98 / Wallingatan 2 / Holländargatan 17 / Kammakargatan 15	1800/2001	15 572		97	LEED Guld
9	Hästskon 12	Sveavägen 2–10 / Hamngatan 24–32 / Mäster Samuelsgatan 39A–B / Malmskillnadsgatan 13–17, 36–40 / Sergelarkaden 2 / Sergelgången	1963	53 218		61	–
9	Hästskon 9	Hamngatan 22 / Regeringsgatan 45	1935	9 667		105	–
10	Jakob Större 18	Jakobsgatan 2–8 / Regeringsgatan 8–24 / Västra Trädgårdsgatan 7	1975/2009	26 590		117	LEED Guld
11	Kungliga Trädgården 7	Hamngatan 25–27 / Västra Trädgårdsgatan 10–12	1969	5 423		173	LEED Platina
12	Kurland 11	Holländargatan 21A / Kammakargatan 32	1884	2 274		88	LEED Guld
13	Lyckan 10	Lindhagensgatan 124–132 / Hornsbergsvägen 17	1940/2005	23 718		82	LEED Guld
13	Lyckan 9	Lindhagensgatan 122 / Nordenflychtsvägen 55	1936/2003	8 370		85	LEED Guld
14	Matrosen 4	Birger Jarls gatan 2–4 / Nybrogatan 1–3 / Ingmar Bergmans gata 1–3	1893/1984	9 264		162	LEED Guld
15	Munklägret 21	Hantverkargatan 15 / Parmmätargatan 12	1958/2000	6 330		95	LEED Platina
16	Nattugglan 14	Västgötagatan 1–7 / Folkungagatan 44	1978/2015	14 179		73	LEED Platina
17	Pennfäktaren 11	Vasagatan 7	1977/2009	12 010		62	LEED Guld
18	Riga 2	Hamburgsvägen 12–14 / Fjärde Bassängvägen 11–19 / Malmvägen 7–13 / Tredje Bassängvägen 2–14	2010	24 386		32	LEED Guld
19	Sejlaren 7	Sveavägen 25–29 / Olofsgatan 6–8 / Olof Palmes gata 7 / Apelbergsgatan 44	1930/1995	10 232		104	LEED Platina
20	Skjutsgossen 8	Krukmakargatan 15–21	1942/2008	12 275		54	LEED Guld
21	Skravelberget Mindre 12–13	Hamngatan 2 / Birger Jarls gatan 1–5 / Smålandsgatan 5	1903/1999	9 052		149	–
22	Skären 3	Mäster Samuelsgatan 11 / Norrlandsgatan 12	1853/1984	1 758		82	LEED Certified
23	Spektern 13	Hamngatan 29–33 / Regeringsgatan 26–32 / Sergelgången / Västra Trädgårdsgatan 17	1975/1995	28 192		68	LEED Guld



Stockholms innerstad, fortsättning

	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Andel		Energiprestanda kWh/kvm	Miljöcertifiering
					Kontor	Handel		
	24	Sperlingens Backe 45	Stureplan 2	1897/1959	3 905		285	-
	24	Sperlingens Backe 47	Birger Jarlsgatan 16 / Grev Turegatan 1	1935/1993	8 222		146	-
	25	Starkströmmen 2 & 4	Midskogsgränd 1– 5	1965	9 192		-	-
	26	Stuten 12	Kungsgatan 25–27 / Regeringsgatan 67–71 / Oxtorgsgatan 2–4	1925/2002–05	14 888		119	LEED Platina
	27	Styckjunkaren 11	Birger Jarlsgatan 6D & 10	1891/1984	1 615		103	LEED Silver
	27	Styckjunkaren 7	Birger Jarlsgatan 14 / Grev Turegatan 2 / Riddargatan 2	1900/1987	2 244		165	LEED Silver
	28	Styrpinnen 12	Hamngatan 13	1979/1995	2 223		61	-
	29	Styrpinnen 15	Kungsträdgårdsgatan 16 / Näckströmsgatan 1	1901/1990	3 647		127	LEED Guld
	30	Sumpen 14	Lästmakargatan 6 / Norrlandsgatan 22	1856/1985	2 046		120	LEED Silver
	30	Sumpen 15	Stureplan 17–19 / Birger Jarlsgatan 19 / Kungsgatan 1	1895/1980	3 981		133	LEED Certified
	30	Sumpen 16	Stureplan 13 / Lästmakargatan 2–4	1862/1988	3 010		142	-
	31	Svea Artilleri 14	Valhallavägen 117 Hus 81–Hus 87	1877/2013	22 088		113	LEED Guld
	32	Tre Vapen 2	Valhallavägen 191–215 / Lindarängsvägen 1–7 / Borgvägen 6–22	1959/2005	38 473		77	LEED Platina
	33	Uggleborg 12	Vasagatan 14–18 / Klara Västra Kyrkogatan 9–15 / Klara Vattugränd 1 / Klarafaret 4	1934/2016	33 157		58	LEED Platina
	34	Uppfinnaren 2	Östermalmsgatan 87 / Artillerigatan 62 A–B / Skeppargatan 61–63	1914/2003	16 819		44	LEED Guld
	35	Vildmannen 6	Biblioteksgatan 11 / Lästmakargatan 1	1925/1981	4 809		91	LEED Silver
	Summa Stockholm innerstad			-	785 190	-	95	-

Våra regioner

— Stockholm

— Göteborg

— Malmö

— Uppsala



Stockholms närförorter

Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

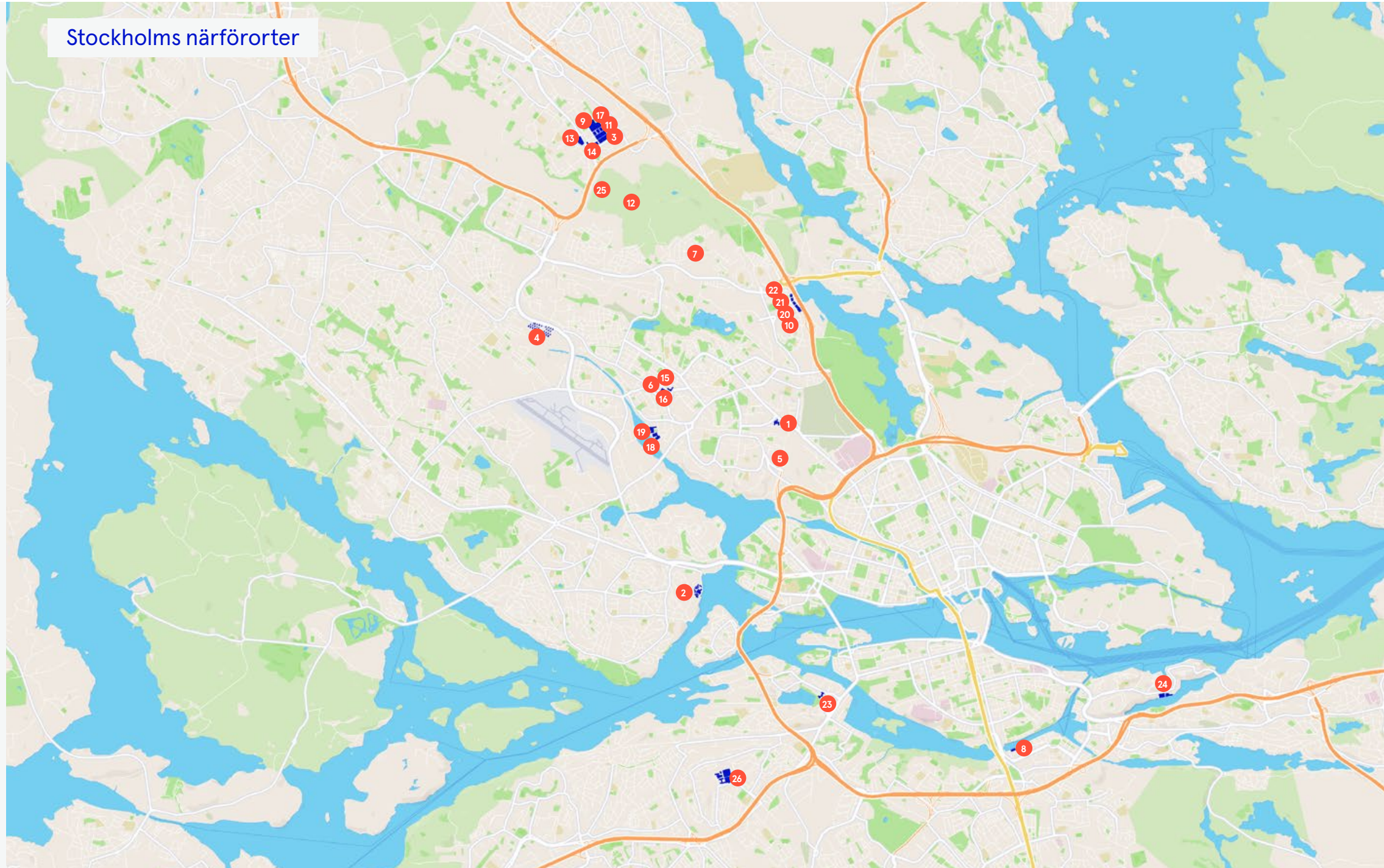
Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

- Stockholm
- Göteborg
- Malmö
- Uppsala





Stockholms närförort

Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

— Stockholm

— Göteborg

— Malmö

— Uppsala

	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Andel		Energiprestanda kWh/kvm	Miljöcertifiering
					Kontor	Handel		
1	Albydal 3	Sundbybergsvägen 1–3 / Solna Access	1979/2003	28 246			72	LEED Guld
2	Alvik 1:18	Gustavslundsvägen 129–145	1987	47 986			73	–
3	Bredbandet 1	Isafjordsgatan 2–4 / Dalviksgatan / Grönlandsgatan / Kistavägen	–	–			–	–
4	Bromsten 9:1	Sulkyvägen 1–31 / Sulkyvägen 2–32	–	–			–	–
5	Diktaren 1	Terminalvägen 32–40 (Tegelhuset)	1965	6 751			86	–
6	Godset 4	Sturegatan 3–9 / Fabriksgränd 1 / Järnväggsgatan 2–10 / Lysgränd 2	1977	21 722			92	LEED Guld
7	Gulmåran 1	Järvastaden	–	–			–	
8	Hammarby Gård 12	Hammarby Kaj 10A / Hammarby Kaj 10D	2017	12 457			66	LEED Platina
9	Hekla 1	Isafjordsgatan 14–16 / Blåfjällsgatan / Grönlandsgången / Kistagången	1975/2001	25 550			36	LEED Guld
10	Hilton 7	Gustav III:s Boulevard 48–52	2019	9 775			59	LEED Platina
11	Hårddisken 1	Isafjordsgatan 10 / Hans Werthéns Gata / Grönlandsgatan / Dalviksgatan	–	–			–	–
12	Järvafältet	Järva Dammtorp / Sjövägen / Mellersta Järvafältet	1929	2 084			–	–
13	Katla 1	Kista Science Tower / Färögatan 33 (Huvudentré) / Hanstavägen 11, 21, 27, 29	2002	48 804			87	LEED Guld
14	Knarrarnäs 2	Knarrarnäsgatan 1–11 / Hanstavägen 2 / Isafjordsgatan 1 / Kista Entré	2003	42 652			89	LEED Guld
15	Kronan 1	Sturegatan 2–4 B / Ekensbergsvägen / Prästgårdsgatan 1–3 / Tallgatan	1981	13 616			30	LEED Guld
16	Magasinet 1	Sturegatan 1/ Fabriksgränd 2	2009	12 340			87	LEED Guld
17	Modemet 1	Isafjordsgatan 10–12 / Hans Werthéns Gata 1 / Grönlandsgatan 31 / Blåfjällsgatan 4 / Modemgatan 10–12	2008/2015	58 667			32	LEED Silver, Guld & Platina
18	Nöten 3	Solna strandväg 96–122	1949/2000	35 800			81	LEED Guld
19	Nöten 5	Solna strandväg 62–86	1986	30 443			77	–
20	Rosenborg 1	Gustav III:s Boulevard 54–58	2007	10 306			89	LEED Platina
21	Rosenborg 2	Gustav III:s Boulevard 62–66	2009	10 921			82	LEED Platina
22	Rosenborg 3	Rosenborgsgatan 2–12	2014	17 106			44	LEED Platina
23	Rosteriet 6 & 8	Rosterigränd 2–16	1959/1999	17 421			75	LEED Platina
24	Sicklaön 37:49	Kvarnholmsvägen 56	1972/2002	33 769			66	–
25	Sundbyberg 2:44	Torshamnsgatan, Kymlinge Norra	1972/2002	–			–	–
26	Telefonfabriken 1	Telefonvägen 22A–30, LM Ericssons väg 12–32 m fl	1939/2010	100 122			103	LEED Silver & Guld
Summa Stockholms Närförorter			–	586 538		–	75	–



Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

– Stockholm

– Göteborg

– Malmö

– Uppsala



”Vid årets slut kunde vi konstatera att nettouthyrningen blev bra både inom kontor och handel trots det tuffa läget.”

Kristina Pettersson-Post,
Regionchef, Göteborg

Region Göteborg

Ett tufft år som präglats av pandemin, men också av många positiva händelser. En var att Platinan vid nya Hisingsbron börjar bli ett färdigt hus och att avtal tecknades med två nya hyresgäster i huset.

Vad vill du lyfta fram från 2020?

– Vi vet alla hur hårt pandemin har slagit mot samhället. Det som ändå känns positivt är att krisen lett till att olika aktörer kraftsamlat. Det har blivit en större öppenhet och mer samarbete, inte minst för att stötta handeln. Göteborgs stad har till exempel valt att inte ta betalt för försäljning utomhus, Köpmannaförbundet har tagit kostnaden för hemkörning av varor i innerstaden och vi har själva gett anstånd med hyresbetalningar och beviljat hyresstöd.

Hur har pandemin påverkat uthyrningsgraden?

– I början av året förde vi diskussioner med ett stort antal potentiella kunder. När covid-19 slog till stannade det av. Många ville avvakta och det var tyst ganska länge. Men under hösten tog det fart igen. Vid årets slut kunde vi konstatera att nettouthyrningen blev bra både inom kontor och handel trots det tuffa läget.

Några särskilda uthyrningar du vill nämna?

– Att vi har slutit avtal med två nya hyresgäster till Platinan som vi bygger vid nya Hisingsbrons fäste. EA Digital Illusions CE hyr en lokal på 639 kvadratmeter och Korab International hyr ett helt plan. Sedan tidigare hade vi hyrt ut till Scandic, COWI, Wistrand Advokatbyrå och KPMG. Det innebär att Platinan nu har en uthyrningsgrad på 72 procent.





Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

– Stockholm

– Göteborg

– Malmö

– Uppsala

Trots att det varit ett tufft 2020, vad har du blivit glad över?

- Att Platinan börjar bli ett tydligt hus. Nu kan man se hur fin fastigheten är och hur glasfasaderna fångar upp ljuset och speglar staden. Vi räknar med att de första hyresgästerna kan flytta in efter årsskiftet 2021/2022.
- Det var också roligt att påbörja renoveringen av Strömshuset, en välkänd byggnad mitt i centrala Göteborg. Fasader och fönster kommer att bytas ut och vi bygger också på två våningar helt i trä. Allt ska vara klart 2022.
- En annan spännande sak var att starta upp Arena Nordstan, vårt eget coworking-koncept. Vi hade börjat fylla på med kunder men även här innebar pandemin att det tog stopp. Men under hösten dök det upp hyresgäster som behövde flexibla lösningar eftersom alla medarbetare inte kunde jobba på kontoret och inte heller hemifrån. Vi har också sett en ökad efterfrågan på Smart & klart-kontor som kan hyras under kortare perioder och där all inredning finns på plats vid inflyttning. Jag är övertygad om att flexibilitet blir ett nyckelord i framtiden.

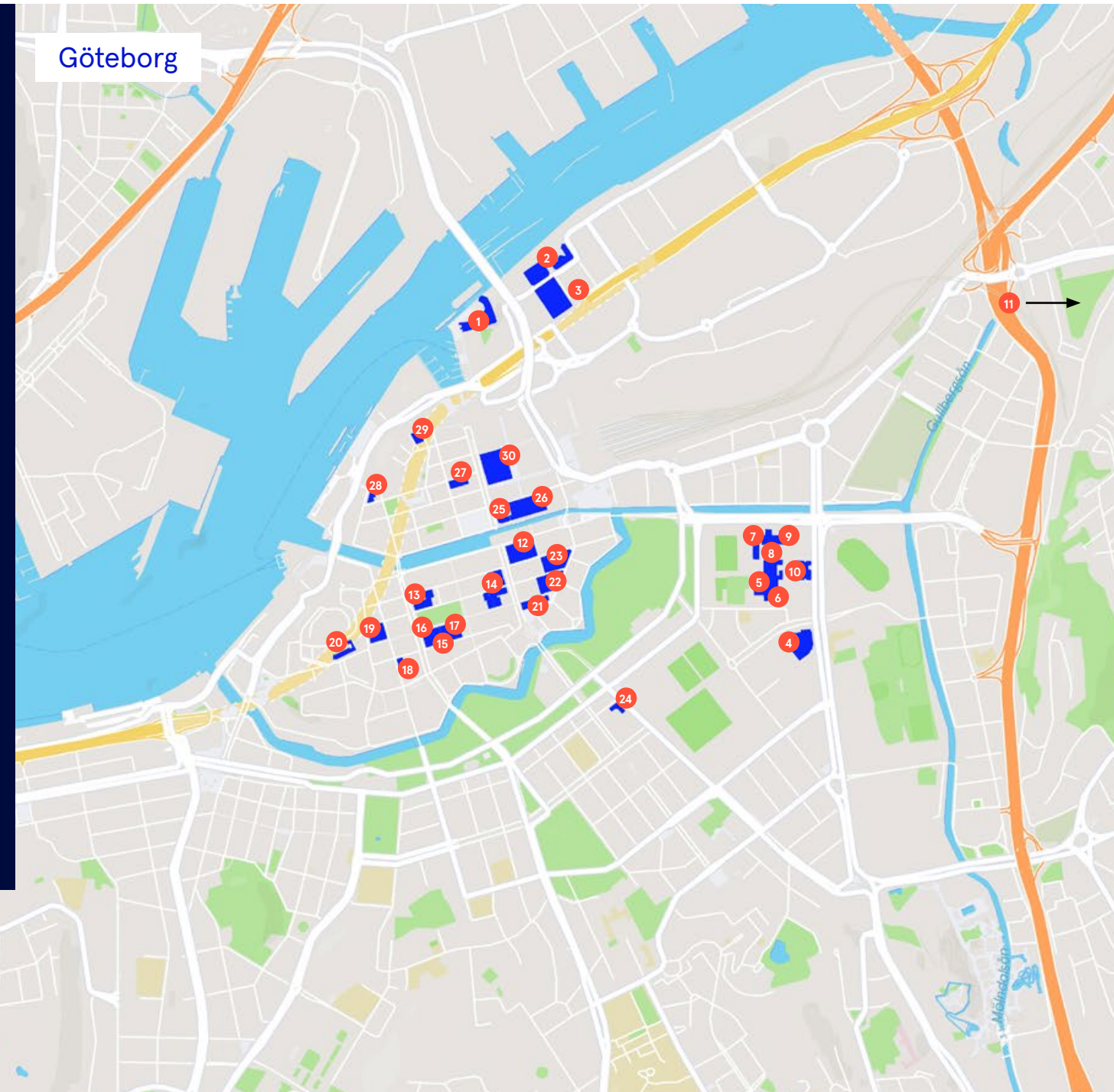
När det gäller Vasakronans engagemang i stadsutveckling, vad har hänt där?

- Här vill jag lyfta fram Purple Flag, där vi recertifierade Fredsstan, Nordstan och Lilla Bommen och dessutom fick ett nytt område, Västra Nordstan, certifierat. Målet är att skapa en bättre och tryggare stadskärna kvällstid. Det kan handla om bättre belysning, sittplatser, grönska, kameraövervakning och ett större utbud av restauranger och kulturaktiviteter kvällstid. Vi har sett positiva resultat i samtliga områden, bland annat i Brunnsparken där trygghetskänslan har ökat.

Vad ser du särskilt fram emot 2021?

- Att få fortsätta utveckla området Lilla Bommen till att bli en levande stadsdel. På kajkanten planerar vi för nästa byggsten i området, Kaj 16, en fastighet med en unik arkitektur och till stora delar i trä. Huset blir 30 000 kvadratmeter och tanken är att det ska fyllas med kontor, bostäder och verksamheter i gatuplan. Det blir entréer i olika nivåer, en från nya Hisingsbron, en från kajkanten och en från gatan.

Göteborg





Göteborg

Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

— Stockholm

— Göteborg

— Malmö

— Uppsala

	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Andel		Energiprestanda kWh/kvm	Miljöcertifiering
					Kontor	Handel		
1	Gullbergsvass 1:16	Lilla Bommen 1–2 / Hamntorget 1 / Lilla Bommens Torg 11	1989	31 873			50	LEED Platina
2	Gullbergsvass 16:1	Gullbergs Strandgata 2–8	1984/1986	22 836			83	LEED Guld
3	Gullbergsvass 3:3	Vikingsgatan 1–5 / Gullbergs Strandgata 3–7	–	–			–	–
4	Heden 22:19	Bohusgatan 13–15 / Skånegatan 9	1984/2018	24 121			54	LEED Guld
5	Heden 42:1	Ernst Fontells Plats 15	1964/2005–12	52 924			106	LEED Guld
6	Heden 42:2	–	–	–			–	–
7	Heden 42:4	Ullevigatan 11	2010	20 550			75	LEED Guld
8	Heden 42:5	–	–	–			–	–
9	Heden 46:1	Ullevigatan 15	2009	16 534			92	LEED Guld
10	Heden 46:3	Skånegatan 1–3	2015	20 318			39	BREEAM Excellent
11	Högen 3:1	Knipavägen 21 / Råhult Partille	1984/2006	1 395			–	–
12	Inom Vallgraven 11:6	Arkaden / Fredsgatan 1–3 / Drottninggatan 38–48 / Södra Hamngatan 37–43 / Östra Hamngatan 36	1970/2002	21 098			83	LEED Guld
13	Inom Vallgraven 17:3	Drottninggatan 13 / Västra Hamngatan 10 / Kyrkogatan 20–22	1813/1994	4 110			100	LEED Silver
14	Inom Vallgraven 19:18	Kyrkogatan 44 / Östra Hamngatan 31	1905/1987	2 784			91	LEED Silver
14	Inom Vallgraven 19:7	Drottninggatan 37 / Östra Hamngatan 29	1864/1966	2 141			97	LEED Silver
14	Inom Vallgraven 19:9	Östra Hamngatan 33 / Kyrkogatan 46	1810/1940	1 739			87	LEED Silver
14	Inom Vallgraven 20:14	Kungspassagen / Kungsgatan 48 / Kyrkogatan 23	1930/2002	4 170			71	LEED Guld
14	Inom Vallgraven 20:6	Kungsgatan 50 / Kyrkogatan 25	1850/1960	3 686			93	LEED Silver
14	Inom Vallgraven 20:7	Östra Hamngatan 35 / Kyrkogatan 27	1800/1944	1 755			154	LEED Silver
15	Inom Vallgraven 22:3	Kungsgatan 31–33	1930	1 585			68	–
16	Inom Vallgraven 22:15	Kungsgatan 27–29 / Västra Hamngatan 12–16 / Vallgatan 12–14	1936/2006	9 190			102	–
17	Inom Vallgraven 22:16	Kungsgatan 35–39 / Vallgatan 16–24	1910/2008	10 856			51	LEED Certified
18	Inom Vallgraven 33:10	Magasinsgatan 22 & 24	1978/1995	3 103			66	LEED Guld
19	Inom Vallgraven 59:14	Ekelundsgatan 8–10 / Kungsgatan 26–32 / Magasinsgatan 7A–C & 9 / Kyrkogatan 1–7	1844/2009	10 872			78	LEED Guld
20	Inom Vallgraven 61:11	Kungsgatan 12–18 / Käppslängareleden 1 / Otterhällegatan 12	1972/2008	10 000			82	LEED Guld
21	Inom Vallgraven 7:5	Centrumhuset / Östra Hamngatan 52 / Östra Larmgatan 15–21 / Kungsgatan 61–67	1939/1996	9 196			92	LEED Silver
22	Inom Vallgraven 8:18	Kompassen / Kungsgatan 58–60 / Kyrkogatan 35 & 39 / Östra Larmgatan 9–13 / Fredsgatan 9–11, 12–14	1974/2015	11 549			65	–
23	Inom Vallgraven 9:13	Fredsgatan 6–10 / Drottninggatan 49–65 / Kyrkogatan 56–60 / Östra Larmgatan 3–7	1967/2013	8 353			79	LEED Guld
24	Lorensberg 45:16	Storgatan 53 / Södra vägen 3–5	1957/2009	6 536			74	LEED Platina
25	Nordstaden 10:20	Köpmansgatan 9 / N:a Hamngatan 18 / Ö:a Hamngatan 30–34	1930	6 356			78	LEED Silver
26	Nordstaden 10:23	Köpmansgatan 11 –25 / Götgatan 13–15 & 14–16 / Norra Hamngatan 20–34	1986	27 785			70	LEED Guld
27	Nordstaden 17:6	Kronhusgatan 9–13 / Torggatan 16	1862/2003	4 517			74	LEED Silver
28	Nordstaden 21:1	Kronhusgatan 2A / Packhusplatsen 2 / Smedjegatan 1 A	1901/2008	4 936			97	LEED Platina
29	Nordstaden 31:1	S:t Eriksgatan 3 / Nedre Kvarnbergsgatan 3	1787/2005	2 324			117	LEED Guld
30	Nordstaden 8:27	Östra Hamngatan 18–24 / Nordstadstorget 1–7 / Spannmålsgatan 11–15/ Postgatan 22–24	1974	44 061			84	LEED Platina
Summa Region Göteborg			–	403 253	–		77	–



Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

– Stockholm

– Göteborg

– Malmö

– Uppsala



”Jag är naturligtvis partisk men Priorn är ett av bolagets främsta kontorsprojekt någonsin.”

Anna Stenkil,
Regionchef, Malmö

Region Malmö

Trots pandemin har kontorsprojektet Priorn slutförts och hyresgäster flyttat in. I Aura på Universitetsholmen har uthyrningar skett till bra hyresnivåer och fastigheten är nu fullt uthyrd. 2021 blir ett år då vi behöver möta hyresgästernas behov av flexibla lösningar.

Vad vill du lyfta fram från 2020?

– Det har förstås för oss alla varit ett år präglad av pandemin och effekterna av den. Under våren var smittspridningen i Malmö inte så hög men under hösten blev det allt tuffare. Det är framför allt våra kunder i gatuplan och Triangelns köpcentrum som har påverkats av de restriktioner som kommit i olika omgångar. Som en konsekvens av att färre besöker city har omsättningen minskat markant för många.

– En positiv sak är att Vasakronan nu är en del av styrgruppen och aktivt är med och driver arbetet i den lokala färdplanen för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor (LFM 30). Arbetet är i full igång och man har kommit långt i många utmanande frågor. Det kommer att prägla Vasakronans alla nya projekt. Målet för LFM 30 är att sektorn ska vara klimatneutral 2030. Det rimmar väl med Vasakronans mål att vara klimatneutrala i hela värdekedjan samma år.

Hur ser det ut på kontorsmarknaden?

– Under 2020 har vi färdigställt projekt Priorn om totalt 13 000 kvadratmeter. Jag är naturligtvis partisk, men det är ett av bolagets främsta kontorsprojekt någonsin. Fastigheten har bland annat en extremt låg





Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

– Stockholm

– Göteborg

– Malmö

– Uppsala

energianvändning på cirka 30 kWh per kvadratmeter/år. Det kan jämföras med en mer genomsnittlig förbrukning på mellan 50–80 kWh per kvadratmeter/år för nyproduktion.

– Glädjande är också att vi trots pandemin har lyckats väl med uthyrningen i Priorn. Region Skånes Minnesklinik flyttade in i februari och därefter tecknades ett avtal med konsultbolaget Geshdo, som flyttat in på 500 kvadratmeter i början av 2021.

Och projektet Aura på Universitetsholmen, hur går det där?

– Förvärvet av Aura har visat sig vara strategiskt riktigt. Universitetsholmen är ett prioriterat utvecklingsområde med höga klimatambitioner. Med nya hyresgästen Four C Strategy, som flyttat från en av våra andra fastigheter några hundra meter bort, är fastigheten fullt uthyrd.

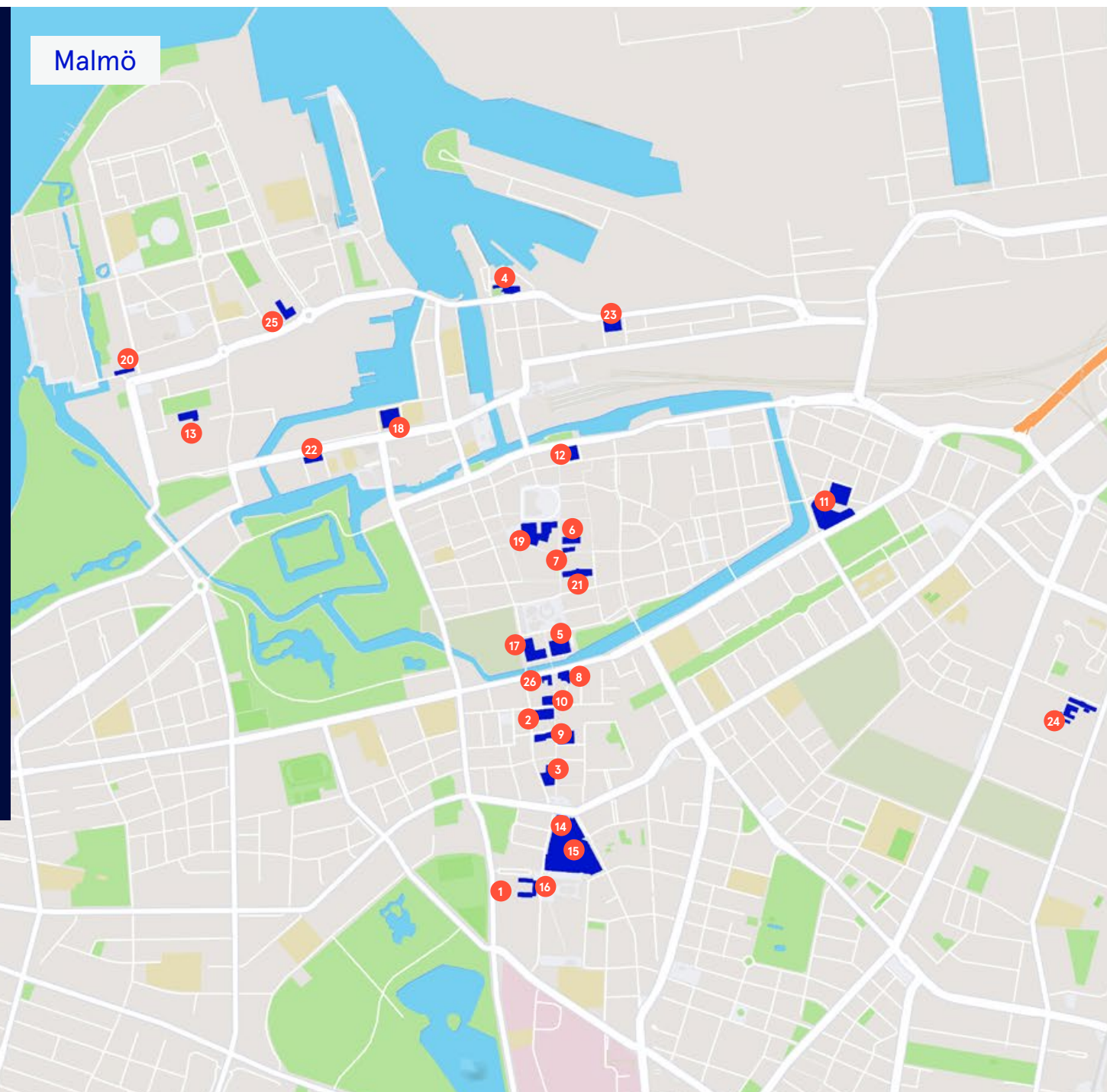
Hur har ni mött nedgången i handeln?

– Vi har ända sedan pandemin slog till haft en tät dialog med de av våra butikshyresgäster som har det tuffast och har jobbat gemensamt för att hitta lösningar. En del ytor har vi konverterat till kontor, ett arbete som påbörjades redan före pandemin. Det gäller butiker som inte längre behöver två plan. Under 2020 har vi gjort en sådan konvertering vid Södertull där plan två nu är uthyrt till reklambyrån Bästa Kompisar.

Vad blir viktigt under 2021?

– Handeln befann sig i en strukturomvandling redan före pandemin. covid-19 har ökat omställningstakten och efterfrågan på flexibla lösningar. Under 2021 kommer vi fortsätta att ha en nära och tät dialog med våra kunder och följa deras framtida behov. Vår uppgift är att fortsätta erbjuda större flexibilitet. Både i ytor och kontraktslösningar. – Vår framgång bygger på att vi är snabbfotade och kan erbjuda både kontors- och butikslokaler som fungerar på kort och lång sikt och som är hållbara. Det erbjudandet fortsätter vi hela tiden att utveckla.

Malmö



Malmö

- Affärsmodell
- Vårt ansvar
- Marknad och trender
- Strategier och mål
- Vårt erbjudande
- Miljö och klimat
- Människor och samhälle
- Fastighetsutveckling
- Vårt fastighetsinnehav
- Våra regioner
- Stockholm
- Göteborg
- Malmö
- Uppsala

	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Andel Kontor Handel	Energiprestanda kWh/kvm	Miljöcertifiering
1	Abbedissan 1 (fd Priorn 2)	Rådmansgatan 13 / S:t Johannesgatan 2–6	1944/2010	8 171		58	LEED Guld
1	Abbedissan 2 (fd Priorn 5)	Pildammsvägen / S:t Johannesgatan	2020	13 160		–	LEED Platina
2	Björnen 1	Södra Förstadsgatan 17 / Kärleksgatan 2 / Davidshallsgatan 14	1903/2001	3 864		81	LEED Guld
3	Björnen 38	Södra Förstadsgatan 25–27 / Davidshallsgatan 26	1904/1999	5 269		87	LEED Guld
4	Bylgia 1	Hans Michelsengatan 2A, 2B / Skeppsbron 17	1957/2004	8 855		61	LEED Platina
5	Carl Gustav 5	Södra Tullgatan 4 / Kanalgatan 3–5 / Stenhuggaregatan 2–4 / Södra Vallgatan 3 A–C	1961/2000	15 194		84	LEED Guld
6	Claus Mortensen 26	Södergatan 14	1967/2009	3 237		58	LEED Silver
7	Claus Mortensen 35	Södergatan 20 / Baltzarsgatan 43	1898/2009	1 993		86	LEED Silver
8	Delfinen 12	Södra Förstadsgatan 2 / Drottninggatan 38	1908/2007	5 380		104	LEED Guld
9	Elefanten 23	Södra Förstadsgatan 22–24 / Södra Långgatan 25 / Lugna gatan 38	1938/1988	5 888		74	LEED Silver
10	Elgen 14	Södra Förstadsgatan 9–11 / Davidshallsgatan 10 / Storgatan 22	1937/1998	5 723		100	LEED Silver
11	Gasklockan 3	Porslinsgatan 6 / Malmgatan 1 / Drottninggatan 7	1993/2014	54 898		81	LEED Guld
12	Hans Michelsen 9	Adelgatan 1–3 / Bruksgatan 1–3 / Norra Vallgatan 51–52	1974/2013	2 003		99	LEED Platina
13	Jungmannen 1	Skeppsgatan 9	2004	5 114		50	LEED Guld
14	Kaninen 26	Södra Förstadsgatan 33–47 / Rådmansgatan 10 / Triangeln 2–4	1989/2013	36 678		100	LEED Silver
15	Kaninen 27	Södra Förstadsgatan 49–51 / Friisgatan 2 / S:t Johannesgatan 1 A / Triangeln	1958/2013	19 428		17	LEED Silver
16	Kaninen 30 & Innerstaden 6:149	Rådmansgatan 12 A–C / Rådmansgatan 18 A–C / S:t Johannesgatan 1 E, 2C, 3 N–W	2012	11 551		68	LEED Silver & BREEAM Very Good
16	Kaninen 32	Rådmansgatan 16	2012	4 701		42	LEED Guld & BREEAM Very Good
17	Magnus Stenbock 2	Gustav Adolfs Torg 12 / Torggatan 2	1894/2007	5 254		76	LEED Guld
17	Magnus Stenbock 4	Södra Tullgatan 3 / Torggatan 4 / Södra Vallgatan 5	1963/2010	10 477		78	LEED Platina
18	Nereus 1	Neptuniplan 7–9 / Matrosgatan 1 / Styrmansgatan 2 / Bassängkajen 10–12	2012	16 678		66	LEED Platina
19	Oscar 1	Stortorget 31 / Södergatan 1–3	1903/2004	2 997		69	LEED Silver
19	Oscar 17	Stortorget 27–29 / Stortorget 19–23 / Lilla Torg 2–4 / Skomakaregatan 7–11	1910/2001	14 222		85	LEED Guld
20	Relingen 1	Propellergatan 1 / Västra Varvsgatan 10	2000	5 117		68	LEED Platina
21	S:t Jörgen 7	Södergatan 28 / Kalendegatan 27	1929/2012	5 590		50	LEED Guld
22	Sejen 3	Neptuniagatan 40–44 / Argogatan 7	2019	6 699		83	LEED Platina
23	Sirius 1	Jörgen Kocksgatan 9 / Navigationsgatan 3	1992	7 114		49	LEED Guld
24	Smedjan 13 & 15	Celsiusgatan 33–35 / Östra Farmvägen 5	1937/2004	11 231		52	–
25	Stapelbädden 3	Stora Varvsgatan 13A / Södra Stapelgränd 4	2012	8 100		32	BREEAM Excellent
26	Tigern 1	Södra Förstadsgatan 1 / Regementsgatan 2	1893/2008	2 508		137	LEED Silver
26	Tigern 7	Södra Förstadsgatan 7 / Storgatan 37	1894/2006	2 335		109	LEED Silver
	Summa Region Malmö		–	309 429	–	72	–



Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

– Stockholm

– Göteborg

– Malmö

– Uppsala



”Med solcellsparken fördubblar vi vår egen solelproduktion och tillför samtidigt förnyelsebar el till elnätet.”

Bo de Besche,
Regionchef, Uppsala

Region Uppsala

I slutet av året blev fastigheten Celsius klar. Livsmedelsverket är den största hyresgästen. Glädjande var också att Läke-medelsverket förlängde sitt hyresavtal och att den nya solcellsparken invigdes.

Vad vill du lyfta fram från 2020?

- Hur vi i nära samarbete med Uppsala stad, övriga fastighetsägare, Cityföreningen i Uppsala och näringsidkare jobbat för att city ska fortsätta kännas attraktivt och mysigt. Till exempel genom att se till att skyltfönster i vakanta lokaler fylls med innehåll istället för att vara tomma.
- Vi har jobbat hårt för att hålla city vid liv trots restriktionerna i samband med pandemin. Samtidigt har vi självklart velat motverka trängsel för att minska smittspridning. Det har varit en svår balansgång. Men det är extremt viktigt att vi efter pandemin har ett city som människor vill komma tillbaka till. Det kommer att finnas ett enormt stort uppdämt behov av puls och folkliv.
- Jag vill också ge en eloge till alla i vår organisation som har fört våra corona-relaterade dialoger med kunderna. Många verksamheter har gått på knäna och det har varit ett tufft jobb att bedöma vilka som ändå kan klara sig själva och vilka som verkligen behöver hjälp för att överleva. Det har tagit väldigt mycket av allas kraft och energi.





Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

– Stockholm

– Göteborg

– Malmö

– Uppsala

Hur har uthyrningsgraden sett ut?

– Vi har ett stort bestånd i innerstaden med hotell, restauranger och butiker. Här har vi sett en liten ökning av vakanser. Men trots det ligger vi sammantaget för handel och kontor på en uthyrningsgrad på omkring 95 procent. Det är helt fantastiskt med tanke på hur hårt corona slagit.

Trots att det varit ett tufft 2020, vad har du blivit glad över?

– Att Läkemedelsverket som hyr 20 000 kvm i Uppsala Science Park förlängde sitt avtal med sex år. Det har också varit fantastiskt kul att se hur bra arbetet med Magasin X rullat på. Fastigheten som ligger i centrala Uppsala blir Sveriges största kontorsbyggnad med en stomme av trä. Våren 2022 ska det vara klart. Magasin X är i princip fullt uthyrd och den största hyresgästen är Skatteverket.

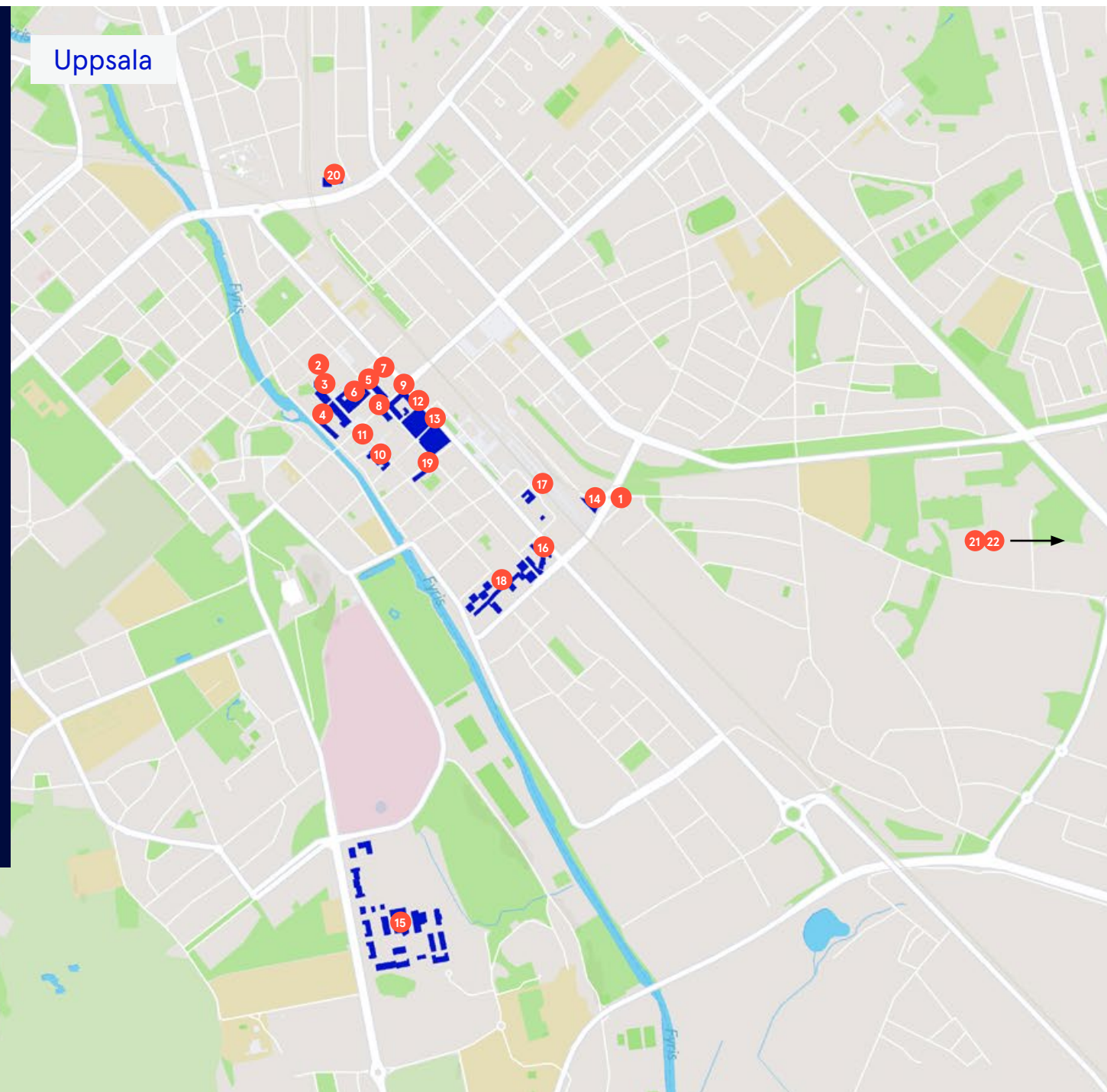
– Jag är även glad och stolt över att fastigheten Celsius i Uppsala Science Park blev klar i slutet av 2020. Här flyttar Livsmedelsverket in på 8 000 kvm. Celsius fick dessutom guldmedalj i buildingSMART International Awards 2020. Första priset går till det projekt som lyckats bäst med att hantera hela byggprocessen på ett digitalt och smart sätt.

– Roligt var också att vår solcellspark blev färdig. Anläggningen består av cirka 18 000 paneler med en total yta på cirka 30 000 kvm. Den årliga produktionen är beräknad till cirka 4.8 GWh vilket motsvarar det årliga behovet av el och värme för 240 villor. Med parken fördubblar vi vår egen solelproduktion i bolaget och tillför samtidigt förnyelsebar el till elnätet.

Vad ser du fram emot 2021?

– Att tillsammans med organisationen få fortsätta att utveckla våra fastigheter och områden. Vi har flera utvecklingsprojekt på gång i olika skeden. Under nästa år kommer det också att hända många spännande saker i vårt stora bestånd i centrala Uppsala. Dessutom har vi Uppsala Science Park, en av Sveriges främsta innovationsmiljöer. Här finns exempelvis många företag inom Life Science och medicin som är väldigt expansiva branscher.

Uppsala





Uppsala

Affärsmodell

Vårt ansvar

Marknad och trender

Strategier och mål

Vårt erbjudande

Miljö och klimat

Människor och samhälle

Fastighetsutveckling

Vårt fastighetsinnehav

Våra regioner

– Stockholm

– Göteborg

– Malmö

– Uppsala

	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Andel Kontor Handel	Energiprestanda kWh/kvm	Miljöcertifiering
1	Boländerna 7:4	Säbygatan 3 / Östunagatan 1	1937/1999	1 710		75	–
2	Dragarbrunn 14:5	Svartbäcksgatan 8 / S:t Persgatan 6	1972	5 140		65	–
3	Dragarbrunn 18:1	Gamla Torget 5	1990/2001	1 435		102	LEED Silver
3	Dragarbrunn 18:3	Gamla Torget 7 / Stora Torget 4 / S:t Persgatan 5 / Svartbäcksgatan 4–6	1977/2010	11 161		92	–
4	Dragarbrunn 18:2, 18:7	Gamla Torget 1–3 / Östra Ågatan 25–27	1973/1991	6 131		77	LEED Silver
5	Dragarbrunn 19:10	Dragarbrunnsgatan 35 / Påvel Snickares Gränd 1	1966/2005	4 198		84	–
6	Dragarbrunn 19:11	Svartbäcksgatan 1B–5 / S:t Persgatan 7 / Påvel Snickares Gränd 3	1918/1978	9 173		91	LEED Guld
7	Dragarbrunn 20:3	Dragarbrunnsgatan 38–40 / Vaksalagatan 8	1966/1999	3 433		67	LEED Certified
8	Dragarbrunn 23:4	Dragarbrunnsgatan 39 / Vaksalagatan 5	1961/2006	2 716		73	LEED Certified
9	Dragarbrunn 24:5	Vaksalagatan 7–13 / Dragarbrunnsgatan 42–44 / Kungsgatan 49	1974/2000	15 352		77	LEED Guld
10	Dragarbrunn 26:3	Bredgränd 4 / Kungsängsgatan 5 B / Kungsängsgatan 7	1962/2006	4 261		98	LEED Guld
11	Dragarbrunn 26:4	Kungsängsgatan 3–5A / Smedsgränd 3	1962/1994	4 998		56	–
12	Dragarbrunn 28:5	Kungsgatan 53–55 / Bredgränd 14–18 / Dragarbrunnsgatan 46–48	1895/2011	21 041		48	LEED Platina
13	Dragarbrunn 31:1	Dragarbrunnsgatan 50–52 / Bangårdsgatan 10–28 / Bredgränd 15–19 / Kungsgatan 57 A–D	1860/2011	19 852		71	LEED Guld
14	Fålhagen 1:39	Stationsgatan 21–29/ Strandbodgatan	2016	8 629		61	LEED Platina
15	Kronåsen 1:1	Dag Hammarskjölds väg 10–14, 26–54, 58–60	1910/2017	79 911		92	LEED Silver, Guld & Platina
16	Kungsängen 1:25	Kungsgatan 79 / Dragarbrunnsgatan 78 / Samaritergränd 5 / Strandbodgatan 10	2006	10 974		78	LEED Guld
17	Kungsängen 14:1	Fjalars gränd 4	–	–		–	–
18	Kungsängen 14:2	Suttungs gränd 3	1885/2008	1 747		132	LEED Silver
18	Kungsängen 14:5	Suttungs gränd 3A	–	–		–	–
18	Kungsängen 16:6	Hamnesplanaden 1–5 / Kungsängsgatan 43 / Strandbodgatan 2–4 / Ebba Boströms gata 7	1975/2008	30 650		127	–
19	Kungsängen 4:4	Bangårdsgatan 5–9 / Kungsängsgatan 18 A / Dragarbrunnsgatan 51–53	1972/2013	6 728		84	LEED Guld
20	Kvarngärdet 1:19	Ljusbärargatan 2	1959/1990	5 160		56	LEED Guld
21	Årsta 11:233	Haeggströmsgatan 1	–	–		–	–
22	Årsta 64:1	Haeggströmsgatan 1	–	–		–	–
Summa Region Uppsala			–	254 400	–	85	–



Bolags- styrning



Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risk

Bolagsstyrningsrapport

Intern kontroll

Styrelse och revisorer

Ledande befattningshavare

Styrelsen och verkställande direktören för Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2020.

Hyresmarknaden

Kontorshyresmarknaden inledde starkt under de första månaderna av 2020 i samtliga regioner. Efter pandemiutbrottet har marknaden blivit mer avvaktande med färre avslut. I samtliga av Vasakronans regioner bedöms hyresutvecklingen ha stagnerat. För kontorsfastigheter har ett ökat hemarbete drivit på den pågående utvecklingen av kontoren mot större variation, mobilitet och digitalisering, och kontorsfrågan har för många företag blivit högaktuell. För butiksfastigheter noteras en viss nedgång på butikshyrorna, framför allt i Stockholm. Nedgången noterades redan innan pandemins utbrott, till följd av e-handels effekt på fysisk handel, men har förstärkts genom pandemins påverkan på handeln.

På Vasakronans marknader har kontorsvakanserna legat relativt stilla under året och på fortsatt låga nivåer.

Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden i Sverige har utvecklats väl de senaste åren, och intresset för fastigheter med starka kassaflöden på den svenska marknaden är fortsatt stort från både svenska och utländska investerare. Transaktionsvolymen för kontorsfastigheter gick dock ner under 2020 jämfört med 2019, även om prisnivåerna på genomförda transaktioner låg i nivå med innan pandemin.

Under året genomfördes transaktioner till ett värde om 183 mdkr enligt uppgift från Cushman & Wakefield, att jämföra med 229 mdkr under 2019. Av detta var bostadsfastigheter det största segmentet, och merparten av transaktionerna genomfördes i Stockholm.

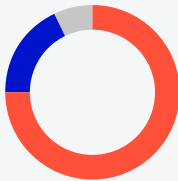
Efter vårens oro på den svenska kapitalmarknaden stabiliserades marknaden och förutsättningarna förbättrades successivt. Tillgången till finansiering för bolag med stark kreditvärdighet, som Vasakronan, bedöms som mycket god och kreditmarginalerna var vid årets slut på historiskt låga nivåer.

Vid inledningen av året fortsatte avkastningskraven nedåt för att i slutet av mars stiga något på grund av osäkerheten kring effekterna av pandemin. Vid utgången av året låg avkastningskraven för kontor på samma nivåer som vid förra årsskiftet. För butiksfastigheter bedöms direktavkastningskraven ha stigit något.

Verksamheten

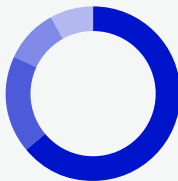
Vasakronan äger, förvaltar och utvecklar centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö. Fastighetsbeståndet bestod vid utgången av året av 171 fastigheter (174) med en total uthyrningsbar area om 2,3 miljoner kvadratmeter (2,3). Av den totala arean var 85 procent

Kontrakterad hyra per objektstyp



Kontor, 75%
Handel, 18%
Övrigt, 7%

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Stockholm, 64%
Göteborg, 18%
Malmö, 10%
Uppsala, 8%

(85) miljöcertifierad, varav 73 procentenheter (72) med betyget LEED Guld eller högre. Det totala marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av året 162 mdkr (156), där de tio största fastigheterna utgjorde 31 procent av värdet.

Uthyrningsgraden uppgick till 91,9 procent (94,1) per 31 december 2020. Vakansen förklaras till 2,0 procentenheter (1,6) av vakans i pågående projekt och utvecklingsfastigheter. Under året har 5,3 mdkr (4,4) investerats i ny-, till- och ombyggnation. Vid utgången av året hade Vasakronan en projektportfölj som omfattar ny-, till- och ombyggnad till ett värde om 14,3 mdkr (14,4) varav 10,3 mdkr (6,8) var upparbetat. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 81 procent (69) vid utgången av året.



Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risk

Bolagsstyrningsrapport

Intern kontroll

Styrelse och revisorer

Ledande befattningshavare

Vasakronans fastighetsbestånd förbättras genom köp och försäljning av fastigheter, vilket skapar förutsättningar för en ökad avkastning på lång sikt. Under året avyttrades fastigheten Vildmannen 11 till ett fastighetsvärde om 230 mkr. Samtidigt förvärvades fastigheter för 186 mkr, främst avseende byggrätter i Solna.

Personal

Per 31 december 2020 uppgick antal anställda till 293 (304). Vasakronan arbetar för att vara ett företag där sammansättningen av personalen speglar mångfalden i samhället. Alla medarbetare och arbetssökande ska behandlas på ett likvärdigt sätt och ingen diskriminering accepteras. Vidare information relaterat till personalsammansättningen finns på sidorna 157–158 i denna årsredovisning.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Vasakronan valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten finns på sidorna 126–170 i denna årsredovisning.

Vinstdisposition

Till stämman föreslås en utdelning om 2 000 000 000 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. Se vidare sidan 96.

Framtida utveckling

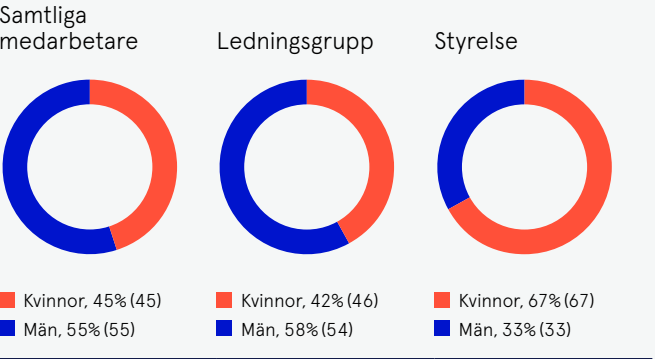
Pandemin är inte över och kommer att påverka verksamheten även under 2021, även om det är för tidigt att dra slutsatser om de långsiktiga effekterna. Vasakronan har fortsatt ett starkt erbjudande med fina fastigheter i marknader och lägen som efterfrågas, och med en produktpalet som möter kundernas behov. I kombination med fortsatt låga räntor samt ett starkt kassaflöde från både befintligt bestånd och projekt borgar det för en god intjäning även under 2021.

Målet för 2021 är en driftöverskottsutveckling i jämförbart bestånd med 1,0 procent och en uthyrningsgrad på minst 92,5 procent vid utgången av året. Utvecklingen av Vasakronans bestånd kommer att fortsätta med planering för ytterligare projekt. Bedömningen är att ca 5 mdkr kommer investeras i projekt under 2021 i syfte att utveckla beståndet.

Översikt

För kvartals- och femårsöversikt samt definitioner, se sidorna 175–178.

Fördelning kvinnor och män





God tillgång till finansiering på en volatil marknad

Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risk

Bolagsstyrningsrapport

Intern kontroll

Styrelse och revisorer

Ledande befattningshavare

Finansieringsrisken i låneportföljen har minskats ytterligare genom spridning av upplåningen på flera olika marknader. Under året var större delen av upplåningen grön.

Att förvalta och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Tillgång till finansiering med goda villkor är därför en förutsättning för att kunna driva verksamheten på bästa sätt. Ambitionen är att vid var tid ha kapitalstruktur som både uppfyller ägarnas förväntan på god avkastning på eget kapital, och kravet på finansiell stabilitet som gör att bolaget självständigt kan klara sina finansiella åtaganden.

Under våren bekräftade Moody's den rating som bolaget fick 2018 med betyget A3, stabila utsikter, vilket fortsätter att möjliggöra en bred investerarbas och därmed låg finansieringsrisk.

Tillgång till kapital trots turbulent marknad

2020 inleddes med historiskt låga kreditmarginaler och en hög aktivitet i kapitalmarknaden. I början av mars vändes sentimentet på grund av oro för covid-19 och dess potentiella effekter på världsekonomin. Den svenska kapitalmarknaden var under några veckor i mars i princip stängd för nyemissioner innan större kreditvärdiga bolag som Vasakronan emitterade obligationer i slutet av månaden. Under andra halvan av 2020 förbättrades förutsättningarna på kapitalmarknaden successivt med både större emissionsvolym och sjunkande kreditmarginaler som följd. Vid utgången av 2020 låg kreditmarginalerna på historiskt låga nivåer.

”Vi har trots en turbulent marknad haft god tillgång till finansiering och sett ett stort intresse från både nordiska och asiatiska investerare.”

Thomas Nystedt
Finanschef



Solida finanser och fokus på grön upplåning har gett Vasakronan styrka under det svängiga pandemiåret 2020. Intresset för Vasakronan från asiatiska investerare har varit fortsatt starkt, säger Thomas Nystedt, finanschef.

2020 har varit ett speciellt år, eller hur?

– Det har verkligen varit ett år då det har gått upp och ned. Ur finansieringssynvinkel började året mycket bra med rekordlåga kreditmarginaler. Men sedan kom covid-19 och plötsligt förändrades förutsättningarna på kreditmarknaden drastiskt.

Vad innebar det för Vasakronan?

– Å ena sidan blev den upplåning vi genomförde under våren betydligt dyrare. Å andra sidan gav vårt mångåriga arbete med att stärka vår finansiella position och öka bredden av investerare resultat. Vår egen upplåning blev visserligen dyrare, men våra konkurrenter fick betala mycket mer eller fick, i värsta fall, inte låna alls. Det blev tydligt att man i svåra tider vill låna ut till bolag som

Vasakronan. Vi uppfattas helt enkelt som ett tryggt alternativ.

Ni har arbetat aktivt för att bredda kretsen av potentiella investerare. Hur har det gått?

– Det har varit väldigt framgångsrikt. Sedan vi fick vår goda rating av ratinginstitutet Moody's har vi fått en rad nya investerare – i Europa men framför allt i Asien. Under 2020 har intresset för oss varit fortsatt starkt i våra huvudmarknader Sverige och Norge, och vi har även sett ett stort intresse från japanska investerare.

Vad säger de asiatiska investerarna?

– De ser en trygghet i att låna ut till ett bolag som har koppling till det svenska pensionssystemet. Sverige har ett bra rykte och, förutom den starka ratingen, uppskattar de

asiatiska investerarna vår transparens, ordning och reda. Och så förstås att vi nästan uteslutande lånar upp grönt. – Under året har nästan all vår upplåning varit grön, och det är uppenbart att gröna obligationer är särskilt efterfrågade i turbulenta tider. Under året har vi tecknat låneavtal med såväl Europeiska Investeringsbanken som Nordiska Investeringsbanken – två institutioner som ställer de allra högsta kraven på hållbarhet i de projekt de lånar ut till.

Vad förväntar du dig av 2021?

– Under hösten var kreditmarginalerna tillbaka på samma rekordlåga nivå som före pandemin. Utvecklingen mot ännu mer grön upplåning kommer förstärkas under 2021 och vi räknar med att bredda kretsen av investerare i Asien ytterligare. Det gör oss ännu mindre beroende av den svenska kreditmarknaden, även om vi fortsatt är och kommer vara stora upplånare också här hemma.



Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risk

Bolagsstyrningsrapport

Intern kontroll

Styrelse och revisorer

Ledande befattningshavare

För att understödja marknaderna och lindra den kraftiga nedgången i ekonomin, valde centralbanker världen över att tillföra likviditet till både banker och företag. Riksbanken har agerat genom lån till banker och köp av värdepapper, varav vissa för Riksbanken nya instrument såsom företagscertifikat och företagsobligationer.

Stabil position

Verksamhet finansieras genom kapital från ägarna och genom extern upplåning. Fördelningen bestäms utifrån en avvägning mellan kraven på avkastning och finansiell stabilitet. Den externa upplåningen görs på kapitalmarknaden, genom obligations- eller certifikatprogram, eller från bank. Vid utgången av året var andelen kapitalmarknadsfinansiering 76 procent (75) och andelen säkerställd och icke säkerställd bankfinansiering 24 procent (25).

Långsiktig finansieringsstrategi

Vasakronan strävar efter finansiell stabilitet, riskavvägd upplåning, bred upplåningsstruktur samt att driva utvecklingen inom grön finansiering. Finansiell stabilitet innebär framför allt att minimera finansieringsrisken genom att i god tid säkerställa kommande upplåningsbehov och sprida låneförfallen. Därutöver ska en kostnadseffektiv upplåning nås över tid genom att aktivt arbeta med räntebindningsstrukturen och utnyttja rådande marknadsläge.

Att upprätthålla en stark rating är av stor vikt. Under året bekräftade Moody's den rating som bolaget fick våren 2018 med betyget A3, stabila utsikter. I sin motivering betonar Moody's bolagets högkvalitativa fastighetsportfölj och den starka kopplingen till ägarna.

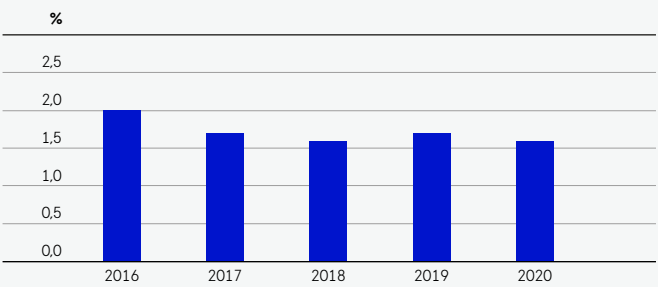
Ambitionerna i hållbarhetsarbetet är höga och det finns en tydlig koppling mellan hållbarhetsperspektivet och finansiering. 2013 var bolaget först i världen med att emittera gröna företagsobligationer och 2018 först med att emittera gröna företagscertifikat. Strategin är att vara ledande och driva utvecklingen inom grön finansiering.

För att säkerställa en god riskhantering och intern kontroll fastställer styrelsen varje år en finanspolicy. Där följs de finansiella riskerna upp och rapporteras sedan kvartalsvis till styrelsen.

Stabilt låg belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel ökade under året och uppgick till 67 mdkr (63), främst till följd av ökade investeringar i både befintliga och nyproducerade fastigheter. Belåningsgraden uppgick till 41 procent (40) vid utgången av året. Rådande marknadsläge möjliggjorde fortsatt upplåning till goda villkor och den genomsnittliga räntan uppgick till 1,6 procent (1,7) vid utgången av året. Trots ökad skuld sjönk finansnettot till -117 mkr (-1131) till följd av lägre genomsnittlig ränta. Räntetäckningsgraden som visar bolagets känslighet för ränteförändringar sjönk något till 4,4 gånger (4,6) förklarar av ett lägre EBITDA. Målet enligt finanspolicyn är att ha en räntetäckningsgrad om minst 2,0 gånger. Räntebärande skulder netto i

Låg genomsnittlig ränta



förhållande till EBITDA visar nettoskulden i förhållande till verksamhetens intjäning och uppgick vid utgången av året till 13,5 gånger (12,0). I takt med att projekt färdigställs och dessa börjar generera kassaflöde förväntas nyckeltalet förbättras. Ambitionen är att detta nyckeltal på sikt inte ska överstiga 10 gånger.

Obligationsfinansiering från flera marknader

2018 etablerade Vasakronan ett Euro Medium Term Note-program (EMTN-program), vilket öppnade möjligheten till finansiering i flertalet valutor och löptider. Bolaget är en av de största emittenterna på den svenska och norska kapitalmarknaden. Även obligationer i andra valutor med investerare från Europa och Asien emitteras. Under 2020 emitterade Vasakronan obligationer i sex olika valutor för totalt 12,4 mdkr (15,2). Möjligheten att nå en bred investerarbas och flera olika marknader har minskat finansieringsrisken. Vid periodens slut utgjorde lån i utländsk valuta 31 procent (27) av bolagets totala skuld.



Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risk

Bolagsstyrningsrapport

Intern kontroll

Styrelse och revisorer

Ledande befattningshavare

Den gemensamma låneramen för samtliga valutor uppgår till 6 000 mEUR. Upplåningen i utländsk valuta är säkrad genom valutaräntederivat vilket eliminerar valutarisken.

Från och med etableringen av EMTN-programmet noteras Vasakronans obligationer på Euronext Dublin och Oslo Börs. Obligationslånen innehåller en Change of Control-klausul. Den ger långgivarna möjlighet att säga upp lånen till återbetalning om inte en eller flera av de nuvarande ägarna äger minst 51 procent av bolaget och ägarförändringen samtidigt leder till en nedgradering av bolagets rating med ett steg.

Finansiering via certifikat

Genom ett företagscertifikatprogram kan certifikat i svenska kronor och euro emitteras. Låneramen uppgår till 25 mdkr och löptiden uppgår till högst ett år. Upplåningen genom företagscertifikat uppgick till 7,5 mdkr (7,2) vid utgången av året, och motsvarade 11 procent (11) av den totala skuldportföljen.

God tillgång till bankfinansiering

Vårens oro på finansmarknaderna till trots så har tillgången till bankfinansiering varit fortsatt god under året. Under året har säkerställda banklån om totalt 1,6 mdkr (1,3) tagits upp. Vid utgången av året hade Vasakronan säkerställda banklån till ett värde om 11 mdkr (12), motsvarande 16 procent (17) av den totala skuldportföljen. Totalt utestående banklån mot säkerhet i pantbrev minskade till 6 procent (7) av koncernens totala tillgångar. Finanspolicyn anger att lån mot säkerhet inte ska överstiga 20 procent av de totala tillgångarna.

Utöver de säkerställda banklånen hade Vasakronan gröna icke säkerställda lån med Nordiska och Europeiska investeringsbanken. Under året tecknades nya låneavtal om totalt 2,75 mdkr (-) varav 2 mdkr var outnyttjade vid årets slut. Ambitionen är att fortsatt öka andelen icke säkerställd bankfinansiering som vid årets slut uppgick 5,5 mdkr (4,8), eller 8 procent (7) av den totala låneportföljen.

I Vasakronans avtal för bankupplåning finns en motsvarande Change of Control-klausul som för obligationslånen. Därutöver finns villkor att räntetäckningsgraden inte får understiga 1,5 gånger. I icke säkerställda låneavtal finns även villkor att belåningsgraden inte får överstiga 65 procent. Per årsskiftet uppgick räntetäckningsgraden till 4,4 ggr och belåningsgraden till 41 procent.

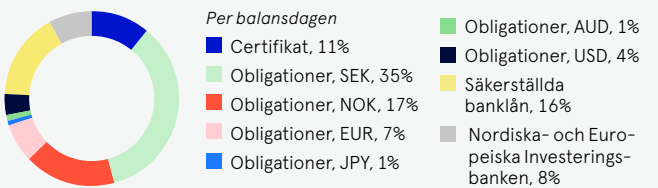
Ökning av grön finansiering

2013 var Vasakronan först i världen med att genom gröna företagsobligationer erbjuda kapitalmarknaden en möjlighet att investera i gröna obligationer som leder till minskad energianvändning och lägre klimatpåverkan. Sedan dess har cirka 44 mdkr emitterats vilket gör Vasakronan till Nordens största emittent av gröna företagsobligationer. Under 2018 emitterade bolaget världens första gröna certifikat.

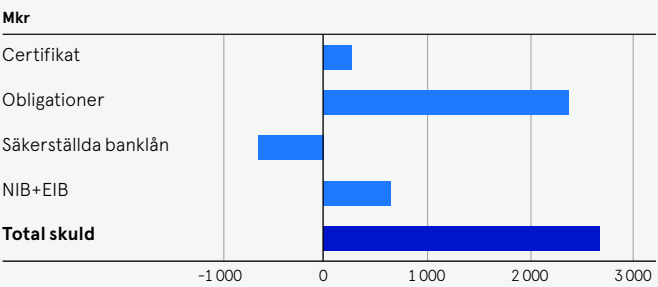
Bolagets gröna finansiering lyder under ramverket "Vasakronan- Green Finance Framework", vilket följer Green Bond Principles. Detta reglerar att den upplåning som görs under ramverket är öronmärkt till gröna investeringar. Kriterierna för när en investering får klassas som grön framgår av ramverket. För en befintlig fastighet krävs en certifiering på lägst LEED

Stor spridning på finansieringskällor

-69,3 mdkr i räntebärande skulder



Utveckling finansieringskällor



Grön finansiering under ramverk

	Mkr
Gröna certifikat	870
Gröna obligationer, SEK	22 437
Gröna obligationer, NOK	3 838
Gröna obligationer, EUR	2 915
Gröna obligationer, JPY	959
Gröna obligationer, AUD	1 030
Gröna obligationer, USD	2 856
Total volym gröna finansiella instrument	34 905
Total volym gröna tillgångar - "grön pool"	53 776
Kvarvarande godkänt låneutrymme	18 871



Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risk

Bolagsstyrningsrapport

Intern kontroll

Styrelse och revisorer

Ledande befattningshavare

guld, samt att fastigheten har en årlig energiprestanda på mindre än 100 kWh/kvm. Ny- och ombyggnadsprojekt som finansieras måste vara certifierade enligt lägst LEED Platina eller BREEAM Outstanding samt ha en energiprestanda som ligger 25 procent under Boverkets riktlinjer (BBR-kraven). Utöver fastigheter klassas även exempelvis investeringar i solenergiprojekt som gröna investeringar.

Den "gröna poolen", det vill säga investeringar som enligt ramverket är kvalificerade att finansieras med grön upplåning, uppgick vid årsskiftet till 53 mdkr (33). Totalt ökade utestående gröna finansiella instrument till 35 mdkr (26) av den gröna poolen. Ökningen förklaras bland annat av genomförda energi-effektiviseringsåtgärder i befintliga fastigheter, till exempel ökade optimeringsmöjligheter på grund av förbättrade styrsystem. För mer information, se Vasakronans investerarrapport för grön finansiering på sidorna 162–169.

Sedan ett antal år har bolaget även lån hos Nordiska Investeringsbanken (NIB) och Europeiska investeringsbanken (EIB) som båda är nischade mot finansiering av projekt som förbättrar miljön i de nordiska och europeiska länderna. Lånen finansierar nio projekt, bland annat Nya Kronan i Sundbyberg i Stockholm, Nattugglan på Södermalm i Stockholm och Magasin X i Uppsala. Målet är att dessa fastigheter ska uppnå LEED Platina-certifiering och det är just den höga miljöprofilen som gör finansiering genom NIB och EIB möjlig.

Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna företagscertifikat och gröna lån ökade under perioden till 61 procent (47) av den totala låneportföljen. Ambition är att på sikt ha en helt grön finansiering.



EIB och NIB finansierar nio av Vasakronans projekt, bland annat Nya Kronan i Sundbyberg i Stockholm, Nattugglan på Södermalm i Stockholm och Magasin X i Uppsala. Målet är att dessa fastigheter ska uppnå LEED Platina-certifiering, och det är just den höga miljöprofilen som gör finansiering genom NIB och EIB möjlig.



Kreditlöfte från ägarna begränsar finansieringsrisken

För att säkerställa tillgången till kapital finns en kreditfacilitet från Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden om totalt 18 mdkr. Avtalet löper tills vidare med en uppsägningstid på två år. Likvida medel om 2,6 mdkr (3,5), outnyttjat kreditlöfte från ägarna samt outnyttjad lånefacilitet från EIB motsvarar tillsammans 165 procent (166) av låneförfallen de kommande 12 månaderna. Finanspolicyn reglerar förfallostrukturen genom att samtliga låneförfall inom de kommande 12 månaderna ska täckas med antingen likvida medel eller kreditlöften.

Policyn anger även att den genomsnittliga återstående löptiden på räntebärande skulder inte får understiga 2 år och att låneförfall inom 12 månader maximalt får motsvara 40 procent av räntebärande skulder.

Per årsskiftet uppgick andelen låneförfall kommande 12 månader till 20 procent (19) och andelen låneförfall 10 år och längre uppgick till 11 procent (12) av räntebärande skulder. Den genomsnittliga kapitalbindningen minskade något till 5,0 år (5,2) vid periodens slut och genomsnittlig kapitalbindning med hänsyn till outnyttjade kreditlöften minskade något till 5,4 år (5,6).



Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risk

Bolagsstyrningsrapport

Intern kontroll

Styrelse och revisorer

Ledande befattningshavare

Utnyttjat lågt ränteläge

Förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler påverkar upplåningskostnaden. Räntebindningsstrukturen ska därför vara balanserad för att begränsa effekterna. En lång räntebindningstid minskar ränterisken men kan innebära en högre genomsnittlig ränta på kort sikt.

Strategin för räntebindningen är att ha en viss andel av låneportföljen med rörlig räntebindning och resterande del bundet på längre löptider, i vissa fall så långt som 15 år. På så sätt kan bolaget dra nytta av de låga rörliga räntorna samtidigt som de bundna räntorna ger ett skydd mot stigande räntor. I finanspolicyn finns en begränsning som innebär att genomsnittlig räntebindning inte får understiga 2 år samt att andelen räntebindningsförfall inom 1 år inte får överstiga 55 procent av räntebärande skulder.

För att nå önskad räntebindning användes räntederivat. Under året har bolaget fortsatt att utnyttja det låga ränteläget samt minskat ränterisken genom att göra nya derivat med längre löptider. Vid utgången av året uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 5,6 år (5,8). Andelen räntebindningsförfall inom 1 år minskade till 29 procent (32) och andelen räntebindningsförfall 10 år och längre uppgick till 16 procent (17) av räntebärande skulder.

Begränsning av risk

Derivatinstrument används i huvudsak för att nå önskad räntebindning i skuldportföljen. Genom att kombinera en upplåning med rörlig ränta och ett räntederivat kan en förutbestämd ränta säkerställas under derivatets löptid. Genom att binda räntor på längre tid begränsas därigenom den kassaflödesmässiga ränterisken. Utöver räntederivat används valutaderivat för att eliminera valutaexponering på lån i främmande valuta.

Samtliga derivat redovisas till marknadsvärde i balansräkningen. För räntederivat uppstår ett över- eller undervärde på derivatet om den avtalade räntan är högre eller lägre än aktuell marknadsränta. På samma sätt uppstår även ett över- eller undervärde i valutaderivaten om den avtalade valutakursen avviker från aktuell valutakurs. Värdeförändringen på derivaten redovisas i resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen har ingen kassaflödeseffekt och kommer inte att ge någon realiserad effekt på resultatet om derivaten behålls till förfall. Då valutaderivat är perfekt matchat mot underliggande lån återfinns motsatt valutakurseffekt på dessa, vilket gör att valutaeffekten är eliminerad i resultaträkningen.

Derivatportföljen uppgår vid årets utgång till 71 mdkr (73), varav 72 procent (74) utgörs av räntederivat och 28 procent (26) av valutaderivat. Värdeförändring på derivat uppgick till 167 mkr (-881). Det var främst en följd av sjunkande långa marknadsräntor i Norge under perioden, vilket har en positiv effekt på de valutaräntederivat där Vasakronan erhåller fast ränta.

Finanspolicy säkerställer balanserad risk

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2020-12-31
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	minst 2 år	5,0
Låneförfall 12 månader	max 40 %	20%
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 månader	minst 100 %	165%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	4,4 ggr
Räntebindning	minst 2 år	5,6 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55 %	29
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Ingen exponering	uppfyllt



Rimlig och önskvärd nivå på risktagande

- Förvaltningsberättelse
- Finansiering
- Risk
- Bolagsstyrningsrapport
- Intern kontroll
- Styrelse och revisorer
- Ledande befattningshavare

Vasakronans uppdrag från ägarna är att leverera en långsiktigt hög och stabil avkastning. Samtidigt ska verksamheten ta hänsyn till människor, etik och miljö. För att på bästa sätt uppnå målen behöver möjligheter och risker som påverkar verksamheten hanteras.

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

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

Process för hantering av risker



Vasakronan har delat in identifierade risker i fyra kategorier:

MARKNADS- OCH AFFÄRSRISKER

Risker relaterade till omvärldsfaktorer och utveckling på marknaden som Vasakronan inte direkt kan påverka, men som Vasakronan måste förhålla sig till och vars eventuella negativa effekter kan begränsas.

OPERATIVA RISKER

Risker i den löpande verksamheten till följd av icke ändamålsenliga eller otillräckliga interna processer eller rutiner, mänskliga fel eller felaktiga system.

FINANSIELLA RISKER OCH REGELEFTERLEVNADE

Risker kopplade till vår finansiering, vår finansiella rapportering samt bristande efterlevnad av förordningar, lagar och regler.

HÅLLBARHETSRIKES

Risker kopplade till miljöpåverkan, klimatförändringar, arbetsmiljö och brott mot uppförandekod.

Samtliga risker rangordnas utifrån grad av påverkan på verksamheten och sannolikhet för att risken inträffar. Beskrivning av risker samt gradering av dessa framgår av tabellerna på sidorna 63-67.



Marknads- och affärsrisker

Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risk

Bolagsstyrningsrapport

Intern kontroll

Styrelse och revisorer

Ledande befattningshavare

Riskbeskrivning	Analys och exponering	Hantering	Vasakronans bedömning
Konjunkturedgång			
En konjunkturedgång med ökad arbetslöshet, minskad tillväxt, sämre lönsamhet för företag och svårighet att få finansiering som följd kan resultera i minskad efterfrågan på kontors- och butikslokaler, sjunkande marknadshyror, ökad vakans och dyrare finansieringskostnader.	En nedgång i ekonomin kan påverka hela eller delar av verksamheten genom sänkta hyror och ökad vakans. Vasakronans bestånd med moderna fastigheter i centrala lägen samt en spridd kontraktspportfölj på ett flertal olika branscher och kontraktslängder begränsar risken för kraftig påverkan vid en lågkonjunktur. Bolagets starkare ägare och ett kreditlöfte om 18 mdkr borgar för bolagets fortsatta drift.	• Omvärldsbevakning • Kontraktspportfölj med stor spridning på bransch, löptider och region • Starka ägare • Diversifierad låneportfölj • Fastighetsportfölj med moderna lokaler i centrala lägen på tillväxt orter	● Påverkan ● Sannolikhet ● Prioritet
Politiska beslut			
Politiska beslut kan leda till ändrade förutsättningar för Vasakronans verksamhet. Det kan till exempel gälla beslut om ny skattelagstiftning, nytt regelverk för banker, utlokalisering av myndigheter eller nya regelverk inom energiområdet.	Politiska beslut och regeländringar ligger vanligtvis utanför Vasakronans kontroll, men kan få negativa effekter på framtida investeringsmöjligheter, värdeutveckling, avkastning och kostnadsnivåer.	• Omvärldsanalys och bevakning av utvecklingen inom de områden som berör Vasakronan • Deltagande i debatten via lämpliga forum • Analys av effekter och om möjligt proaktivt agerande • Dialog med styrelse och ägare om påverkan och åtgärder	● Påverkan ● Sannolikhet ● Prioritet
Värdenedgång på fastigheter			
Negativ värdeutveckling på grund av höjda direktavkastningskrav, sämre tillgång till finansiering, lägre marknads- hyror, ökade vakanser eller ökade fastighetskostnader leder till lägre fastighetsvärden.	Värdeförändring på fastigheterna har enskilt störst påverkan på företagets resultat på kort sikt, även om det inte ger någon direkt effekt på kassaflödet. Nedgång i fastighetsvärdet påverkar belåningsgraden, ett nyckeltal som bland annat bolagets rating är knuten till. En försämrad belåningsgrad kan resultera i ökade finansieringskostnader.	• Koncentration av innehavet till marknader med stark ekonomisk tillväxt • Omvärldsbevakning och nära dialog med hyresgäster • Tydlig strategi för varje enskild fastighet • Strukturerad process för beslut om ny-, till- och ombyggnad • Innehav fokuserat till moderna lokaler i centrala och eftertraktade lägen • Ligga i framkant när det gäller hållbarhet och teknikutveckling • Kvartalsvis värdering av fastighetsportföljen • Diversifierade finansieringskällor	● Påverkan ● Sannolikhet ● Prioritet
Fastighetsinvesteringar			
Investeringar sker genom ny-, till- och/eller ombyggnad och genom förvärv av befintlig fastighet. Missbedömning om marknadsutveckling och/eller fastigheternas skick leder till risk för olönsamma investeringar.	Vasakronan har god kunskap om de regioner och delmarknader som företaget agerar i. Vid start av större ny- eller ombyggnadsprojekt finns genom de långa leddiderna alltid en marknadsrisk. Vasakronan startar dock aldrig nya projekt i svagare delmarknader utan att vid projektstart först ha hyrt ut merparten av lokalerna. Vid förvärv av befintliga fastigheter finns risken att fastigheten inte genererar önskad avkastning till följd av ett sämre läge, skick eller hyresgäststruktur än förväntat. Vasakronans marknadskenntedom, erfarenhet och kompetens minimerar den risken.	• Kontinuerlig analys av marknadsläget • Tydlig investeringsstrategi som löpande utvärderas • Tydlig beslutsprocess för investeringar vad gäller risk och möjligheter • Hög kompetens inom fastighetsinvesteringar samt marknadsanalys • Aktiv dialog med kommuner • Löpande utvärdering av beståndet • Krav på uthyrningsgrad vid start av större ny- eller ombyggnadsprojekt	● Påverkan ● Sannolikhet ● Prioritet
Föränderlig omvärld			
Den tekniska utvecklingen går snabbt. Digitala lösningar ersätter gammal teknik, nya aktörer kommer in på marknaden och kunder efterfrågar nya lösningar och tjänster. Företag som inte anpassar verksamhet och erbjudande till nya förhållanden riskerar att bli olönsamma samt förlora kunder, leverantörer och medarbetare.	Vasakronans ambition är att ligga i framkant när det gäller användning av moderna tekniska lösningar samt service- och produkterbjudande. Detta kräver att bolaget fångar upp trender och efterfrågan, samt utvecklar och testar nya och oprövade lösningar. Vasakronan arbetar för att ha rätt kompetens i kombination med nära samarbeten med kunder, leverantörer och andra företag.	• Omvärldsbevakning • Organisation som fokuserar på och uppmuntrar till förändring och utveckling, som vågar testa nya lösningar • Nya innovativa lösningar inom till exempel prop-tech och energiområdet • Samarbeten med relevanta aktörer	● Påverkan ● Sannolikhet ● Prioritet

● Låg påverkan, sannolikhet eller prioritet ● Medelhög påverkan, sannolikhet eller prioritet ● Hög påverkan, sannolikhet eller prioritet



Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risk

Bolagsstyrningsrapport

Intern kontroll

Styrelse och revisorer

Ledande befattningshavare

Riskbeskrivning	Analys och exponering	Hantering	Vasakronans bedömning
Informations- och datasäkerhet			
I takt med att fastighetsbranschen blir allt mer digitaliserad ökar sårbarheten för dataintrång, virusangrepp och bedrägerier. Väl fungerande informations- och datasäkerhet är kritisk för verksamheten. Utvecklingen inom dessa områden går fort och blir allt mer komplex.	Om kritisk information går förlorad eller hamnar i fel händer till följd av datahaveri, dataintrång eller bristande IT-säkerhet kan de ekonomiska konsekvenserna bli stora och förtroendet för företaget skadas. Vasakronan prioriterar denna fråga högt och arbetar aktivt med att följa utvecklingen.	- IT- säkerhetspolicy - Hög grad av säkerhetsmedvetande hos anställda genom löpande utbildning och intern kommunikation - Högsta nivå på back up-lösningar, brandväggar, accesslösningar, antivirusprogram och incidentrapporteringssystem - Regelbundna penetrationstester	- Påverkan - Sannolikhet - Prioritet
Strukturomvandling inom handel			
Ändrade konsumtionsmönster såsom ökad e-handel och miljömedvetenhet resulterar i färre inköp i fysisk butik, vilket leder till att butiker stänger eller efterfrågar mindre lokalytor.	Lägre efterfrågan på butikslokaler innebär lägre hyresintäkter och högre vakanser. Företagets butikslokaler finns huvudsakligen i centrala lägen där många människor vistas. Vasakronan tror på fortsatt efterfrågan på den här typen av lokaler även för annan användning, vilket reducerar den negativa effekten av minskad shopping i fysiskt butik.	- Omvärldsbevakning - Erbjudande om flexibla lösningar - Plan för respektive fastighet och löpande utvärdering av alternativ användning av lokaler - Uppföljning och analys av omsättningsstatistik från butikshyresgäster - Tät dialog med befintliga hyresgäster - Tydliga koncept för butiksstråk	- Påverkan - Sannolikhet - Prioritet
Tillgång till rätt kompetens			
Medarbetarna är företagets viktigaste tillgång då de skapar och förvaltar företagets kultur samt utvecklar verksamheten. Kan inte rätt medarbetare eller tillräckligt med personal behållas och/eller rekryteras riskerar verksamheten att underprestera.	För att utveckla verksamheten och vara relevant på marknaden krävs att företaget kontinuerligt tillför ny kompetens i form av vidareutbildning och rekrytering. Vasakronan strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare för kvalificerad personal. Det starka varumärket och den innovativa, värdestyrda företagskulturen gör att intresset för företaget är stort.	- Starkt varumärke och marknadsledare - Hållbar verksamhet i alla dimensioner - Utvecklingsplaner för medarbetarna och successionsplaner för nyckelpersoner - Samarbete med högskolor - Företagskultur som främjar nyfikenhet, mångfald och flexibilitet	- Påverkan - Sannolikhet - Prioritet



Operativa risker

Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risk

Bolagsstyrningsrapport

Intern kontroll

Styrelse och revisorer

Ledande befattningshavare

Riskbeskrivning	Analys och exponering	Hantering	Vasakronans bedömning
Hyresintäkter			
Sjunkande hyresintäkter till följd av sänkta marknadshyror eller ökade vakanser leder till sämre lönsamhet och sämre kassaflöden, vilket sänker värdet på fastigheterna.	Ökade vakanser orsakade av en konjunkturedgång med lägre efterfrågan, sjunkande betalningsvilja och fler konkurser kan sänka hyresintäkterna. För stort utbud på marknaden, omoderna fastigheter eller missnöjda kunder kan också påverka hyresintäkterna negativt. Vasakronan erbjuder produkter som marknaden efterfrågar och breddar ständigt sitt erbjudande. Vasakronan strävar efter att begränsa exponeringen mot enskilda branscher och hyresgäster, liksom att ha jämn fördelning i hyreskontraktens förfallostruktur.	• God marknadskännedom • Fastigheter i centralt belägna områden i tillväxtorter • Fördelning mellan branscher, hyresgäster, längd på hyresavtal och lokaltyper i varje fastighet och område • Nära och proaktiv dialog med hyresgäster och marknaden för att förstå kunders behov. • Årlig Nöjd Kund Index-mätning • Strukturerad process vid antagande av nya hyresgäster	Påverkan Sannolikhet Prioritet
Fastighetskostnader			
De främsta riskerna är kostnadsökningar som Vasakronan inte kan kompensera för genom hyreshöjningar, indexjusteringar eller vidarefakturerings. Det kan vara exempelvis tomträttsavgäld eller oförutsedda kostnader, framför allt för reparation och underhåll.	Fastighetskostnader påverkas bland annat av förbrukning av el och vatten, prisutveckling på varor och tjänster och utnyttjandegrad av resurser. Vasakronan arbetar aktivt för att optimera och effektivisera driften av varje fastighet ur både hållbarhets- och kostnadsperspektiv.	• Effektiviserad och minskad energiförbrukning • Underhållsplaner för samtliga fastigheter • Tydliga mål för återvinning och återbruk • Optimerad fastighetsadministration • Villkor för grön finansiering kopplat till energiförbrukning • Aktiv förhandling med kommuner om tomträttsavgälder • Resultatdelning kopplad till driftöverskottsutveckling	Påverkan Sannolikhet Prioritet
Fastighetsutveckling			
Om-, till- och nybyggnadsprojekt innebär risker i samtliga faser och ökar ju mer komplexa projekten är. Riskerna i byggprojekten är främst ekonomiska, tekniska eller tidsmässiga.	Vasakronan har ett stort antal pågående projekt, där många är komplexa, pågår över lång tid och involverar ett stort antal parter. Felaktiga kalkyler, förseningar i leverans, resurs- och kompetensbrist, eller fördröjningar på grund av oförutsedda händelser eller slarv kan få stora ekonomiska konsekvenser.	• Kvalitetssäkrade interna processer inklusive riskanalys, projektgenomgångar och erfarenhetsutbyte • Strukturerade utvärderingar under projektets gång med alla involverade parter • Hög kompetens i projektorganisationen • Avtalsmässig reglering med samarbetspartners • Uppförandekod, samt tydlig och proaktiv process vid upphandling av leverantörer • Tät dialog mellan projektorganisation och uthyrningsverksamheten	Påverkan Sannolikhet Prioritet



Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risk

Bolagsstyrningsrapport

Intern kontroll

Styrelse och revisorer

Ledande befattningshavare

Finansiella risker och regelefterlevnad

Riskbeskrivning	Analys och exponering	Hantering	Vasakronans bedömning
Finansieringsrisk			
Fastighetsbranschen är en kapitalintensiv bransch och det är viktigt att säkra tillgången till lånat kapital. Brist på kapital innebär att ny- eller omfinansiering blir dyrare eller omöjliggörs.	Vasakronan har en stabil ägarstruktur, stark finansiell ställning och en belåningsgrad på 41 procent. Bolagets A3-rating hos Moody's ger en ökad tillgång till fler finansieringskällor och finansiering med längre löptider. Bolaget eftersträvar en jämn förfallostruktur för bolagets skulder med en låg andel kortfristig finansiering. Sammantaget minskar det ny- och omfinansieringsrisken.	• Aktivt arbete för att bredda finansieringskällorna • Den genomsnittliga återstående löptiden av räntebärande skulder får inte understiga 2 år • Högst 40 procent av räntebärande skulder får förfalla inom kommande 12 månader och samtliga låneförfall inom 12 månader ska täckas av antingen likvida medel eller bekräftade kreditlöften • Bibehålla A3-rating från Moody's • Kreditfacilitet från ägarna	Påverkan Sannolikhet Prioritet
Ränterisk			
Ränta på lånat kapital är en stor kostnadspost. Höjda räntor har stor påverkan på kostnaderna.	Vasakronan har en lång räntebindningstid på i genomsnitt 5,8 år. Exponeringen mot ränteförändringar är begränsad, genom att endast cirka en tredjedel av räntebindningarna förfaller årligen. Om räntorna stiger med 1 procentenhet skulle bolagets räntekostnader öka med 210 mkr vid nuvarande belåning.	• Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden för räntebärande skulder får inte understiga 2 år • Högst 55 procent av räntebärande skulder får ha räntebindningsförfall inom 12 månader • Räntebindningsstruktur som säkerställer att räntetäckningsgraden aldrig understiger 2,0 gånger	Påverkan Sannolikhet Prioritet
Finansiell rapportering			
Den finansiella rapporteringen är ett viktigt beslutsunderlag. Brister i rapporteringen kan medföra felaktiga beslut såväl för Vasakronan som för externa parter, till exempel långivare och investerare.	Medvetenheten om riskerna i den finansiella rapporteringen skapas genom diskussion mellan berörda medarbetare. Risken för fel i rapporteringen begränsas av att Vasakronan har en centraliserad ekonomi- och finansfunktion med tydlig ansvarsfördelning och uppföljning.	• Styrande dokument med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter • God intern kontroll med både förebyggande och uppföljande kontroller • Externrevision • Hög kompetens inom ekonomi- och finansfunktionen • Löpande bevakning och analys av förändringar i regelverk	Påverkan Sannolikhet Prioritet
Motpartsrisk			
I alla affärsrelationer finns risk att motparten inte fullgör sina åtaganden vilket kan få stora ekonomiska konsekvenser för bolaget.	Vasakronan är exponerad för risk i förhållande till leverantörer, finansiella motparter, hyresgäster och motparter i transaktioner. För att begränsa risken görs alltid noggranna utvärderingar innan avtal tecknas.	• Strukturerad process för upphandling av leverantörer och antagande av nya hyresgäster, inklusive kreditprövning samt referenstagning • Konsekvens vid utebliven leverans regleras i avtal • Vid behov ställs krav på handpenning eller deposition • Placeringar av överskottslikviditet endast i företagscertifikat utgivna av bolag med hög rating • Derivatavtal tecknas endast med motparter med lägst kreditrating A- på Standard & Poor's ratingskala eller BBB+ med CSA-avtal	Påverkan Sannolikhet Prioritet
Regelefterlevnad			
Vasakronan följer ett stort antal regler, förordningar och lagar. Om regelverk inte efterlevs kan det leda till ekonomiska konsekvenser, sanktioner eller skadat förtroende.	Regelverk kan vara komplexa att tolka och efterleva. För att säkra regelefterlevnad arbetar Vasakronan löpande med att uppdatera sig kring gällande regelverk och förändringar i dessa.	• Löpande följa utvecklingen av lagar, regler och förordningar inom relevanta områden • Analysera möjlig effekt av ändrade regler och agera med hänsyn till det • Aktivt delta i debatten via relevanta forum • Dialog med till exempel politiker eller andra inflytelserika personer	Påverkan Sannolikhet Prioritet

Låg påverkan, sannolikhet eller prioritet

Medelhög påverkan, sannolikhet eller prioritet

Hög påverkan, sannolikhet eller prioritet



Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risk

Bolagsstyrningsrapport

Intern kontroll

Styrelse och revisorer

Ledande befattningshavare

Hållbarhetsrisker

Riskbeskrivning	Analys och exponering	Hantering	Vasakronans bedömning
Klimatförändringar			
Höjda temperaturer, extrema väderförhållanden och höjda vattennivåer innebär att fastigheter kan skadas av översvämningar, att byggnader inte klarar av förändrade väderförhållanden eller temperaturer. På lång sikt löper fastigheter nära havet även permanenta risker.	Förändringar i klimatet ställer nya krav på fastigheter, som är vår största tillgång. Vasakronan måste beakta klimatfrågan och arbeta proaktivt för att minimera risken för att vissa fastigheter i framtiden ska bli obrukbara eller att kostnaden för att åtgärda skadorna blir höga.	• Bevaka utveckling inom forskning, samt löpande följa klimatförändringarnas konsekvenser • Identifiera var i beståndet risker för stor inverkan finns och ta fram åtgärdsplaner • Riskanalyser vid nyproduktion och förvärv, samt förebyggande åtgärder • Klimatscenarioanalyser	● Påverkan ● Sannolikhet ● Prioritet
Negativ miljöpåverkan			
Bygg- och fastighetssektorn påverkar miljön på många olika sätt, bland annat står sektorn för drygt 20 procent av utsläppen av växthusgaser samt drygt 30 procent av både energianvändningen och avfallsmängderna som alstras i Sverige.	Fastigheter med stor miljöpåverkan efterfrågas i allt mindre utsträckning på marknaden och är ej längre attraktiva för investerare att vara med och finansiera. Resultatet blir fallande intäkter, lägre fastighetsvärden och dyrare finansieringskostnader. Miljöarbetet är en integrerad del av Vasakronans verksamhet och vi ställer höga krav på vårt hållbarhetsarbete. Vasakronans strävan efter hög och stabil avkastning får aldrig ske på bekostnad av miljön.	• Tydliga och tuffa mål för att minska såväl Vasakronans som kunders energianvändning och avfall, öka återvinning av material och minska miljöbelastning från transporter • Ökad andel egenproducerad el och investeringar i energieffektiviseringsåtgärder • Ökad andel grön finansiering • Miljöcertifiera fastigheter • Upprätta hållbarhetsrapport som revideras	● Påverkan ● Sannolikhet ● Prioritet
Brott mot uppförandekod			
Brott mot mänskliga rättigheter, oetiskt beteende eller verksamhet som inte bedrivs enligt god affärssed internt hos Vasakronan, hos någon samarbetspart eller någon som agerar på uppdrag åt Vasakronan kan leda till minskat förtroende för Vasakronan och därmed ekonomisk skada och skadat varumärke.	Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag och det allmänna intresset för verksamheten är stort. Antalet leverantörer, samarbetspartners och kunder är många. Brott mot mänskliga rättigheter eller oetiskt beteende hos någon av dessa eller internt hos Vasakronan kan leda till minskat förtroende från intressenter och därmed till ekonomisk skada. För att motverka detta ställs därför höga krav på att såväl medarbetare som leverantörer ska uppfylla uppförandekoden.	• Aktivt värderingsarbete som involverar samtliga medarbetare • Styrande dokument med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter • Uppförandekod både för medarbetare och leverantörer • Leverantörsrevisioner • Visselblåsarfunktion	● Påverkan ● Sannolikhet ● Prioritet
Arbetsmiljö			
All verksamhet är förknippad med risk för fysisk och psykisk skada. Särskilt inom byggverksamhet är arbetsmiljöriskerna stora.	En otrygg arbetsmiljö och ett negativt arbetsklimat leder till en ineffektiv organisation. Medarbetarnas arbetsmiljö och hälsa är viktiga för Vasakronan och vi arbetar aktivt för att minimera risken för att medarbetare, underleverantörer eller hyresgäster skadas fysiskt eller psykiskt i och i anslutning till Vasakronans kontor, projekt eller fastigheter.	• Samverkan mellan medarbetare, skyddsombud, chefer, företagsledning och leverantörer • Utbildning inom fysisk och psykisk ohälsa • Tydliga mål kopplat till arbetsplatsolyckor och psykisk ohälsa samt uppföljning av dessa • Hälsofrämjande åtgärder • Uppförandekod för medarbetare och för leverantörer • Visselblåsarfunktion • Arbetsklimat som ger förutsättningar och tar ansvar för ett hälsosamt arbetsliv	● Påverkan ● Sannolikhet ● Prioritet



Tydlig struktur ger kontroll

- Förvaltningsberättelse
- Finansiering
- Risk
- Bolagsstyrningsrapport**
- Intern kontroll
- Styrelse och revisorer
- Ledande befattningshavare

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

Svensk kod för bolagsstyrning

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

Avvikelser från koden

Till följd av Vasakronans begränsade ägarkrets görs följande avvikelser från koden: valberedningens förslag på styrelseledamöter, kallelse till bolagsstämma samt protokoll från bolagsstämma publiceras inte på bolagets webbplats. Ingen av valberedningens ledamöter är oberoende från ägarna.

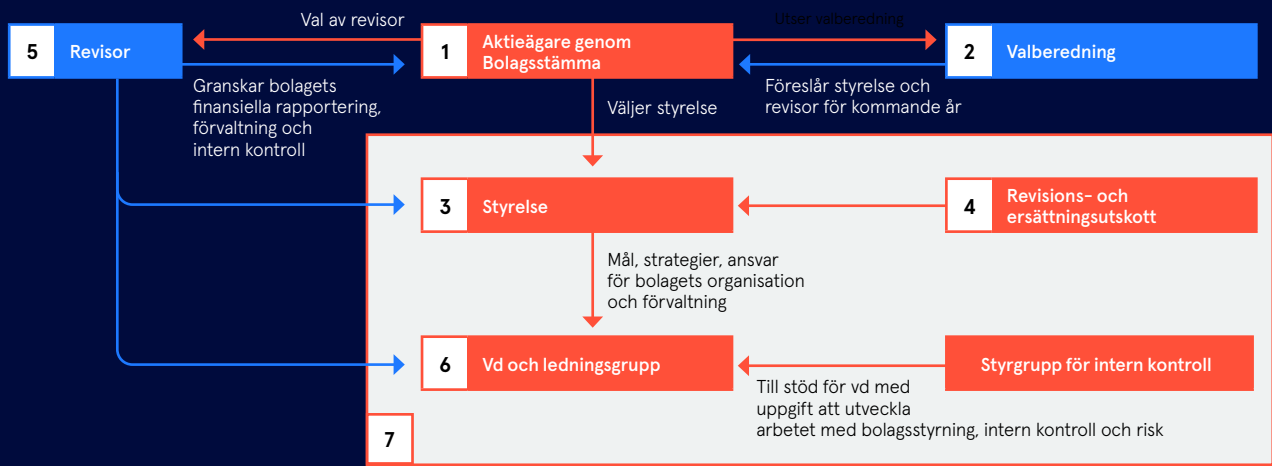
Viktiga externa regelverk:

- Svensk aktiebolagslag
- Redovisningslagstiftning och rekommendationer
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter
- Oslo Börs regelverk för emittenter
- Euronext Dublins regelverk för emittenter
- Prospektdirektivet enligt Irländsk lag
- Marknadsmissbrukslagen (MAR)
- Svensk kod för bolagsstyrning
- FN:s Global Compact

Viktiga interna regelverk:

- Bolagsordning
- Arbetsordning för styrelse och utskott samt vd-instruktion
- Interna riktlinjer och policyer såsom finanspolicy, besluts- och delegationsordning, antikorrupsionspolicy, miljöpolicy och uppförandekod
- Ramverk för grön finansiering

Styrningsstruktur





Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risk

Bolagsstyrningsrapport

Intern kontroll

Styrelse och revisorer

Ledande befattningshavare

1 Aktieägare genom Bolagsstämma

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

Årsstämman har bland annat till uppgift att:

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

Den senaste årsstämman hölls den 4 maj 2020 på Vasakronans huvudkontor i Stockholm. Samtliga aktier var representerade och revisorerna var närvarande.

2 Valberedning

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

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

I valberedningens arbete med att ta fram förslag till styrelseledamöter ska en jämn könsfördelning beaktas samt att styrelsen i övrigt präglas av mångsidighet utifrån kompetens, erfarenhet och bakgrund. Inför sitt arbete tar Valberedningen del av den interna utvärderingen av styrelsens arbete, styrelseordförandens redogörelse för styrelsearbetet och bolagets strategi, samt intervjuar enskilda styrelseledamöter. Målsättningen för valberedningen är att föreslå en sammansättning av styrelseledamöter som kompletterar varandra vad gäller erfarenheter, personligheter och kunskaper för att därigenom skapa bästa värde för Vasakronan. Under 2020 har Valberedningen haft fyra protokollförda möten. Inget arvode har utgått till valberedningen under 2020.

3 Styrelse**Styrelsens sammansättning**

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 bestå av ledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och ägarna. De oberoende ledamöterna ska komplettera styrelsen med specifik branschkompetens. Vd ingår inte i styrelsen men närvarar på samtliga styrelsemöten.

Vid årsstämman 4 maj 2020 omvaldes samtliga ordinarie styrelseledamöter.

Styrelsens ansvar och uppgifter

Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för organisation och förvaltning av verksamheten samt den finansiella rapporteringen. Den beslutar även om bolagets strategi, fastställer ekonomiska, sociala och miljörelaterade mål samt ansvarar för att det inrättas effektiva och ändamålsenliga system för styrning, 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



Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risk

Bolagsstyrningsrapport

Intern kontroll

Styrelse och revisorer

Ledande befattningshavare

och ansvarar för att övriga ledamöter får den information som är nödvändig för att upprätthålla hög kvalitet i diskussioner och beslut. Ordföranden ansvarar även för utvärdering av både styrelsens och vd:s arbete.

Styrelsens arbete under 2020

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

På de ordinarie mötena har vd, chef för ekonomi- och finans samt chefsjurist, i egenskap av styrelsens sekreterare, närvarat. Andra personer från organisationen såsom region- chef, finanschef och chef för fastighetsinvesteringar deltar vid behov som föredragande av särskilda ärenden. Vid behov hålls även extra styrelsemöten. Det blir framför allt aktuellt vid brådskande affärsbeslut som kräver styrelsens godkännande.

De ordinarie styrelsemötena följer en fast agenda där vd:s information om den allmänna verksamheten är en stående punkt. I de fall utskottssammanträde har hållits rapporterar respektive ordförande i utskotten om dess arbete. Vasakro- nans Compliance officer som utgörs av Vasakronans chefsju- rist rapporterar i förekommande fall till styrelsen om ärenden som kommit in till bolagets funktion för visseblåsning.

Strategifrågor och riskbedömning ligger alltid högt på sty- relsens agenda. Under det gångna året har stort fokus legat på affärsrisker kopplat till pandemin. Fokus har framför allt legat på tillgången på likviditet, hyresgästers betalningsförmåga samt Vasakronans större pågående ny- och ombyggnadsprojekt. Utvecklingen inom handelsaffären har följts noga då denna

Styrningsstruktur

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





Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risk

Bolagsstyrningsrapport

Intern kontroll

Styrelse och revisorer

Ledande befattningshavare

bransch drabbats hårt av pandemin. Ytterligare en viktig styrelsefråga under året har varit teknikutveckling och investeringar i utvecklingsprojekt.

Totalt har styrelsen haft åtta ordinarie möten under 2020 varav ett var konstituerande. Utöver detta har åtta extra styrelse-möten hållits under året.

Förutom styrelsemötena har styrelsen även haft en strategi-konferens som hållits tillsammans med delar av ledningsgruppen. Se vidare under avsnitt vd och ledningsgrupp.

Utvärdering av styrelsen

Enligt arbetsordningen ska styrelsen årligen utvärdera sitt arbete. Under 2020 har utvärdering genomförts genom att valberedningen intervjuat varje enskild styrelseledamot. Syftet med utvärderingen är att säkerställa att styrelsen lägger fokus

på rätt områden, att styrelsen har rätt kompetens och är rätt sammansatt. Resultatet av utvärderingen används även som underlag för valberedningen i deras arbete med att ta fram nya kandidater till styrelsen samt som underlag för styrelsen för förbättring av arbetet.

Ersättningar till styrelsen

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. Styrelse-arvode utgår inte till ledamot som företräder någon av ägarna. För perioden fram till och med stämman 2021 beslutade års-stämman att ordföranden ska erhålla 680 tkr i arvode och övrig oberoende ledamot 280 tkr. För revisionsutskottet beslutades om ett arvode till ordförande i utskottet med 100 tkr och till oberoende ledamot med 50 tkr, och för ersättningsutskottet ett arvode till ordförande med 40 tkr.

Styrelsens sammansättning

	Invalid år	Oberoende av bolaget	Oberoende av större aktieägare	Styrelse- och utskottsarvode, tkr	NÄRVARO		
					Styrelse-möten	Revisions-utskottet	Ersättnings-utskottet
Ann-Sofi Danielsson	2017	Ja	Ja	380	16/16	5/5	
Niklas Ekvall	2016	Nej	Nej	Ingen ersättning	16/16		4/4
Ulrika Francke	2018	Ja	Ja	770	16/16	5/5	4/4
Eva Halvarsson	2006	Nej	Nej	Ingen ersättning	16/16	5/5	
Kerstin Hessius	2004	Nej	Nej	Ingen ersättning	14/16		
Christel Kinning	2014	Ja	Ja	280	16/16		
Magnus Meyer	2019	Ja	Ja	280	16/16		
Kia Orback Pettersson	2019	Ja	Ja	280	16/16		
Johan Temse ¹	2020	Nej	Nej	Ingen ersättning	16/16		

1) Invalid i januari 2020, lämnade styrelsen januari 2021

4 Revisions- och ersättningsutskott

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

Revisionsutskottet

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

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

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

Under 2020 bestod revisionsutskottet av Ann-Sofi Danielsson, som också var ordförande, Eva Halvarsson samt Ulrika Francke. Samtliga medlemmar har den redovisningskompetens som krävs enligt aktiebolagslagen.



Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risk

Bolagsstyrningsrapport

Intern kontroll

Styrelse och revisorer

Ledande befattningshavare

Under året höll utskottet fem möten. Bolagets revisorer har närvarat vid fyra av dessa möten, varav två för avrapportering av revisionen. Därutöver har utskottet bland annat avhandlat bolagets finansiella rapporter samt ledningsgruppens arbete med risk och intern kontroll. Vd, chef Ekonomi och finans och chef koncerncontrolling, som är sekreterare i utskottet, medverkade vid mötena. Under året har utskottet utvärderat sitt arbete i syfte att säkerställa att rätt frågor behandlas inom utskottet.

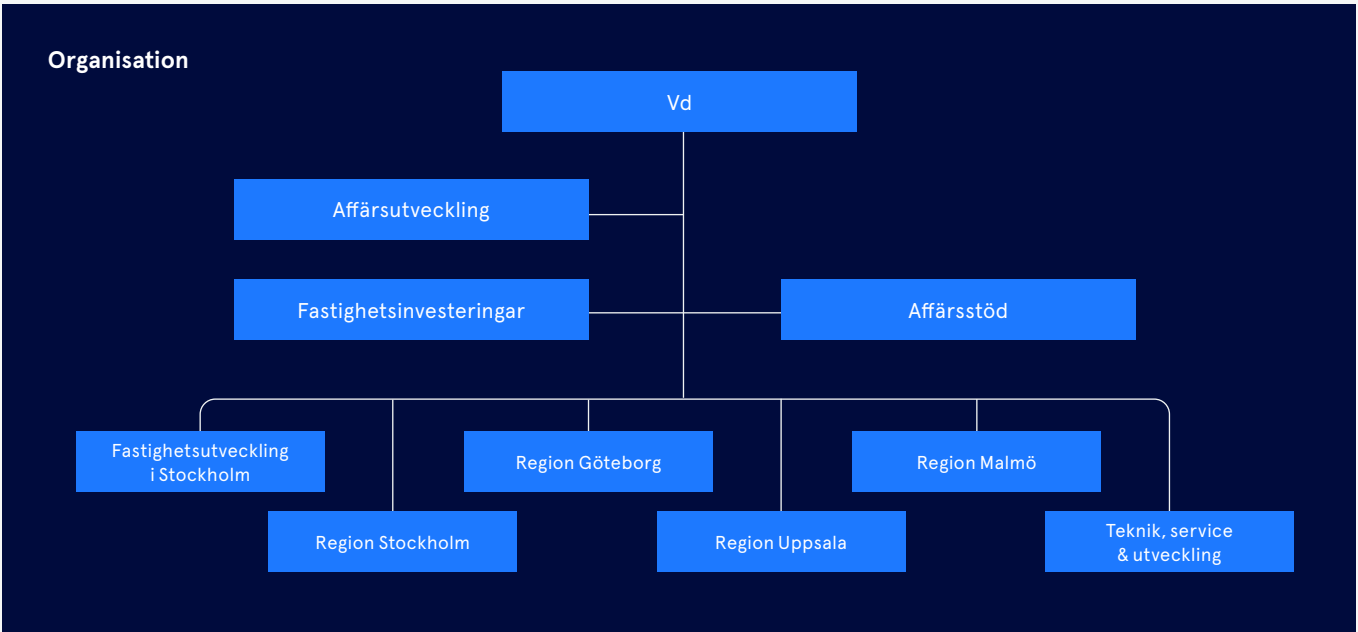
Ersättningsutskottet

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

- Bereda styrelsens arbete med ersättning till ledande befattningshavare samt resultatdelningsprogram till övriga anställda
- Följa och utvärdera efterlevnaden av de "Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande" som Vasakronan ska följa vad gäller

ersättning och andra anställningsvillkor för företagsledningen (se vidare punkt 6 nedan).

Under 2020 bestod ersättningsutskottet av Ulrika Francke, som ordförande, samt Niklas Ekwall. Under året höll utskottet fyra möten där det främst avhandlades frågor om ersättningar till ledande befattningshavare samt principer för resultatdelning till övriga anställda. Vid mötet i januari diskuterades utskottets arbete och vilka frågor som är prioriterade. 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.



5 Extern revision

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

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



Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risk

Bolagsstyrningsrapport

Intern kontroll

Styrelse och revisorer

Ledande befattningshavare

Vid årsstämman 2020 valdes Ernst & Young AB som revisor för det kommande året med Katrine Söderberg som huvudansvarig revisor. Mer information om revisorerna finns på sidan 77. I not 2.3 på sidan 102 finns information om revisorernas arvode.

6 Vd och ledningsgrupp

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

Vd har bildat en ledningsgrupp som förutom vd under 2020 bestod av elva direkt underställda chefer, se vidare presentation på sidan 78–79. Ledningsgruppen möts regelbundet för att behandla koncernövergripande och strategiska frågor. Under 2020 hölls nio ordinarie möten. Vid fyra av dem avhandlades delårsboksluten och den operativa uppföljningen, och två var längre strategimöten. Ett strategimöte hålls på våren och fokuserar på de trender och omvärldsfaktorer som påverkar företaget. Det andra strategimötet hålls på hösten och vid detta tas den strategiska delen av affärsplanen fram med fokusområden och nyckelfrågor för verksamheten. Därutöver har ledningsgruppen från och med mars 2020 haft veckovisa avstämningsmöten för att följa upp pandemins påverkan på verksamheten och ta fram handlingsplaner.

Principer för ersättning till vd och ledningsgruppen beslutas av årsstämman. Löner och andra ersättningar till ledningsgrup-

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

Vasakronans verksamhet är organiserad i fyra regioner, med en särskild enhet för fastighetsutveckling i Stockholm. Teknik, service och utveckling är organiserad i en separat organisation med centrala stödfunktioner samt lokal bemanning. Till stöd för organisationen finns centrala enheter för fastighetsinvesteringar samt affärsstöd, vilket inkluderar ekonomi och finans, kommunikation och IT, juridik och HR. En hållbarhetschef är utsedd för att styra och övervaka bolagets arbete med hållbarhetsfrågor.

7 Styrning och kontroll

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

Planering, styrning och uppföljning av verksamheten följer organisationsstrukturen, med tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Den affärsplanering som genomförs varje år

skapar tydliga och förankrade planer för hur verksamheten ska drivas i alla delar av företaget.

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

Parallellt med affärsplaneringen genomförs varje år en riskinventering och riskbedömning. De väsentliga risker som identifieras hanteras i särskilda åtgärdsplaner. Arbetet med riskhantering beskrivs närmare på sidorna 62–67. Ett ramverk av riktlinjer, policyer och instruktioner som fastställts av styrelse och vd styr organisationen och dess medarbetare i syfte att säkerställa ett långsiktigt värdeskapande. Ramverket ska följas av samtliga medarbetare och uppföljning sker kontinuerligt.

Till stöd för vd har en särskild styrgrupp inrättats för att utveckla arbetet med bolagsstyrning, intern kontroll och risk. Gruppen består förutom vd av chef juridik, chef ekonomi och finans samt koncerncontrollern. Arbetet i gruppen sker i nära samarbete med revisionsutskottet, som har ansvar för att övervaka kvaliteten i den interna kontrollen. Eftersom befintliga strukturer för utvärdering och uppföljning hittills bedömts som tillräckliga för att ge underlag för styrelsens utvärdering, har ingen särskild enhet för internrevision inrättats. Beslutet tas dock årligen upp för ny prövning.



Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risk

Bolagsstyrningsrapport

Intern kontroll

Styrelse och revisorer

Ledande befattningshavare

Intern kontroll av den finansiella rapporteringen

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

Kontrollmiljö

Grunden för den interna kontrollen inom Vasakronan utgörs av en kontrollmiljö med en tydlig organisation, tydliga beslutsvägar och tydlig ansvarsfördelning. Det är Vasakronans styrelse som har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen. Styrelsen fastställer årligen ett antal styrande dokument såsom arbetsordning för styrelsen, instruktioner för vd och finanspolicy för att fastställa och tydliggöra fördelningen av ansvar och befogenheter i organisationen. Styrelsen har även tillsatt ett revisionsutskott med särskilt ansvar för att bereda styrelsens kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen samt övervaka företagsledningens arbete med intern kontroll. Kontrollmiljön omfattar också den kultur och de värderingar som både styrelse och företagsledning kommunicerar och verkar utifrån och som bland annat Vasakronans uppförandekod förmedlar, vilken fastställs årligen

av styrelsen. En funktion för visseblåsning har inrättats dit bolagets anställda eller andra intressenter kan vända sig vid misstanke om otillbörlighet eller brott. En Compliance officer som utgörs av Vasakronans chefsjurist har i uppdrag att hantera frågor om otillbörlighet och bristande regelefterlevnad i bolaget. Rapportering sker årligen till styrelsen.

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

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

Riskbedömning

Som en del i affärs- och verksamhetsplaneringen genomför Vasakronan årligen en övergripande riskutvärdering. Då utvärderas risker i bolagets samtliga nyckelprocesser utifrån sannolikhet och påverkan. För mer utförlig information om bolagets riskbedömningsprocess, se sidan 62. Därtill görs löpande riskbedömning utifrån bolagets resultat- och balansräkning där varje post utvärderas utifrån dess existens, värdering och fullständighet.

Risker kopplade till skatt, juridiska frågor eller andra ej löpande transaktioner utvärderas regelbundet i förebyggande syfte. Dessa risker beskrivs separat på sidorna 63–67 i årsredovisningen. Riskerna bygger på ledningens bästa bedömning av



Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risk

Bolagsstyrningsrapport

Intern kontroll

Styrelse och revisorer

Ledande befattningshavare

påverkan och sannolikhet. Riskerna i den finansiella rapporteringen diskuteras löpande med bolagets revisorer.

Kontrollaktiviteter

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

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

Information och kommunikation

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

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

Uppföljning av intern kontroll

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

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



Styrelse och revisorer

Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risk

Bolagsstyrningsrapport

Intern kontroll

Styrelse och revisorer

Ledande befattningshavare

					
	Ulrika Francke Styrelseordförande, sedan 2018	Kristin Magnusson Bernard Styrelseledamot sedan 2021	Ann-Sofi Danielsson Styrelseledamot sedan 2017	Niklas Ekvall Styrelseledamot sedan 2016	Eva Halvarsson Styrelseledamot sedan 2006 och ledamot i revisionsutskottet sedan 2008
Född	1956	1979	1959	1963	1962
Utbildning	Universitetsstudier	Doktor i nationalekonomi	Civilekonom	Docent i finansiell ekonomi, Ek. Dr. och civilingenjör	Civilekonom
Andra uppdrag	Styrelseuppdrag i Knightech, Hexagon, SIS (Swedish Standards Institute), Formas forskningsprogram Hållbart samhällsbyggande och Sven Tyréns stiftelse.	Vd Första AP-fonden	Styrelseuppdrag i Pandox och Nordomatic.	Vd Fjärde AP-fonden. Styrelseuppdrag i Hans Dahlborgs Stiftelse för Bank- och Finansforskning, placeringskommittén KVA, Polhem Infra och Swedish House of Finance.	Vd Andra AP-fonden. Styrelseuppdrag i UN-PRI, Kungliga Operan, IWF Sweden, FinansKompetens-Centrum, WIN WIN Award och Misum.
Tidigare erfarenhet	Vd och koncernchef Tyréns, koncernchef SBC (Sveriges Bostadsrättscentrum), Förvaltningschef och borgarråd Stockholms stad, vd och koncernchef Fastighets AB Brommastaden.	Ledande positioner på Internationella Valutafonden, Europeiska centralbanken och Nordea.	CFO i Bonava, CFO och andra ledande befattningar inom NCC-koncernen.	Vd Nordea Investment Management, vvd Tredje AP-fonden, ledande befattningar inom Nordea, Carnegie och Handelsbanken.	Skatterevisor och chef statliga ägarförvaltningen.
Oberoende	Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.	Inte oberoende mot ägaren.	Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.	Inte oberoende mot ägaren.	Inte oberoende mot ägaren



Styrelse och revisorer, fortsättning

- Förvaltningsberättelse
- Finansiering
- Risk
- Bolagsstyrningsrapport
- Intern kontroll
- Styrelse och revisorer
- Ledande befattningshavare

				
	Kerstin Hessius Styrelseledamot sedan 2004	Christel Kinning Styrelseledamot sedan 2014	Magnus Meyer Styrelseledamot sedan 2019	Kia Orback Pettersson Styrelseledamot sedan 2019
Född	1958	1962	1967	1959
Utbildning	Civilekonom	Ekonomi och marknadsföring	Tekn. lic. i Bygandets ekonomi och organisation samt civilingenjör	Civilekonom
Andra uppdrag	Vd Tredje AP-fonden. Styrelseuppdrag i Hemsö, Trenum och Handelsbanken.	Chief Transformation & People Officer Oatly. Styrelseuppdrag i Zoundindustries, Stadium, Venue Retailgroup och Björn Borg.	Vd WSP Europe. Styrelseuppdrag i Kinnarps, Slättö Förvaltning och HiQ.	Styrelseuppdrag i Friskis&Svettis, Knowit, Karl Adam Bonnier Stiftelse och SVT.
Tidigare erfarenhet	Vd Stockholmsbörsen, vice riksbankschef, ledande befattningar i Östgöta Enskilda Bank och Alfred Berg.	Vd Polarn O. Pyret, vd RNB Retail and Brands samt styrelseuppdrag inom detaljhandel och konsumentvaror som t. ex. Reima, Hemtex, Eco-Boråstapeter och Mio.	Teknisk attaché i Los Angeles samt ledande befattningar i Ljungberg-gruppen, GE Real Estate och Tengbom.	Marknadsdirektör Dagens Nyheter, vvd Guldfynd och vd Sturegallerian.
Oberoende	Inte oberoende mot ägaren.	Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.	Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.	Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.

REVISORER

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg

Huvudansvarig revisor

Född: 1981

Övriga väsentliga uppdrag:

Revisor i Axfast, Corem, Micasa Fastigheter och ABG Fastena.



Ledande befattningshavare

Förvaltningsberättelse

Finansiering

Risk

Bolagsstyrningsrapport

Intern kontroll

Styrelse och revisorer

Ledande befattningshavare

						
	Johanna Skogestig Vd	Ronald Bäckrud Regionchef Stockholm	Bo de Besche Regionchef Uppsala	Sheila Florell Chef Juridik	Christian Fredrixon Chef Fastighetsinvesteringar	Jan-Erik Hellman Chef Fastighetsutveckling Stockholm
Född	1974	1958	1967	1965	1977	1975
Anställd	2015	1995	2002	2005	2020	2010
Inträde i ledningsgruppen	2015*	2008	2020	2006	2020	2017
Utbildning	Civilingenjör	Civilingenjör	Civilingenjör	Jur.kand. och fastighetsmäklarexamen	Civilekonom	Civilingenjör
Tidigare erfarenhet	AP Fastigheter, Sveafastigheter och Areim.	J&W, Vattenbyggnadsbyrån, Skandia och Arne Johnson Förvaltning.	Linköpings kommunala fastigheter AB.	If Skadeförsäkring och Mäklarsamfundet.	ICA Fastigheter, Catella Corporate Finance, CLS Holdings plc, HSBC Investment Bank.	JLL och ICA Fastigheter.
Andra uppdrag	Styrelseuppdrag i CIBUS.	Styrelseuppdrag i Byggherrarna.	Styrelseuppdrag i Kista Science City Fastighetsägare.	Styrelseuppdrag i SSM Holding, Tmpl Work och Beyond Us.	Styrelseuppdrag i Ancore Fastigheter, Långeberga Logistik och Idun Real Estate Solutions.	Styrelseuppdrag i Stadsutveckla i Värtahamnen.

* Ingår sedan november 2019 i ledningsgruppen i form av vd.



Ledande befattningshavare, fortsättning

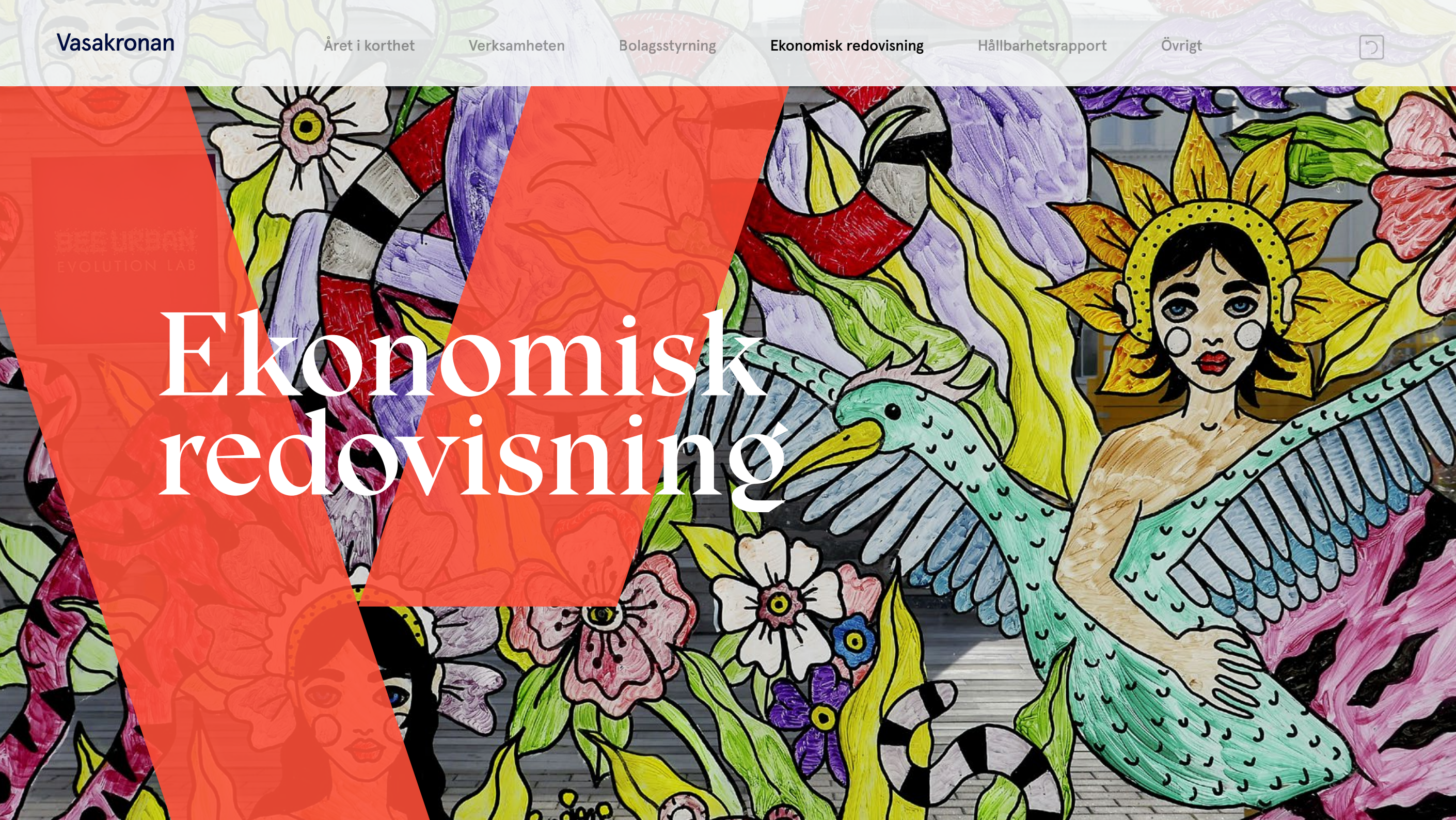
- Förvaltningsberättelse
- Finansiering
- Risk
- Bolagsstyrningsrapport
- Intern kontroll
- Styrelse och revisorer
- Ledande befattningshavare

						
	Christer Nerlich Chef Ekonomi och finans	Kristina Pettersson Post Regionchef Göteborg	Anna Stenkil Regionchef Malmö	Cecilia Söderström Chef HR	Nicklas Walldan Chef Teknik, service och utveckling	Peter Östman Chef Kommunikation och IT
Född	1961	1964	1968	1962	1971	1961
Anställd	1995	1993	2011	2008	2001	1998
Inträde i ledningsgruppen	1998	2011	2016	2008	2008	1998
Utbildning	Civilekonom	Civilingenjör	Ekonom	Socionom	Civilingenjör	Civilekonom
Tidigare erfarenhet	Newsec och FastighetsRenting.	Byggnadsstyrelsen.	Proffice, Newsec och Wihlborgs.	Svenska Spel och Ericsson.	Tyréns	Storstaden och Eucro Förvaltning.
Andra uppdrag	Styrelseuppdrag i Akademiska Hus.	Styrelseuppdrag i Nordstans Samfällighet, Trophi Fastighets AB, Fastighetsägarna Göteborg, Göteborg citysamverkan ideell förening och Beyond Us.	Styrelseuppdrag i Fastighetsägarna Syd.	Styrelseuppdrag i Almega Fastighetsarbetsgivarna, Almega tjänsteförbunden samt Almega AB.	Styrelseuppdrag i Svensk Byggtjänst.	Styrelseuppdrag i Accessy, Idun Real Estate Solutions och Tmpl Work.



BE URBAN
EVOLUTION LAB

Ekonomisk redovisning





Koncernens resultaträkning

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

Belopp i mkr	2020	2019	Not
Hyresintäkter	7 006	7 040	2.1-2
Driftkostnader	-696	-682	
Reparationer och underhåll	-116	-119	
Fastighetsadministration	-353	-377	2.3
Fastighetskatt	-652	-655	
Summa fastighetskostnader	-1 817	-1 833	2.3
Driftöverskott	5 189	5 207	
Central administration	-118	-113	2.3
Resultat från andelar i joint ventures	-219	1 105	7.2
Finansiella intäkter	9	4	2.5
Finansiella kostnader	-1 126	-1 135	2.5
Räntekostnader leasingskuld; tomträttsavgälder och arrenden	-158	-147	
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 577	4 921	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 083	13 270	4.2
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-7	-7	
Värdeförändring finansiella instrument	167	-881	6.5
Avyttrad/nedskriven goodwill	-	-74	4.1
Resultat före skatt	4 820	17 229	

Belopp i mkr	2020	2019	Not
Aktuell skatt	-203	-230	3.1
Uppskjuten skatt	-903	-3 090	3.1
Årets resultat	3 714	13 909	
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-4	-2	
Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 718	13 911	
Övrigt totalresultat¹			
<i>Ej omklassificerbara poster²</i>			
Pensioner, omvärdering	-16	-41	2.4
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	6	5	2.4
Inkomstskatt pensioner	2	7	
Årets övriga totalresultat netto efter skatt	-8	-29	
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET	3 710	13 882	

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



Kommentarer koncernens resultaträkning

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för året uppgick till 7 006 mkr (7 040). I ett jämförbart bestånd var minskningen 1 procent (+7). Under det andra kvartalet erhöll drygt 500 av Vasakronans lokalhyresgäster rabatter motsvarande 106 mkr, varav det statliga hyresstödet uppgick till 48 mkr. Lämnade covid-relaterade rabatter har således belastat årets resultatet med 58 mkr. Utöver detta har covid-relaterade hyreslättnader lämnats under årets sista 6 månader om 28 mkr. Vid årsskiftet har även 30 mkr (6) reserverats för osäkra fordringar. Exklusive dessa rabatter och reserver ökar hyresintäkterna för jämförbart bestånd med 1 procent.

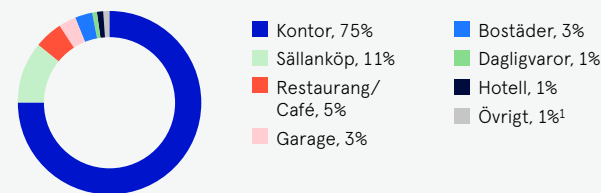
Årets hyresintäkter har även påverkats negativt av minskade parkeringsintäkter om 23 mkr som en effekt av lägre antal besökare framför allt i citykärnorna. Rensat för lägre garageintäkter samt ovan nämnda rabatter så steg hyresintäkterna i ett jämförbart bestånd med 1,1 procent.

Nyuthyrningar har under 2020 gjorts om 119 000 kvadratmeter (220 000) med en årshyra om 535 mkr (982), varav 15 procent (12) är intäktspåverkande under 2020. Av periodens nyuthyrning avser 199 mkr (414) nyuthyrning i projektfastigheter.

Under året har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 554 mkr (557) sagts upp för avflytt, varigenom nettouthyrningen uppgick till -18 mkr (426).

Under året genomfördes omförhandlingar av 315 000 kvadratmeter (306 000) motsvarande en årshyra på 977 mkr (1 030) som har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 7,3 procent (11,8). Årets omförhandlingsresultat för hyreskontrakt relaterat till kontor uppgår till 11,9

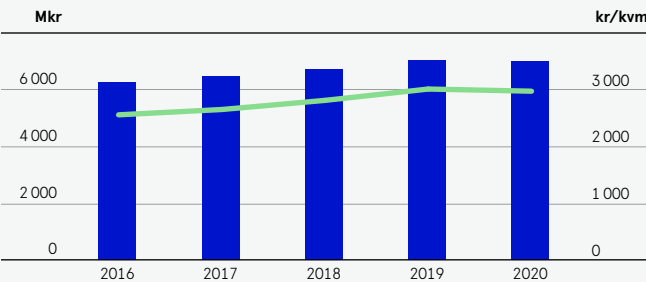
Störst andel kontorshyresgäster



Fördelning per sektor, andel av kontrakterad hyra

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

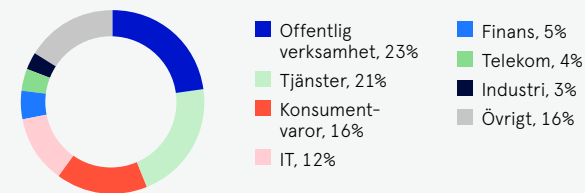
Stabila hyresintäkter



Januari–december

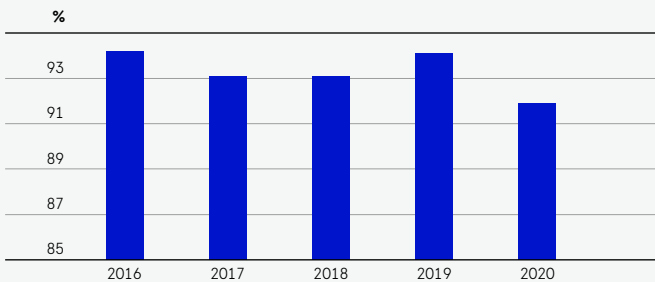
■ Hyresintäkter, mkr — Hyresintäkter kr/kvm

Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

Uthyrningsgrad



Per 31 december



Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

procent (14,9) och för handel –7,1 procent (1,5). Av de kontrakt som har varit föremål för omförhandling under året, med tillägg för omflytt inom beståndet, har drygt 72 procent (73) valt att förbli hyresgäster hos Vasakronan.

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av året till 7 420 mkr (7 139) med en genomsnittlig återstående löptid på 3,8 år (3,9). Vid årets slut uppgick uthyrningsgraden till 91,9 procent (94,1). Vakansen förklaras till 2,0 procentenheter (1,6) av vakanser i pågående projekt och utvecklingsfastigheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick för året till –1 817 mkr (–1 833). I ett jämförbart bestånd, minskade fastighetskostnaderna med 2 procent att jämföra med en ökning om 9 procent för föregående år. Minskningen förklaras framför allt av lägre taxebundna kostnader till följd av den milda vintern samt lägre kostnader för fastighetsadministration.

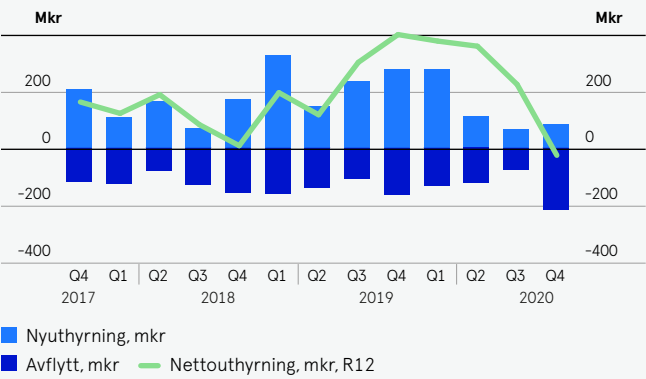
Driftkostnaderna ökade till 696 mkr (682) som en effekt av högre utvecklingskostnader.

Driftöverskott

Driftöverskottet för året uppgick till 5 189 mkr (5 207). I ett jämförbart bestånd var utfallet i nivå med föregående år. Rensat för covid-relaterade rabatter och hyreslättnader samt minskade parkeringsintäkter så steg driftöverskottet i ett jämförbart bestånd med 2,2 procent.

Direktavkastningen för det totala fastighetsbeståndet uppgick för 2020 till 3,3 procent (3,7 procent). För förvaltade fastigheter uppgick direktavkastningen till 3,7 procent (4,0).

Nettouthyrning

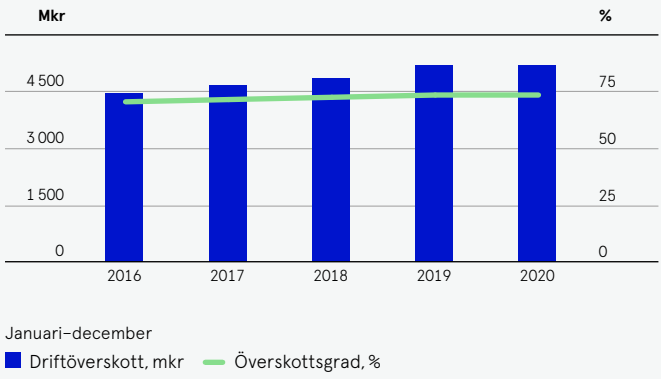


Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2021	1 204	1 115	15
2022	906	1 425	20
2023	731	1 209	16
2024–ff	1 196	3 342	45
Summa	4 037	7 091	96
Bostäder	1 169	102	1
Garage	–	227	3
Totalt	5 206	7 420	100

Förfallostruktur kontrakterad hyra.

Stabil överskottsgrad



Stor spridning på många hyresgäster

	Andel i %		Andel i %
Ericsson	3	Försäkringskassan	1
Rikspolisstyrelsen	3	Domstolsverket	1
H&M	2	Åhléns	1
King	2	Handelsbanken	1
Kriminalvården	2	KPMG	1
Summa	17		

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra.



Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

Administration

Kostnaden för fastighetsadministration uppgick för helåret till –353 mkr (–377) och kostnaden för central administration uppgick till –118 mkr (–113). Den totala minskningen förklaras framför allt av lägre personalkostnader samt lägre kontorsomkostnader.

Resultat från andelar i joint venture

Resultat från andelar i joint venture uppgick till –219 mkr (1 105). Det negativa resultatet för året beror på minskad bedömd framtida byggrättsvolym.

Finansiella poster

Finansnettot för året uppgick till –1 117 mkr (–1 131). Vid utgången av året uppgick den genomsnittliga räntan för lån och derivat till 1,6 procent (1,7).

Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 4,4 gånger (4,6). Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger över en rullande 12-månadersperiod.

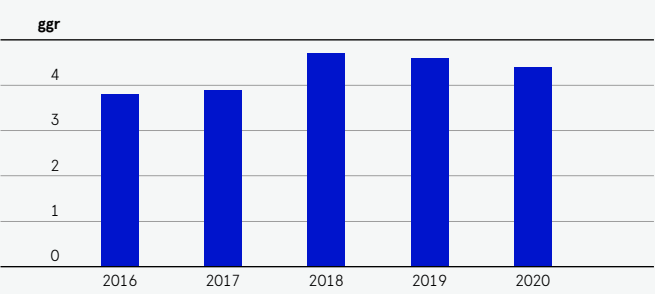
Resultat före värdet förändringar och skatt

Årets resultat före värdet förändringar och skatt uppgick till 3 577 mkr (4 921). Förändringen beror framför allt på ett lägre resultat från andelar i joint ventures. Rensat från resultat från andelar i joint ventures låg utfallet på motsvarande nivå som föregående år.

Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2020–12–31
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	minst 2 år	5,0
Låneförfall 12 månader	max 40 %	20%
Kreditlöften och likvida medel/ låneförfall 12 månader	minst 100 %	165%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	4,4 ggr
Räntebindning	minst 2 år	5,6 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55 %	29
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A–, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Ingen exponering	uppfyllt

Hög räntetäckningsgrad



Januari–december

Känslighetsanalys

	Förändring	Effekt på resultat före skatt, mkr
Uthyrningsgrad, ekonomisk	+/-1%	+/-65
Hyresintäkter	+/-1%	+/-70
Prisförändring omförhandling av kontrakt som förfaller 2021	+/-1%	+/-11
Fastighetskostnader	+/-1%	-/+18
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge	+/-1%-enhet	-/+210
Värde av räntederivat vid förändring av genomsnittlig räntenivå ¹	+/-1%-enhet	-/+1 315
Marknadsvärde fastigheter ²	+/-1%	+/-1 624

1) Orealiserad 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 109.



Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

Värdeförändring det totala fastighetsbeståndet

Per 31 december 2020 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av Cushman & Wakefield och Forum Fastighets-ekonomi. Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna under året till 1 083 mkr (13 270), vilket motsvarar en värdeökning om 0,8 procent (9,7) för helåret. Värdeförändringen kopplad till förvaltande fastigheter uppgick till -434 mkr (11 234) motsvarande -0,3 procent (9,5) och för projekt- och utvecklingsfastigheter till 1 517 mkr (1 989) motsvarande en ökning om 7 procent (11,5).

Årets värdenedgång för Vasakronans handelsfastigheter bedöms till runt 5 procent. Storleken på nedgången beror bland annat på hur stort kontorsinslag det finns i respektive handelsfastighet. Värdenedgången har motverkats av en uppgång för samhällsfastigheter främst förklarad av nedjusterade avkastningskrav samt värdeuppgång för projekt förklarad av lägre genomföranderisk och god uthyrningsgrad.

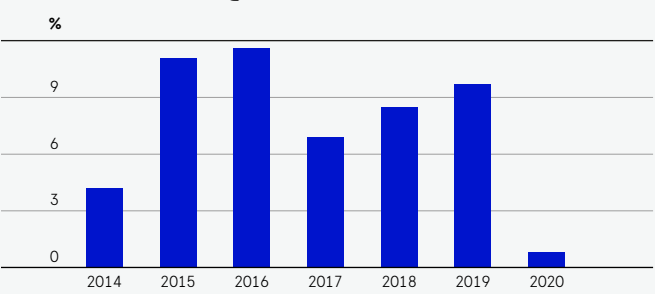
Ovissheten kring de långsiktiga effekterna av pandemin på hyresmarknaden innebär att gjorda antaganden i värderingarna innehåller en ovanligt hög grad av osäkerhet.

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändring på derivat uppgick till 167 mkr (-881), främst till följd av sjunkande långa marknadsräntor i Norge under året, vilket har en positiv effekt på de valutaräntederivat där Vasakronan erhåller fast ränta.

Derivatinstrument används främst för att justera ränteförfallostrukturen i låneportföljen och valutasäkra

Värdeförändring totalt bestånd



upplåning i utländsk valuta. Derivatportföljen uppgick vid årets slut till 71 349 mkr (73 000), varav 50 505 mkr (54 936) utgjordes av räntederivat och 20 844 mkr (18 064) av valutaräntederivat.

Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -1 106 mkr (-3 320). Av skatten utgjordes -203 mkr (-230) av aktuell skatt och -902 mkr (-3 090) av uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader främst hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Den effektiva skattesatsen för året uppgick till 22,9 procent (19,3). Avvikelsen mot svensk bolagsskatt om 21,4 procent beror väsentligen på icke avdragsgill ränta som en effekt av gällande ränteavdragsbegränsningsregler.

Vasakronan var vid utgången av 2020 inte föremål för några skatteprocesser.

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	0,9
Marknadshyror	0,9
Långsiktig vakansgrad	-0,3
Övriga värderingsparametrar till exempel förändrade kostnads- och investeringsantaganden	-0,7
Totalt	0,8

Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	1,2	0,8
Göteborg	0,4	0,1
Uppsala	0,4	0,0
Malmö	-1,0	-0,1
Totalt		0,8

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	-0,3	-0,3
Projekt- och utvecklingsfastigheter	7,0	1,1
Transaktioner		0,0
Totalt		0,8



Koncernens balansräkning

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

Belopp i mkr	2020	2019	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	2 044	2 024	4.1
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	162 420	156 071	4.2
Nyttjanderättstillgångar, tomträtt och arrende	5 163	5 243	
Inventarier	47	40	4.3
Summa materiella anläggningstillgångar	167 630	161 354	
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i joint ventures	911	1 164	7.2
Fordringar joint ventures	-	130	7.3
Derivatinstrument	934	642	6.4
Andra långfristiga fordringar	915	174	6.4
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 760	2 110	
Summa anläggningstillgångar	172 434	165 488	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	73	35	5.1
Fordringar joint ventures	131	0	7.3
Derivatinstrument	4	27	6.4
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 026	1 114	5.2
Likvida medel	2 558	3 515	6.3
Summa omsättningstillgångar	3 792	4 691	
SUMMA TILLGÅNGAR	176 226	170 179	

Belopp i mkr	2020	2019	Not
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	4 000	4 000	
Övrigt tillskjutet kapital	4 227	4 227	
Balanserade vinstmedel	62 636	61 926	
Innehav utan bestämmande inflytande	6	3	
Summa eget kapital	70 869	70 156	
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	55 659	53 682	6.2
Leasingskuld tomträtt och arrende	5 164	5 244	
Uppskjuten skatteskuld	22 269	21 368	3.2
Derivatinstrument	4 284	2 725	6.4
Övriga långfristiga skulder	58	385	6.4
Avsatt till pensioner	120	119	2.4
Summa långfristiga skulder	87 554	83 523	
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	13 658	12 956	6.2
Leverantörsskulder	72	220	
Skulder joint ventures	11	12	
Aktuella skatteskulder	91	128	
Derivatinstrument	80	70	6.4
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 891	3 114	5.3
Summa kortfristiga skulder	17 803	16 500	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	176 226	170 179	



Kommentarer koncernens balansräkning

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

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 köpe-skillingen vid förvärven var lägre än den nominella. Värdet av goodwill uppgick per 31 december 2020 till 1 908 mkr (1 908). 100 mkr (100) av de immateriella anläggningstillgångarna avser värdet på varumärket Vasakronan. Som immateriell till-gång redovisas även 36 mkr (16) som avser investering i tekniska plattformar.

Förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2020 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt. Bedömt marknadsvärde för fastighets-beståndet uppgick vid utgången av året till 162 420 mkr, jämfört med 156 071 mkr vid årsskiftet 2019/2020. Värdeförändringen för 2020 uppgick till 1 083 mkr (13 270) och nettoinvestering-arna uppgick till 5 266 mkr (3 867).

Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värde- ringen av beståndet uppgick till 4,12 procent (4,16). En föränd- ring i direktavkastningskraven med +/-0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd med -9,2/10,4 mdkr.

Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepå- verkande händelser under perioden som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och nedlagda investeringar. Hän- syn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra och direktavkastningskrav sedan föregående

värdering. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se sidorna 108-109.

Fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 14 323 mkr (14 374), varav 10 258 mkr var upparbetat per 31 december 2020 att jämföra med 6 753 vid ingången av året. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 81 procent (69) vid utgången av året. Totalt kontrakterad årshyra för dessa projekt uppgår till 840 mkr.

Investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total inve- stering,mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat,%	Lokalarea, kvm	Start Inflyttning	Uthyrnings- grad,% ¹	Beräknat färdigställt	LEED miljö- certifiering ⁵
Stockholm	Sergelhusen	4 000	3 879	97	56 500	Q4 -20	84 ²	Dec -21	Platina
Göteborg	Platinan	2 600	1 753	67	53 700	Q4 -21	72	Mars -22	Platina
Sundbyberg	Kronan 1	1 680	922	55	44 400	Q2 -21	100	Nov -21	Platina
Stockholm, Solna Strand	Nöten 5	883	822	93	26 000	Q3 -20	67	Dec -20	Guld
Stockholm	Nattugglan, hus 2	800	353	44	15 000	Q4 -21	80	Juni -22	Platina
Uppsala	Magasin X	530	248	47	11 500	Q4 -21	73 ³	Mars -22	Platina
Uppsala	Kronåsen 1:1 Celsius	418	415	99	10 200	Q4 -20	99	Okt -20	Platina
Stockholm	Sperlingens Backe 45	300	105	35	3 900	E/T	47	Dec -21	Guld
Göteborg	Strömshuset	270	122	45	10 500	E/T	71	Nov -21	Platina
Stockholm, Solna	Diktaren	143	78	55	6 400	Q3 -21	100	Aug -21	-
Stockholm	Sergelgatan	1 500	665	44	15 500	E/T	⁴	Mars -23	Guld
Totalt större fastighetsprojekt		13 124	9 362	71			81		
Övriga projekt		1 199	896						
Totalt		14 323	10 258						

1) Beräknad utifrån area.
2) Exklusive bostäder, förråd och cykelgarage.
3) Inklusive Vasakronan Arena samt Vasakronans regionkontor beräknas uthyrningsgraden uppgå till cirka 98 procent.
4) Del av fastighet och uthyrningsgraden redovisas ej.
5) Prognos vid färdigställande.

Förändring fastighetsvärden

Mkr	2020	2019
Ingående värde 1 januari	156 071	138 934
Investeringar	5 314	4 440
Förvärv	181	977
Försäljningar	-229	-1 550
Värdeförändring	1 083	13 270
Utgående värde 31 december	162 420	156 071



Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

Miljöcertifiering

Vasakronan har högt satta mål när det gäller miljöcertifiering av beståndet. Ambitionen är att andelen miljöcertifierade fastigheter på nivån LEED Guld eller högre ska öka. Vid utgången av året var drygt 85 procent (85) av beståndet miljöcertifierat varav 73 procentenheter (72) LEED Guld eller högre.

Nyttjanderättstillgångar: tomträtt och arrende

Tomträttsavtalen hanteras som eviga hyresavtal som marknadsvärderas. Marknadsvärdet räknas fram genom att diskontera framtida avgälder med avgäldsränta motsvarande 3,00–3,75 procent.

Arrendena nuvärdesberäknas över kontraktens löptid genom att diskontera framtida arrenden med marknadsräntan för motsvarande löptid som för kontraktet.

Per 31 december 2020 uppgick nyttjanderättstillgångarna till totalt 5 164 mkr (5 244).

Aktier och andelar joint ventures

Värdet på innehavet i aktier och andelar i joint ventures uppgick vid årets utgång till 915 mkr (1 164). Värdet har under 2020 minskat med 185 mkr till följd av minskad bedömd framtida byggrättsvolym och med 34 mkr till följd av under perioden erhållen utdelning.

Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 december 2020 till 22 269 mkr jämfört med 21 368 mkr per årsskiftet 2019/2020. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till

förvaltningsfastigheter.

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder.

Skulder och likvida medel

De omfattande finans- och penningpolitiska åtgärder som genomförts under året har gett en stabiliserande effekt på kapitalmarknaden med sjunkande kreditmarginaler som följd. Tillgången till finansiering bedöms som mycket god och kreditmarginalerna var vid årets slut på historiskt låga nivåer.

Vasakronan eftersträvar en diversifierad upplåning fördelad på flera olika finansieringskällor samt en jämn förfallostruktur av bolagets lån. Vasakronan har sedan 2018 en publik rating från kreditvärderingsinstitutet Moody's med betyget A3, stabila utsikter. Kreditbetyget är ett kvitto på bolagets högkvalitativa fastigheter och diversifierade hyresportfölj från flertalet branscher, med en hög andel från offentlig verksamhet. Moody's väger även in den starka ägarbilden när de bedömer bolaget. Den starka ratingen minskar finansieringsrisken då den ger tillgång till finansiering från flertalet marknader och även tillgång till finansiering på längre löptider, i vissa fall så långt som 25 år.

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel uppgick vid årets slut till 66 759 mkr (63 123). Låneförfallen de kommande 12 månaderna uppgick till 20 procent (19) av räntebärande skulder och låneförfall 10 år och längre uppgick till 11 procent (12). Den genomsnittliga kapitalbindningen minskade till 5,0 år (5,2) vid årets slut och genomsnittlig kapitalbindning med hänsyn till outnyttjade kreditlöften minskade till 5,4 år (5,6).

Fördelning finansieringskällor

Mkr	Nominellt belopp basvaluta, mkr	Bokfört värde mkr	Andel, %
Certifikatprogram	–	7 514	11
Obligationer, SEK	–	24 507	35
Obligationer, NOK	11 820	11 337	17
Obligationer, EUR	477	4 790	7
Obligationer, JPY	11 400	907	1
Obligationer, AUD	160	1 013	1
Obligationer, USD	340	2 797	4
Banklån mot säkerhet	–	10 971	16
Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken	–	5 482	8
Totalt		69 317	100

För att minimera finansieringsrisken och säkerställa tillgången till kapital har bolaget en kreditfacilitet från ägarna, Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, om totalt 18 mdkr. Avtalet löper tills vidare med en uppsägningstid på 2 år. Samtliga kreditfaciliteter har likt tidigare varit outnyttjade under året. Likvida medel om 2 558 mkr (3 515), outnyttjade kreditfaciliteter från ägarna samt outnyttjad lånefacilitet om 2 mdkr från EIB motsvarar tillsammans 165 procent (166) av låneförfallen de kommande 12 månaderna. Av likvida medel utgörs 76 mkr (321) av erhållna depositioner under CSA-avtal.

Vasakronan är en av de största emittenterna bland bolag på den svenska och norska kapitalmarknaden, men emitterar även obligationer i andra valutor med investerare från Europa och Asien. Under året har bolaget lånat upp motsvarande 12,4 mdkr (15,2) på obligationsmarknaden fördelat på SEK 6,8 mdr



Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

(7,5), JPY 1,4 mdr (10), NOK 3,1 mdr (0,3), USD 155 m (185), AUD 80 m (55) och EUR 40 m (407). Av den totala skulden utgjordes vid årets slut 31 procent (27) av lån i utländsk valuta. Upplåningen i utländsk valuta är säkrad genom valutaräntederivat, vilket eliminerar valutarisken.

Under året har även icke säkerställda banklån om 750 mkr (-) och säkerställda banklån om 1,6 mdkr (1,3) tagits upp. Vid årets slut minskade banklån mot säkerhet i pantbrev till 6 procent (7) av koncernens totala tillgångar.

Andelen räntebindningsförfall inom 1 år minskade till 29 procent (32) och andelen räntebindningsförfall 10 år och längre uppgick till 16 procent (17) av räntebärande skulder. Den genomsnittliga räntebindningstiden minskade vid årets slut till 5,6 år (5,8). Den genomsnittliga räntan för lån och derivat uppgick till 1,6 procent (1,7) vid utgången av året.

Grön finansiering

Av de obligationer som emitterats under året har 96 procent utgjorts av gröna obligationer. Totalt har 11,8 mdkr (13,4) gröna obligationer emitterats, vilket gör bolaget till Nordens största emittent av gröna företagsobligationer. Under året har ett grönt lån med Nordiska investeringsbanken tecknats om 750 mkr (-), ett grönt säkerställt banklån om 1 mdkr (0,76) samt en grön lånefacilitet med Europiska investeringsbanken om 2 mdkr (-). Vid årets slut var lånefaciliteten med EIB outnyttjad.

Utestående volym gröna lån med Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken uppgick vid årets slut till totalt 5 482 mkr (4 827) och gröna säkerställda banklån uppgick till 1 760 mkr (760).

Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna företagscertifikat och gröna lån ökade under året till 61 procent (47) av den totala låneportföljen, vilket motsvarar en ökning i utestående volym grön finansiering med 10,8 mdkr.

Ränte- och kapitalbindning

Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	20 410	29	13 658	20
1–2 år	3 201	5	7 405	11
2–3 år	1 087	2	10 082	15
3–4 år	3 799	5	4 761	7
4–5 år	4 145	6	5 982	8
5–6 år	1 748	3	3 881	6
6–7 år	7 950	11	5 969	9
7–8 år	4 200	6	3 168	5
8–9 år	6 800	10	4 434	6
9–10 år	4 550	7	2 678	4
Över 10 år	11 427	16	7 299	11
Totalt	69 317	100	69 317	100

Grön finansiering under ramverk

	Belopp, mkr
Gröna certifikat	870
Gröna obligationer, SEK	22 437
Gröna obligationer, NOK	3 838
Gröna obligationer, EUR	2 915
Gröna obligationer, JPY	959
Gröna obligationer, AUD	1 030
Gröna obligationer, USD	2 856
Total volym gröna finansiella instrument	34 905
Total volym gröna tillgångar – ”grön pool”	53 776
Kvarvarande godkänt låneutrymme	18 871



Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

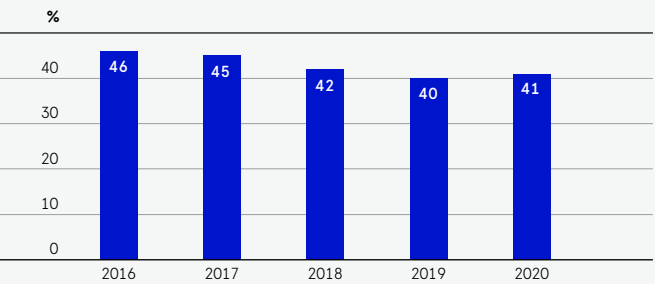
Revisionsberättelse

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	4 000	4 227	52 044	60 271	-	60 271
Årets resultat	-	-	13 911	13 911	-2	13 909
Övrigt totalresultat	-	-	-29	-29	-	-29
Årets totalresultat	-	-	13 882	13 882	-	13 882
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	5	5
Utdelning	-	-	-4 000	-4 000	-	-4 000
Utgående eget kapital 2019-12-31	4 000	4 227	61 926	70 153	3	70 156
Ingående eget kapital 2020-01-01	4 000	4 227	61 926	70 153	3	70 156
Årets resultat	-	-	3 718	3 718	-4	3 714
Övrigt totalresultat	-	-	-8	-8	-	-8
Årets totalresultat	-	-	3 710	3 710	-	3 710
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	7	7
Utdelning	-	-	-3 000	-3 000	-	-3 000
Utgående eget kapital 2020-12-31	4 000	4 227	62 636	70 863	6	70 869

Eget kapital

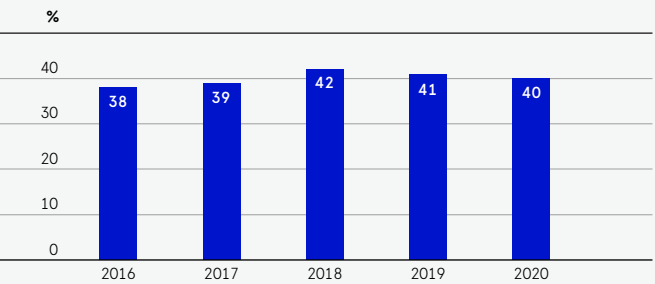
Det egna kapitalet ökade under året till följd av periodens totalresultat på 3 710 mkr (13 911) till 70 869 mkr (70 156). Soliditeten uppgick till 40 procent (41) och belåningsgraden till 41 procent (40) vid utgången av året. Innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 6 mkr (3).

Stabil belåningsgrad



Per 31 december

Soliditet



Per 31 december



Koncernens kassaflödesanalys

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

Belopp i mkr	2020	2019	Not
Löpande verksamhet			
Driftöverskott	5 189	5 207	
Central administration	-118	-113	
Återläggning avskrivningar	13	12	
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-13	-13	6.7
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	5 071	5 093	
Erlagd ränta ¹	-1 295	-1 194	
Erhållen ränta	6	3	
Betald inkomstskatt	-235	-147	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	3 547	3 755	
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	10	-213	
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	261	287	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 818	3 829	
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter	-5 314	-4 440	4.2
Förvärv av fastigheter	-181	-977	4.2
Försäljning av fastigheter	229	1 550	
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-14	-3	
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	-23	-12	
Utdelning joint ventures	34	309	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 269	-3 573	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	-1 451	256	

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

Belopp i mkr	2020	2019	Not
Finansieringsverksamheten			
Utdelning	-3 000	-4 000	9
Upptagna räntebärande skulder	35 844	35 874	
Amortering räntebärande skulder	-31 417	-30 709	
Förändring säkerheter	-663	214	
Lösen av finansiella instrument	-277	-335	
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	7	-	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	494	1 044	
Periodens kassaflöde	-957	1 300	
Likvida medel vid periodens början	3 515	2 215	
Periodens kassaflöde	-957	1 300	
Likvida medel vid periodens slut	2 558	3 515	6.3



Kommentarer koncernens kassaflödesanalys

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

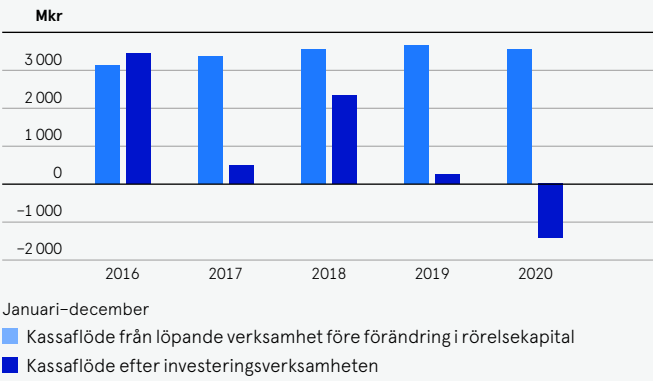
Årets kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten före räntor och skatt uppgick under året till 5 071 mkr (5 093). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet minskade till 3 547 mkr (3 755) till följd av ökad erlagd ränta och högre betald skatt.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under året till –5 314 mkr (–4 440). Totalt uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till –5 269 mkr (–3 573). Förändringen förklaras av ökade investeringar och färre fastighetsförsäljningar under 2020. Nettoupplåningen under året uppgick sammantaget till 4 427 mkr (5 165).

Sammantaget har likvida medel minskat med 957 mkr (1 300) och uppgick till 2 558 mkr (3 515) vid årets utgång.

Stabilt kassaflöde
från den löpande verksamheten



Fastighetsförvärv 2020

Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr	Frånträde
Innerstaden 30:79 samt 30:3	Malmö	Malmö Kommun	6	Jun 2020
Gulmäran 1	Solna	Järvastaden AB	180	Okt 2020
Summa överenskommet fastighetsvärde				
Transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			-5	
Total köpeskilling			181	

Fastighetsförsäljningar 2020

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	Frånträde
Vildmannen 11	Stockholm	Arnahammar Fastighets AB	230	Sep 2020
Summa överenskommet fastighetsvärde			230	
Förvärvsomkostnader till exempel stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			-1	
Total köpeskilling			229	

Avtalade men ej genomförda försäljningar

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	Frånträde
Smedjan 13 och 15	Malmö	Trianon	88	Avhängigt detaljplan
Total köpeskilling			88	



Moderbolagets räkningar

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

Moderbolaget

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

Intäkterna i moderbolaget uppgick under året till 510 mkr (503) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Resultat från andelar i koncernbolag uppgick till 3 943 mkr (6 982) hänförligt till utdelningar.

Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 167 mkr (–881) till följd av sjunkande långa marknadsräntor. Resultat före skatt uppgick till 3 411 mkr (5 249). Likvida medel uppgick vid utgången av året till 2 546 mkr (3 506).

Resultaträkning

Belopp i mkr	2020	2019	Not
Nettoomsättning	510	503	8.1
Rörelsens kostnader	-659	-639	2.3-4
Realisationsresultat försäljningar	0	3	4.2
Resultat före finansiella poster	-149	-133	
Finansiella poster			
Resultat från andelar i dotterbolag	3 943	6 982	8.2
Resultat från andelar i joint ventures	-1	0	7.2
Ränteintäkter	951	841	2.5
Räntekostnader	-1 300	-1 260	2.5
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 444	6 430	
Värdeförändring finansiella instrument	167	-881	6.5
Bokslutsdispositioner	-200	-300	8.3
Resultat före skatt	3 411	5 249	
Skatt	-230	-84	3.1
Årets resultat	3 181	5 165	

Rapport över totalresultatet

Årets resultat enligt resultaträkningen	3 181	5 165
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	3 181	5 165



Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

Balansräkning

Belopp i mkr	2020	2019	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	4	7	4.3
Aktier och andelar i dotterbolag	37 636	37 635	7.1
Fordringar hos dotterbolag	40 472	37 093	8.4
Aktier och andelar i joint ventures	0	1	7.2
Fordringar joint ventures	-	130	7.3
Uppskjuten skattefordran	368	459	3.2
Derivatinstrument	934	642	6.4
Andra långfristiga fordringar	909	169	6.4
Summa anläggningstillgångar	80 323	76 136	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	0	0	5.1
Fordringar hos dotterbolag	6 469	4 565	
Fordringar joint ventures	131	0	
Derivatinstrument	4	27	6.4
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	614	615	5.2
Likvida medel	2 546	3 506	6.3
Summa omsättningstillgångar	9 764	8 713	
SUMMA TILLGÅNGAR	90 087	84 849	

Belopp i mkr	2020	2019	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	5 642	3 476	
Årets resultat	3 181	5 165	
	8 823	8 641	
Summa eget kapital	12 823	12 641	
Obeskattade reserver	686	486	8.3
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	55 659	53 682	6.2
Skulder till dotterbolag	723	728	8.4
Derivatinstrument	4 284	2 725	6.4
Övriga långfristiga skulder	55	383	6.4
Avsatt till pensioner	7	6	
Summa långfristiga skulder	60 728	57 524	
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	13 658	12 956	6.2
Leverantörsskulder	1	3	
Aktuella skatteskulder	27	84	
Skulder till dotterbolag	1 030	391	
Derivatinstrument	80	70	6.4
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 054	694	5.3
Summa kortfristiga skulder	15 850	14 198	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	90 087	84 849	



Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

Förändring eget kapital

Belopp i mkr	Aktie- kapital ¹	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	4 000	7 476	11 476
Årets resultat	-	5 165	5 165
Årets totalresultat	-	5 165	5 165
Utdelning	-	-4 000	-4 000
Utgående eget kapital 2019-12-31	4 000	8 641	12 641
Ingående eget kapital 2020-01-01	4 000	8 641	12 641
Årets resultat	-	3 181	3 181
Årets totalresultat	-	3 181	3 181
Utdelning	-	-3 000	-3 000
Utgående eget kapital 2020-12-31	4 000	8 823	12 823

1) 40 000 000 aktier med kvotvärdet 100 kr.

Kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2020	2019	Not
Löpande verksamhet			
Resultat före finansiella poster	-149	-133	
Återläggning avskrivningar	2	5	
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-3	-5	6.7
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	-150	-133	
Erlagd ränta	-1 303	-1 161	
Erhållen ränta	947	840	
Betald inkomstskatt	-196	-33	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	-702	-487	
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	-3 962	2 950	
Ökning +)/minskning (-) av rörelseskulder	629	244	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 035	2 707	
Investeringsverksamheten			
Förvärv inventarier	-1	-2	
Avyttring inventarier	5	3	
Förvärv andelar i dotterbolag	-	0	
Avyttring andelar i dotterbolag	-	1 210	
Erhållen utdelning från dotterbolag	2 586	5 616	
Lämnade aktieägartillskott	-2	-9 284	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 588	-2 457	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	-1 447	250	

Belopp i mkr	2020	2019	Not
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag till moderbolag	-3 000	-4 000	9
Upptagna räntebärande skulder	35 844	35 874	
Amortering räntebärande skulder	-31 417	-30 709	
Förändring säkerheter	-663	214	
Lösen av finansiella instrument	-277	-335	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	487	1 044	
Periodens kassaflöde	-960	1 294	
Likvida medel vid periodens början	3 506	2 212	
Periodens kassaflöde	-960	1 294	
Likvida medel vid periodens slut	2 546	3 506	6.3



Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

Koncernens resultat- och balansräkning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 28 april 2021.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	5 641 562 015 kr
Årets resultat	3 181 003 702 kr
Summa	8 822 565 717 kr
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
Till aktieägaren utdelas 50 kr per aktie	2 000 000 000 kr
I ny räkning överförs	6 822 565 717 kr
Summa	8 822 565 717 kr

Till stämman föreslås en utdelning om 2 000 000 000 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.



Förteckning över noter

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

- 1.1 Allmän information
- 1.2 Redovisningsprinciper

NOT 2 INTÄKTER OCH KOSTNADER

- 2.1 Segmentrapportering
- 2.2 Hyresintäkter
- 2.3 Kostnader
- 2.4 Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen
- 2.5 Finansiella intäkter och kostnader

NOT 3 SKATT

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

NOT 4 TILLGÅNGAR

- 4.1 Immateriella anläggningstillgångar
- 4.2 Förvaltningsfastigheter
- 4.3 Inventarier

NOT 5 OPERATIVA FORDRINGAR OCH SKULDER

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

NOT 6 FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR

- 6.1 Mål för finansieringsverksamheten
- 6.2 Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen
- 6.3 Finansiella risker
- 6.4 Derivat
- 6.5 Finansiella instrument
- 6.6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser
- 6.7 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

NOT 7 KONCERNSTRUKTUR

- 7.1 Aktier och andelar i dotterbolag
- 7.2 Aktier och andelar i joint ventures
- 7.3 Långfristiga fordringar joint ventures
- 7.4 Närstående

NOT 8 MODERBOLAGET

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

NOT 9 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

NOT 10 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Händelser efter balansdagen



Noter

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

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

1.1 Allmän information

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

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 23 mars 2021 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 28 april 2021.

1.2 Redovisningsprinciper

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

Grunder för upprättande av redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards) som beslutats per 31 december 2020 och som godkänts av EU med tolkningar av IFRS Interpretations Committee, samt i enlighet med RFR 1 (Rådet för finansiell rapportering), Kompletterande redovisningsregler för koncerner och Årsredovisningslagen. Om inte annat anges har principerna tillämpats konsekvent för alla presenterade år. De områden som innefattar en hög grad av komplexa bedömningar eller områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse anges i respektive not.

Koncernredovisning

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

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

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

När ett bolag förvärvas utgör det antingen förvärv av tillgångar eller förvärv av rörelse. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under 2020 och 2019 är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

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

Joint ventures

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

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

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



Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

Leasing

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

Tomträttsavtalen hanteras som eviga hyresavtal vilka marknadsvärderas och skrivs därmed inte av. Marknadsvärdet räknas fram genom att diskontera framtida avgälder med avgäldsränta motsvarande 3,00–3,75 procent. Arrendena nuvärdesberäknas över kontraktens löptid genom att diskontera framtida arrenden med marknadsräntan för motsvarande löptid som för kontraktet.

Betalningar för kontrakt kortare än 12 månader avseende utrustning, fordon och samtliga leasingavtal av mindre värde kostnadsförs i resultaträkningen.

Statliga bidrag och hyresrabatter

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

Avsättningar

Avsättningar är en tillförlitlig uppskattning av ett belopp som reflekterar en formell eller informell förpliktelse för koncernen som ett resultat av en tidigare händelse.

Avsättningar klassificeras som kortfristiga skulder då betalning av skulden kan skjutas fram i upp till tolv månader efter balansdagen, därefter ses det som långfristig skuld.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

Vid upprättandet av redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter, intäkts- och kostnadposter och lämnad information i övrigt. Bedömningar baseras på erfarenheter och antaganden som bedöms rimliga under nuvarande omständigheter. De mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter har varit:

- Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, not 4.2 sidorna 108–109.
- Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv, not 1.2 sidan 98.
- Återvinningsvärde på goodwill, not 4.1 sidan 108.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder

Från och med 2020 har IASB antagit en förändring i IFRS3 vad avser definitionen av rörelseförvärv. Förändringen innebär att om köpeskillingen för aktierna i allt väsentligt är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter anses det vara ett tillgångsförvärv.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

NOT 2 INTÄKTER OCH KOSTNADER

2.1 Segmentrapportering

§ Redovisningsprinciper – segmentrapportering

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

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

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

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

	Stockholm		Göteborg		Malmö		Uppsala		Koncerngemensamt		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
RESULTATRÄKNING												
Hysesintäkter	4 450	4 464	1 286	1 325	700	692	570	559	-	-	7 006	7 040
Driftkostnader	-414	-406	-107	-105	-103	-102	-72	-69	-	-	-696	-682
Reparationer och underhåll	-75	-73	-19	-19	-11	-15	-11	-12	-	-	-116	-119
Fastighetsadministration	-190	-198	-70	-75	-51	-58	-42	-46	-	-	-353	-377
Fastighetskostnader	-427	-441	-128	-121	-60	-60	-37	-33	-	-	-652	-655
Fastighetskostnader	-1 106	-1 118	-324	-320	-225	-235	-162	-160	-	-	-1 817	-1 833
Driftöverskott	3 344	3 346	962	1 005	475	457	408	399	-	-	5 189	5 207
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-118	-113	-118	-113
Resultat från andelar i joint ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-219	1 105	-219	1 105
Finansiella intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	9	4	9	4
Finansiella kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-1 126	-1 135	-1 126	-1 135
Räntekostnader leasingsskuld: tomträttsavgälder och arrenden	-148	-138	-2	-2	-8	-7	-	-	-	-	-158	-147
Resultat före värdeförändringar och skatt											3 577	4 921
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 111	10 704	83	1 721	-137	490	26	355	-	-	1 083	13 270
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-	-	-7	-7	-	-	-	-	-	-	-7	-7
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-	-	167	-881	167	-881
Avyttrad/nedskriven goodwill	-	-	-	-	-	-74	-	-	-	-	-	-74
Resultat före skatt											4 820	17 229
BALANSRÄKNING												
Förvaltningsfastigheter	109 799	105 113	29 365	28 149	13 018	13 010	10 238	9 799	-	-	162 420	156 071
varav årets investeringar	3 630	3 000	1 133	801	140	242	411	397	-	-	5 314	4 440
varav årets förvärv/försäljningar	-55	-208	0	-3	5	-918	2	556	-	-	-48	-573
Nyttjanderättstillgångar: tomträtt och arrende	4 859	4 945	42	52	262	246	-	-	-	-	5 163	5 243
Goodwill	1 047	1 047	435	435	346	346	80	80	-	-	1 908	1 908
Övriga tillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-	6 735	6 957	6 735	6 957
Summa tillgångar	115 705	111 105	29 842	28 636	13 626	13 602	10 318	9 879	6 735	6 957	176 226	170 179



Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

2.2 Hyresintäkter

§ Redovisningsprinciper – hyresintäkter
Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter och hyrestillägg som aviseras i förskott och periodiseras linjärt så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter. IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder trädde i kraft 1 januari 2018. Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter, vilka redovisas enligt IFRS16 Leasing. Vasakronan har valt att se media, fastighetsskatt samt andra kostnader som en integrerad del av hyresintäkten, då de inte är självständiga tjänster. I de fall Vasakronan agerar ombud för hyresgästen faktureras de separat. Rabatter har i förekommande fall reducerat de redovisade intäkterna. Större hyresrabatter periodiseras linjärt över kontraktets löptid. Ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflytt redovisas som intäkt då avtalsförhållandet upphör och inga åtaganden kvarstår för Vasakronan, vilket normalt sker när hyresgästen flyttar.

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

Årets förändring av koncernens hyresintäkter		
Resultaträkningen 2019		7 040
Förändring jämförbart bestånd		-85
Projektfastigheter		4
Förvärvade fastigheter		49
Sålda fastigheter		-2
Resultaträkningen 2020		7 006

Kontraktsportföljens förfallostruktur	Antal kontrakt	Årshyra
Förfall inom 1 år ¹	2 373	1 217
2022	906	1 425
2023	731	1 209
2024	406	866
2025	186	791
Senare än 5 år	604	1 912
Summa	5 206	7 420

1) Varav bostäder 1 169 kontrakt med 102 mkr i årshyra.

Den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktsportföljen uppgick vid årsskiftet till 3,8 år (3,9). Av den kontrakterade hyran utgörs 95 procent (95) av kommersiella kontrakt och 5 procent (5) av bostäder och garage. Det finns cirka 4 037 kommersiella kontrakt (4 150) fördelat på hyresgäster i ett flertal olika branscher, ingen enskild hyresgäst svarar för mer än 3 procent av hyresintäkterna. Hyresgäster inom offentlig verksamhet svarar för 23 procent (24) av kontrakterad hyra. Exponeringen för kreditförluster minskas genom att hyresgästernas kreditvärdighet analyseras vid nyuthyrning och löpande, vid behov ställs krav på säkerhet.

2.3 Kostnader

Koncernens kostnader består i huvudsak av direkta fastighetskostnader och administrationskostnader.

Kostnader fördelade i resultaträkningen	Koncernen	
	2020	2019
Fastighetskostnader exkl adm.	-1 464	-1 456
Fastighetsadministration	-353	-377
Central administration	-118	-113
Summa	-1 935	-1 946

Kostnader per kostnadslag	Koncernen	
	2020	2019
Reparationer och underhåll	-116	-119
Fastighetsskatt	-652	-655
Övriga direkta fastighetskostnader	-688	-676
Personalkostnader	-410	-422
Avskrivningar	-9	-11
Övriga externa kostnader	-60	-63
Summa	-1 935	-1 946

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



Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

	Koncernen	
	2020	2019
Administration		
Personalkostnader	-265	-291
Köpta tjänster	-117	-88
IT	-55	-56
Marknadsföring	-16	-18
Avskrivningar inventarier	-2	-5
Övrigt	-16	-32
Summa	-471	-490

	Koncernen/ Moderbolaget	
	2020	2019
Ersättning till revisorerna		
EY		
Revisionsuppdrag	1,4	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,4	-
Skatterådgivning	1,0	-
Övrigt	0,1	-
PwC		
Revisionsuppdrag	0,0	1,4
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,5	0,3
Skatterådgivning	0,0	0,1
Övrigt	0,3	0,3
Summa	3,7	2,1

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

2.4 Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen

§ Redovisningsprinciper – ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i takt med intjänandet och utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. Pensioner baseras på avgifts- eller förmånsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalas en fast premie till en separat juridisk enhet och koncernen belastas för kostnaderna i den takt förmånen intjänas. I den förmånsbestämda pensionsplanen garanteras den anställde ett belopp som erhålls vid pensioneringen. Vasakronan tillämpar IAS19.
Redovisade åtaganden för förmånsbestämda förpliktelser värderas av en oberoende aktuarie till nuvärde av framtida utbetalningar, diskonterat med räntesatsen för förstklassiga bostadsobligationer med löptider jämförbara med den aktuella pensionsförpliktelsen. Aktuariella vinster och förluster redovisas i övrigt totalresultat den perioden de uppstår.

Anställda

All personal i koncernen är anställd i moderbolaget Vasakronan AB. Medelantal anställda under 2020 uppgick till 302 (308), av dessa var 137 (139) kvinnor och 165 (169) män. Mer detaljer kring antalet anställda finns i koncernens hållbarhetsrapportering.

Vasakronans ledande befattningshavare avser de elva personer som tillsammans med verkställande direktören utgör bolagets ledningsgrupp, se sidorna 78–79. Av ledande befattningshavare i koncernen var på balansdagen 5 (6) kvinnor och 7 (7) män och i styrelsen var 6 (6) kvinnor och 3 (3) män.

Löner och andra ersättningar

Löner och andra ersättningar till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare utgörs enbart av fast lön. Rörlig lön kan utgå till övriga medarbetare baserat på verksamhetens fokusområden, som för 2020 var driftöverskott, uthyrningsgrad och kundnöjdhet. Koncernen har en enhetlig modell för rörlig lön, där det maximala utfallet är två månadslöner. Bedömt utfall motsvarande en månadslön har reserverats i bokslutet och fastställs på individnivå under första kvartalet 2021. Rörlig lön avseende verksamhetsåret 2019 utbetalades under året och kunde också då maximalt uppgå till två månadslöner. Utfallet motsvarade i genomsnitt 1,2 månadslöner.



Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

	Koncernen/ Moderbolaget	
	2020	2019
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Ledande befattningshavare	26	32
Övriga anställda	199	196
Summa löner och ersättningar	225	228
Pensionskostnader	86	88
Sociala kostnader	95	96
Summa total	406	412

Ersättning till styrelse

Ersättningar till styrelsen utgår enligt beslut av årsstämman och utbetalas som lön.

Styrelseledamot anställd av AP-fonderna eller Vasakronan erhåller inte något arvode.

Ledande befattningshavare 2020 (i tkr)	Grundlön / styrelse- och utskottsarvode ¹	Övriga förmåner ²	Pensions- kostnad	Summa
Styrelseordförande				
Ulrika Francke	770	-	-	770
Övriga styrelseledamöter				
Ann-Sofi Danielsson	380	-	-	380
Christel Kinning	280	-	-	280
Magnus Meyer	280	-	-	280
Kia Orback Pettersson	280	-	-	280
	1 990			1 990
Vd Johanna Skogestig	4 854	36	1 339	6 229
Övriga ledande befattningshavare (11)	19 514	436	10 893	30 843
	24 368	472	12 232	37 072
Summa	26 358	472	12 232	39 062

Ledande befattningshavare 2019 (i tkr)	Grundlön / styrelse- och utskottsarvode ¹	Övriga förmåner ²	Pensions- kostnad	Summa
Styrelseordförande				
Ulrika Francke	770	-	-	770
Övriga styrelseledamöter				
Jan-Olov Backman ³	133	-	-	133
Ann-Sofi Danielsson	380	-	-	380
Christel Kinning	280	-	-	280
Rolf Lydahl ⁴	164	-	-	164
Magnus Meyer ⁵	140	-	-	140
Kia Orback Pettersson ⁶	140	-	-	140
	2 007			2 007

Vd Johanna Skogestig				
1/11-31/12	776	6	196	978
Vd Fredrik Wirdenius				
1/1-31/10	5 492	51	2 337	7 880
1/11-31/12	1 070	10	468	1 548
Övriga ledande befattningshavare (12)	22 798	415	12 047	35 260
	30 136	482	15 048	45 666
Summa	32 143	482	15 048	47 673

- 1) Ersättning till anställda avser utbetald ersättning under 2020 medan ersättning till styrelsen avser årsarvode enligt beslut på årsstämman.
2) Övriga förmåner avser främst kostnader för gruppsjukvård och gruppliv.
3) Avser utbetalt arvode under 2019. Jan-Olov Backman avgick i samband med årsstämman i maj 2019.
4) Avser utbetalt arvode under 2019. Rolf Lydahl avgick i samband med årsstämman i maj 2019.
5) Magnus Meyer invaldes vid årsstämman i maj 2019. Styrelsearvodet uppgår till 280 tkr per år.
6) Kia Orback Pettersson invaldes vid årsstämman i maj 2019. Styrelsearvodet uppgår till 280 tkr per år.



Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

Pensioner

Pensioner för anställda tjänstemän omfattas av den förmånsbestämda BTP-planen (Bankernas Tjänstepension), som finansieras genom inbetalningar till SPP och enligt Rådet för finansiell rapportering UFR10, omfattar planen flera arbetsgivare.

För verkställande direktören från och med 2019-11-01 gäller följande: Pensionsgrundande lön utgörs av aktuell baslön och semestertillägg. Pensionsavsättningen ska utgöra 30 procent av pensionsgrundande lön. Pensionsåldern är 65 år.

För verkställande direktören fram till och med 2019-10-31 gällde följande: Anställningsavtalet löpte till 62 års ålder. Pensionsvillkoren följde den förmånsbestämda BTP-planen och var beräknade utifrån 65 års pensionsålder. Under den avtalade anställningsperioden gjordes även en årlig kompletterande och avgiftsbestämd pensionsavsättning. Om avsättningen understeg 30 procent av den pensionsmedförande lönen gjordes en kompletterande inbetalning upp till den nivån. Avräkning skedde senast sista februari året efter avräkningsåret.

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

Villkor

För verkställande direktören från och med 2019-11-01 gäller följande: Vid uppsägning gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida, av annan anledning än som föranleder avsked med omedelbar verkan, utgår utöver förmåner under uppsägningstiden ett avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner.

För verkställande direktören fram till och med 2019-10-31 gällde följande: Uppsägningstiden var 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida var uppsägningstiden 12 månader och då erhöles ett avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner.

Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls ett avgångsvederlag på 12 månadslöner, om inte befattningshavaren är över 50 år vid uppsägningstillfället, då utökas avgångsvederlaget till 18 månadslöner.

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

Avsatt till pensioner

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

Vid bolagiseringen 1993 övertog Vasakronan förmånsbestämda pensionsåtaganden från Byggnadsstyrelsen som administreras av Statens tjänstepensionsverk och har till största del tryggats hos KPA. Utöver detta har Vasakronan en förmånsbestämd ITP tryggad genom försäkring i Alecta som, i enlighet med Rådet för finansiell rapporterings uttalande UFR10, redovisas som en avgiftsbestämd pension. Förpliktelsen i Alecta har avtalats sedan tidigare och inga nya premier eller avgifter betalas. Alecta hade vid utgången av räkenskapsåret en konsolideringsgrad om 148 (148).

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

Pensionskostnader i resultaträkningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Pensionskostnader, avgiftsbestämda	63	67	33	35
Pensionskostnader, förmånsbestämda	18	15	56	53
Särskild löneskatt på pensionskostnader	19	20	22	22
Summa pensionskostnader i resultaträkningen	100	102	111	110
<i>Varav redovisat som fastighetsadministration</i>	<i>80</i>	<i>82</i>		
<i>Varav redovisat som central administration</i>	<i>20</i>	<i>20</i>		
Pensionskostnader i övrigt totalresultat, exklusive skatt				
Aktuariella vinster(-)/förluster(+), inklusive löneskatt	16	41		
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak, inklusive löneskatt	-6	-5		
Summa pensionskostnader i övrigt totalresultat, exklusive skatt	10	36		



Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

	Koncernen	
	2020	2019
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner, koncernen		
Förändring i pensionsförpliktelse		
Pensionsförpliktelse nuvärde, ingående balans	495	433
Intjänad pension genom tjänstgöring ¹	17	14
Ränta på pensionsförpliktelser ¹	8	9
Pensionsutbetalningar	-19	-17
Aktuariella vinster(-)/förluster(+) på pensionsförpliktelser ²	19	56
Pensionsförpliktelse nuvärde, utgående balans³	520	495
Förändring i förvaltningstillgångar		
Verkligt värde förvaltningstillgångar, ingående balans	-413	-377
Ränteintäkt ¹	-6	-8
Premieinbetalningar	-27	-22
Pensionsutbetalningar	19	16
Avkastning på förvaltningstillgångar exklusive ränteintäkt ²	-6	-22
Verkligt värde förvaltningstillgångar, utgående balans	-433	-413
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	4	8
Övriga pensionsåtaganden	7	7
Särskild löneskatt på nettoskuld pensioner	22	22
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner	120	119

1) Redovisade i resultaträkningen. 2) Redovisade i övrigt totalresultat.

3) Förväntad vägd genomsnittlig duration för förpliktelsens nuvärde per 2020-12-31 är 18,51 år (18,57).

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

Skillnaden mellan den faktiska avkastningen och den förväntade uppgick till 6 mkr (22) och redovisas som avkastning på förvaltningstillgångar exklusive ränteintäkt.

Aktuariella vinster och förluster uppgår netto efter skatt till 8 mkr (29) och redovisas i övrigt totalresultat enligt alternativregeln i IAS 19.

Koncernens inbetalningar till förmånsbestämda planer beräknas uppgå till 18 mkr under 2021.

	Koncernen	
	2020	2019
Aktuariella och finansiella antagandena (%)		
Diskonteringsränta	1,25	1,50
Inflation	2,00	2,00
Förväntad årlig löneökningstakt	3,50	3,50
Förväntad årlig ökning av utbetald pension	2,00	2,00
Förväntad årlig ökning av inkomstbasbelopp	3,00	3,00

Diskonteringsräntan motsvarar bostadsobligationsräntan och är det antagande som har störst inverkan på pensionsförpliktelsens storlek. En förändring av diskonteringsräntan med 1 procentenhet skulle till exempel förändra nuvärdet av pensionsförpliktelserna med 87 mkr.

2.5 Finansiella intäkter och kostnader

§ Redovisningsprinciper – finansiella intäkter och kostnader

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

Finansnettot

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



Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

Finansiella intäkter och kostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter	9	4	9	4
Ränteintäkter från dotterbolag	-	-	942	837
Övriga finansiella intäkter	0	0	0	0
Summa finansiella intäkter	9	4	951	841
Räntekostnader	-1 233	-1 194	-1 233	-1 192
Räntekostnader till dotterbolag	-	-	-20	-20
Aktiverad ränta	154	107	-	-
Övriga finansiella kostnader	-47	-48	-47	-48
Summa finansiella kostnader	-1 126	-1 135	-1 300	-1 260
Finansnetto	-1 117	-1 131	-349	-419

Vid aktivering av ränta används den genomsnittliga räntan i låneportföljen under perioden.
Den genomsnittliga räntan under 2020 uppgick till 1,7 (1,8) procent.

NOT 3 SKATT
§ Redovisningsprinciper – skatt 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, i dessa fall inkluderas även tillhörande skatteeffekt. Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden och redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom justeringar för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Årets aktuella skatt som ska betalas eller erhållas justeras med eventuell skatt från tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, och uppskjutna skatteskulder och fordringar redovisas i balansräkningen för alla temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Redovisat värde på uppskjutna skattefordringar och underskottsavdrag prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras om det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas helt eller delvis. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller anvisats per balansdagen och förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Den temporära skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder vid ett tillgångsförvärv redovisas inte som uppskjuten skatt.

Skatt på årets resultat	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt	-203	-230	-139	-196
Uppskjuten skatt	-903	-3 090	-91	112
Summa skatt på årets resultat	-1 106	-3 320	-230	-84

3.1 Avstämning av skattekostnad/–intäkt

Skattekostnad	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Redovisat resultat före skatt	4 820	17 229	3 411	5 249
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats, 21,4 %	-1 032	-3 687	-730	-1 123
Skatt hänförligt till tidigare beskattningsår	0	6	0	0
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktig försäljning av dotterbolag	-4	182	0	-1
Avyttrad goodwill	-	-16	-	-
Ej skattepliktig utdelning	-45	119	553	1 202
Nedskrivning av andelar	-	-	0	-109
Ej avdragsgilla räntekostnader	-56	-53	-56	-49
Övriga ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-1	0	0	0
Effekt till följd av lägre skattesats på uppskjuten skatt	33	129	4	-4
Övriga justeringar	-1	0	-1	0
Redovisad skattekostnad	-1 106	-3 320	-230	-84
Effektiv skattesats, %	22,9	19,3		

Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats på 21,4 procent medan uppskjuten skatt beräknats utifrån en lägre bolagsskatt på 20,6 procent. Detta är i enlighet med regeringens beslut om förändrad företagsbeskattning som gäller från och med 1 januari 2019.
Fastigheter kan avyttras direkt eller indirekt genom att det fastighetsägande dotterbolaget avyttras. Vinst från försäljning av fastighet är skattepliktig medan vinst från försäljning av bolag i de flesta fall är skattefri.



Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

3.2 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld	Ingående balans		Redovisat i resultaträkningen		Redovisat direkt mot eget kapital		Utgående balans	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Koncernen								
Derivat	-459	-347	91	-112	-	-	-368	-459
Förvaltningsfastigheter	21 633	18 550	761	3 083	-	-	22 394	21 633
Obeskattade reserver	149	80	43	69	-	-	192	149
Skattemässiga underskott	-8	-1	8	-7	-	-	-	-8
Övriga temporära skulder	54	4	0	57	-2	-7	51	54
Summa uppskjuten skatt	21 368	18 286	903	3 090	-2	-7	22 269	21 368
Moderbolaget								
Derivat	-459	-347	91	-112	-	-	-368	-459
Förvaltningsfastigheter	-	210	-	0	-	-	-	0 ¹
Summa uppskjuten skatt	-459	-137	91	-112	-	-	-368	-459

1) Årets förändring avser uppskjuten skatt hänförlig till helägda handels- och kommanditbolag som avyttrats till annat koncernbolag.

3.3 Marknadsvärdering uppskjuten skatt

I balansräkningen beräknas uppskjuten skatteskuld utifrån nominell skattesats och vid en marknadsvärdering av uppskjuten skatteskuld erhålls sannolikt ett lägre värde än upptaget värde i balansräkningen. Vid beräkning av nyckeltalet EPRA NTA baseras det verkliga värdet på 30 procent av den nominella skattesatsen på 20,6 procent, det vill säga 6,2 procent, vilket ger en uppskjuten skatt om 6 785 mkr. Se vidare härledning av nyckeltal på sidan 177 och definition av EPRA NTA på sidan 178.

3.4 Värdeminskningssavdrag

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



Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

NOT 4 TILLGÅNGAR

4.1 Immateriella anläggningstillgångar

§ Redovisningsprinciper – immateriella anläggningstillgångar <i>Goodwill</i> Den goodwill som uppstår vid upprättandet av koncernredovisningen består av ett belopp motsvarande skillnaden mellan erlagd köpeskilling och verkligt värde på förvärvade nettotillgångar. Koncernens goodwill har huvudsakligen upp-kommit vid rörelseförvärvet av Vasakronan och redovisas i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. I koncernen är goodwill huvudsakligen hänförlig till skillnaden mellan nominell och kalkylmässig skattesats vid rörelseförvärv och därmed helt kopplad till den uppskjutna skatten. Denna post förändras i de fall en fastighet med goodwill säljs. Vid försäljning av en fastighet, alternativt vid nedskrivningsbehov, löses goodwill hänförlig till aktuell fastighet och redovisas som "avyttrad/ nedskriven goodwill".
<i>Övriga immateriella tillgångar</i> Utöver goodwill utgörs koncernens immateriella tillgångar av varumärket Vasakronan samt årets investeringar i vissa tek-niska plattformar. Varumärket har förvärvats genom ett rörelseförvärv och värderats till verkligt värde på förvärvsdagen.
<i>Nedskrivningsprövning</i> Nyttjandeperioden för goodwill och varumärket har bedömts vara obestämbar och därmed inte föremål för avskrivning. Värdet testas istället årligen eller vid eventuella indikationer på nedskrivningsbehov. Goodwill som uppstått vid förvärv som inte betraktas som tillgångsförvärv testas för respektive fastighet eller balanspost som goodwill har allokerats till vid förvärvstidpunkten.

Goodwill

Goodwill testas kvartalsvis genom att säkerställa att redovisat värde för fastigheten inte överstiger åter-vinningsvärdet. Återvinningsvärdet påverkas huvudsakligen av bedömt marknadsvärde på uppskjuten skatt. Företagsledningen grundar sin bedömning främst på observerbara marknadsdata för genomförda transaktioner. Vid fastställandet av verkligt värde på goodwill vid utgången av 2020 har uppskjuten skatt i genomsnitt värderats till 6,2 procent (6,2).

Övriga immateriella tillgångar

Varumärkets värde testas årligen, eller vid indikation på värdenedgång, för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov och då redovisa det till anskaffningsvärde minskat med eventuella ackumulerade nedskrivningar.

Immateriella anläggningstillgångar	Koncernen					
	Goodwill		Övriga immateriella tillgångar		Summa	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Ingående balans	1 908	1 982	116	107	2 024	2 089
Avyttrad/nedskriven goodwill	-	-74	-	-	-	-74
Årets förvärv	-	-	23	11	23	11
Årets avskrivningar	-	-	-3	-2	-3	-2
Utgående balans	1 908	1 908	136	116	2 044	2 024

4.2 Förvaltningsfastigheter

§ Redovisningsprinciper – förvaltningsfastigheter Vasakronans fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter samt värdestegringar och klassificeras därmed som förvaltningsfastigheter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark, markanläggningar, byggnads- och markinventarier samt pågående arbeten. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Förändringar i verkligt värde redovisas som både realiserade och orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen. Vasakronan tillämpar IFRS 13, "Värdering till verkligt värde" - Nivå 3, "Icke observerbara indata för tillgången eller skulden". Fastigheterna redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader och därefter till verkligt värde vid varje bokslutstillfälle. Tillkommande utgifter aktiveras då det är sannolikt att koncernen erhåller ekonomiska fördelar i framtiden förknippade med utgiften, med andra ord när utgiften är värdehöjande. Övriga underhållsutgifter samt reparationer resultatförs i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden i enlighet med IAS23 Lånekostnader, se not 6.2.

Värdering

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

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



Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

Extern värdering utförs i enlighet med RICS Valuation – Global Standards [the Red Book]. Parallellt med den externa värderingen genomförs en intern rimlighetskontroll av värdena. Under 2020 genomfördes den externa värderingen av Cushman & Wakefield i Göteborg och Stockholm och av Forum Fastighetsekonomi i Malmö och Uppsala.

Värderingsantaganden

Marknadsvärdena bedöms huvudsakligen med en avkastningsbaserad värderingsmetod grundat på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst 10 år. Där det inte är tillämpligt bedöms marknadsvärdena istället utifrån ortsprismetoden.

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

Värderingsantaganden	2020
Genomsnitt	
Inflationsantagande	2,0%
Kalkylränta – kassaflöde	5,84%
Kalkylränta – restvärde	6,03%
Direktavkastningskrav restvärde	4,12%
Långsiktig vakansgrad	4,99%
Drift- och underhållskostnader år 1	409 kr/kvm
Investeringar år 1	1 910 kr/kvm
Marknadshyra vid noll vakans	3 506 kr/kvm

Direktavkastningskrav restvärde per delmarknad	Intervall	Genomsnitt
Stockholms innerstad	3,20–5,25	3,82
Stockholms närförorter	3,75–5,75	4,77
Göteborg	3,65–4,20	3,98
Malmö	4,10–5,55	4,61
Uppsala	4,30–5,75	4,94

Värdeförändring förvaltningsfastigheter	Koncernen	
	2020	2019
Projekt- och utvecklingsfastigheter	1 662	2 136
Transaktioner	1	47
Förvaltade fastigheter:		
Förändrade avkastningskrav	-325	4 538
Marknadshyresförändring	-255	6 549
Summa värdeförändring	1 083	13 270

Sålda fastigheter under 2020 framgår av sidan 92. Totalt hyresvärde på sålda fastigheter uppgår till 5 mkr. Under året har försäljningar i bolagsform medfört ett försäljningsresultat på 0 mkr (3) i moderbolaget.

Förvaltningsfastigheter	Koncernen	
	2020	2019
Ingående balans	156 071	138 934
Investeringar	5 314	4 440
Förvärv, köpeskilling	181	977
Försäljning	-229	-1 550
Värdeförändring	1 083	13 270
Utgående balans	162 420	156 071
Skattemässiga värden	50 615	47 887

Känslighetsanalys

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

Känslighetsanalys	Förändring av antagande	Värde- påverkan, mkr	Värde- påverkan, %
Direktavkastningskrav och kalkylränta	+1 procentenhet	-31 360	-19,3
Direktavkastningskrav och kalkylränta	-1 procentenhet	51 473	31,7
Långsiktig vakansgrad	+/-1 procentenhet	-/+1 827	-/+1,1
Drift- och underhållskostnader	+/-25 kr/kvm	-/+1 324	-/+0,8
Marknadshyra	+/-50 kr/kvm	+/-2 648	+/-1,6
Åtaganden		2020	2019
Investeringar förvaltningsfastigheter		4 066	7 238



Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

4.3 Inventarier

§ Redovisningsprinciper – inventarier				
Inventarier består främst av kontorsinventarier, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt över fem år och restvärdet antas vara försumbart och beaktas inte. Avskrivningar beräknas från och med den tidpunkt då tillgången tas i bruk.				
Tillgångar som är föremål för avskrivningar utsätts för nedskrivningstest vid indikation på att redovisat värde inte kan återvinnas. Nedskrivningen fastställs som skillnaden mellan redovisat värde och återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och tillgångens nyttjandevärde.				

Inventarier	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Anskaffningsvärde:				
Ingående anskaffningsvärde	129	131	59	66
Förvärv	18	8	1	2
Försäljningar och utrangeringar	-7	-10	-7	-9
Utgående balans – anskaffningsvärde	140	129	53	59
Avskrivningar:				
Ingående avskrivningar	-89	-87	-52	-55
Årets avskrivningar	-10	-11	-2	-5
Försäljningar och utrangeringar	6	9	5	8
Utgående balans – avskrivningar	-93	-89	-49	-52
Utgående balans	47	40	4	7

NOT 5 OPERATIVA FORDRINGAR OCH SKULDER

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

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

5.1 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Fordringar på hyresgäster	116	50	0	0
Avsättningar för osäkra fordringar	-43	-15	0	0
Utgående balans	73	35	0	0

Koncernen har redovisat förluster på 30 mkr (1) för nedskrivning av fordringar på hyresgäster.

5.2 Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Upplupna intäktsräntor	239	240	239	240
Periodiserade hyresrabatter	93	86	-	-
Depositionskonton	281	298	281	298
Jämningsmoms	4	12	-	-
Förutbetalda driftkostnader	37	21	-	-
Övriga poster	372	457	94	77
Utgående balans	1 026	1 114	614	615

5.3 Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Förutbetalda hyresintäkter	1 343	1 235	-	-
Upplupna räntekostnader	485	481	485	481
Upplupna kostnader avseende pågående projekt	851	509	-	-
Deposition CSA-avtal	457	92	457	92
Moms	196	162	7	11
Depositioner	281	300	-	-
Upplupna driftkostnader	46	31	-	-
Fastighetsskatt	39	81	-	-
Semesterlöner, sociala avgifter samt personalens källskatt	56	53	56	53
Övriga poster	137	170	49	57
Utgående balans	3 891	3 114	1 054	694



Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

NOT 6 FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR

6.1 Mål för finansieringsverksamheten

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

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

Kreditrating

I maj 2020 bekräftade Moody's betyget A3 med stabila utsikter. Ratingen bygger på den högkvalitativa fastighetsportföljen, goda finansiella nyckeltal samt kopplingen till bolagets ägare Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden.

§ Redovisningsprinciper – finansiella instrument

Finansiella instrument
Finansiella instrument är varje form av avtal eller kontrakt som ger upphov till en finansiell tillgång eller skuld. Finansiella tillgångar i balansräkningen är; kundfordringar, fordringar hos joint ventures, likvida medel och derivatinstrument. Finansiella skulder utgörs av leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument.

Finansiella tillgångar i koncernen delas in i följande kategorier i enlighet med IFRS 9:

- Eget kapitalinstrument: värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat
- Derivatinstrument: värderas till verkligt värde via resultaträkningen
- Skuldinstrument: värderas till verkligt värde via resultaträkningen, eller via övrigt totalresultat alternativt enligt anskaffningsvärde då det är syftet med instrumentet som ligger till grund för klassificeringen

Beräkning av verkligt värde

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

Metod och underlag

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

Finansiella risker och rapportering

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

Finanspolicy

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

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

Avstämmning efterlevnad finanspolicy	Policy	2020-12-31
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	min 2 år	5,0
Låneförfall 12 månader	max 40%	20%
Kreditlöften och likvida medel/lånefall 12 månader	minst 100%	165%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	4,4
Räntebindning	minst 2 år	5,6
Räntebindningsförfall 12 månader	max 55%	29%
Valutarisk		
Valutaexponering utan tillgångar i utländsk valuta	Ingen exponering	uppfyllt
Valutaexponering vid tillgång i utländsk valuta	max 1% av bolagets balansomslutning	uppfyllt
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt



Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

6.2 Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen

	Låneram	Nominellt belopp basvaluta	Varav utnyttjat	Andel%
Certifikatprogram	25 000		7 514	11%
Obligationer, SEK	60 299 ¹		24 507	35%
Obligationer, NOK	-	11 820	11 337	16%
Obligationer, EUR	-	477	4 790	7%
Obligationer, JPY	-	11 400	907	1%
Obligationer, AUD	-	160	1 013	1%
Obligationer, USD	-	340	2 797	4%
Banklån med säkerhet	10 970		10 970	16%
Nordiska och Europeiska Investeringsbanken	7 482		5 482	8%
Kreditfacilitet från ägarna	18 000		-	-
Totalt			69 317	100

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

Avstämnin g av skulder som härrör från finansierings- verksamheten – koncern	Ingående balans	Amorterade lån	Nyupptagna lån	Amortering över-/ underkurs	Valutakurs- differenser	Utgående balans
Certifikatprogram	7 235	-20 893	21 172	-	-	7 514
Obligationer, SEK	24 909	-7 165	6 764	-1	-	24 507
Obligationer, NOK	10 361	-1 062	3 154	-	-1 116	11 337
Obligationer, EUR	4 584	0	422	-	-216	4 790
Obligationer, JPY	861	0	124	-	-78	907
Obligationer, AUD	526	0	501	-	-14	1 013
Obligationer, USD	1 732	0	1 384	-	-319	2 797
Banklån med säkerhet	11 603	-2 200	1 573	-6	-	10 970
Banklån utan säkerhet	4 827	-96	750	1	-	5 482
Summa	66 638	-31 416	35 844	-6	-1 743	69 317

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

Lånevillkor

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

Redovisat värde

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

6.3 Finansiella risker

Valutarisk

Med valutarisk avses ogynnsamma förändringar i valutakurser som påverkar koncernens finansiella situation. Vid upplåning ska all valutarisk elimineras och växelkursen på räntebetalningar och återbetalning av lån i utländsk valuta säkras med hjälp av valutaränteswappar. Finns tillgångar i utländsk valuta tillåts valutaexponering (nettot av tillgångar och skulder i utländsk valuta) motsvarande maximalt 1 procent av bolagets samlade balansomslutning.

Upplåning i utländsk valuta uppgick per 2020-12-31 till 11 820 (9 720) miljoner NOK, 477 (437) miljoner EUR, 11 400 (10 000) miljoner JPY, 160 (80) miljoner AUD och 340 (185) miljoner USD.

Finansierings- och likviditetsrisk

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

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



Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

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

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

Ränterisk

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

Likviditetsrisk – löptidsanalys	2020				2019			
	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
KONCERNEN								
Tillgångar								
Kundfordringar	73	-	-	-	35	-	-	-
Övriga fordringar	1 026	-	-	-	1 114	-	-	-
Likvida medel	2 558	-	-	-	3 515	-	-	-
Summa	3 657	-	-	-	4 664	-	-	-
Skulder ¹								
Obligationslån	-6 793	-6 978	-15 809	-21 400	-5 978	-9 623	-15 786	-16 994
Banklån	-689	-1 679	-8 622	-6 159	-661	-698	-7 811	-8 164
Certifikatlån	-7 514	-	-	-	-7 235	-	-	-
Räntederivat	-523	-517	-1 349	-1 433	-553	-555	-1 534	-1 504
Valutaderivat – inflöde	2 074	1 286	2 674	14 782	1 308	224	1 639	8 881
Valutaderivat – utflöde	-2 002	-1 250	-2 424	-15 330	-1 184	-118	-1 344	-8 431
Leverantörsskulder	-73	-	-	-	-220	-	-	-
Summa	-15 520	-9 138	-25 530	-29 540	-14 523	-10 770	-24 836	-26 212

1) Exklusive leasingsskuld, tomträtt och arrende.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Likvida medel	2 558	3 515	2 546	3 506
Utgående balans	2 558	3 515	2 546	3 506

Förfallostruktur lång- och kortfristiga räntebärande skulder i koncernen och moderbolaget, år	Koncern/Moderbolag			
	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Belopp	Andel, %	Belopp	Andel, %
0–1	20 410	29	13 658	20
1–2	3 201	5	7 405	11
2–3	1 087	2	10 082	15
3–4	3 799	5	4 761	7
4 år och senare	40 820	59	33 411	47
Utgående balans	69 317	100	69 317	100
varav				
Räntebärande skulder – rörlig ränta	19 196			
Räntebärande skulder – fast ränta	50 121			

1) Kreditfacilitet från ägarna på 18 000 mkr, outnyttjad lånefacilitet från EIB om 2 000 mkr och likvida medel om 2 558 mkr motsvarar totalt 165 procent av låneförfall kommande 12 månader, se vidare sidorna 88–89.

6.4 Derivat

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

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



Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

Derivatkontrakt i koncernens och moderbolagets balansräkning

Derivatinstrument – finansiella tillgångar	2020	2019
Ränteswappar, valutaränteswappar	937	664
Elderivat	1	5
Utgående balans	938	669
Derivatinstrument – finansiella skulder	2020	2019
Ränteswappar, valutaränteswappar, realränteswappar	-4 364	-2 795
Utgående balans	-4 364	-2 795
Netto derivatinstrument	-3 426	-2 126

För att spegla motpartsrisk görs en justering av derivat till verkligt värde i form av CVA (Credit Value Adjustment) och DVA (Debt Value Adjustment). CVA visar Vasakronans kreditrisk i händelse av motparternas fallissemang medan DVA återspeglar den egna risken för det samma. Beräkningen av värdighetsjustering baseras på förväntad exponering, sannolikheten för fallissemang samt återhämtningsgrad av exponerade krediter. Nettovärdet per 2020-12-31 var 42 mkr (38) och är inkluderat i värdet för ränteswappar.

Kreditrisk

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

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

Motpartsrisk derivatkontrakt

Som ett led i att hantera motpartsrisker i derivatkontrakt har koncernen ingått tilläggsavtal (Credit Support Annex) till ISDA-avtal. Avtalen är ömsesidiga och parterna förbinder sig att ställa säkerheter i form av likvida medel för undervärden och övervärden i utestående derivatkontrakt. Koncernen har per 31 december 2020 lämnat sådan deposition.

Långfristiga fordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Deposition CSA-avtal	854	113	854	113
Övriga långfristiga fordringar	61	61	55	56
Utgående balans	915	174	909	169

Övriga långfristiga skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Deposition CSA-avtal	-	326	-	326
Skulder till dotterbolag	-	-	723	728
Övriga långfristiga skulder	58	59	55	57
Utgående balans	58	385	778	1 111



Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

6.5 Finansiella instrument

För de finansiella instrumenten kundfordringar, leverantörsskulder, derivat och likvida medel överensstämmer verkligt värde med bokfört värde. Verkligt värde för övriga finansiella instrument fastställs utifrån aktuell räntekurva med tillägg för upplåningsmarginal, vilket i dagsläget ger en lägre ränta än den avtalade räntan på lånen. Redovisning till verkligt värde skulle öka koncernens skulder med 776 mkr och minska det egna kapitalet med 610 mkr. Samtliga placeringar i finansiella instrument är ämnade att hållas till förfall.

Klassificering av finansiella instrument i koncernen	Finansiell tillgång/skuld värderad till upplupet anskaffningsvärde		Finansiell tillgång/skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen		Redovisat värde		Verkligt värde	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Finansiella tillgångar								
Kundfordringar	73	35	-	-	73	35	73	35
Deposition CSA-avtal	854	113	-	-	854	113	854	113
Derivatinstrument	-	-	938	669	938	669	938	669
Likvida medel	2 558	3 515	-	-	2 558	3 515	2 558	3 515
Summa	3 485	3 663	938	669	4 423	4 332	4 423	4 332
Finansiella skulder								
Obligationslån	45 351	42 973	-	-	45 351	42 973	45 816	43 722
Banklån	16 452	16 430	-	-	16 452	16 430	16 762	16 730
Certifikatlån	7 514	7 235	-	-	7 514	7 235	7 515	7 234
Leasingskuld tomträtt och arrende	5 164	5 244	-	-	5 164	5 244	5 164	5 244
Leverantörsskulder	72	220	-	-	72	220	72	220
Deposition CSA-avtal	0	326	-	-	0	326	0	326
Derivatinstrument	-	-	4 364	2 795	4 364	2 795	4 364	2 795
Summa	74 553	72 428	4 364	2 795	78 917	75 223	79 693	76 271

Värdeförändring finansiella instrument	Koncernen/ Moderbolaget	
	2020	2019
Räntederivat	447	-518
Förtidslösta derivat	-277	-335
Värdereglering lån i utländsk valuta	-1744	-387
Värdereglering valutaderivat	1744	387
Elderivat	-3	-28
Summa	167	-881

6.6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar är ställda som säkerheter för koncernens räntebärande skulder.

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

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

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Fastighetsinteckningar	10 971	11 625	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	287	287	Inga	Inga

6.7 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Beräknade förmånsbestämda pensionskostnader	-10	-8	-	-
Försäljning/avveckling av koncernbolag	-	-	-	-3
Resultat från andelar i joint ventures	-	-2	-	-
Försäljning av inventarier	-3	-3	-3	-2
Summa	-13	-13	-3	-5

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

NOT 7 KONCERNSTRUKTUR

7.1 Aktier och andelar i dotterbolag

Aktier och andelar i dotterbolag	Moderbolaget	
	2020	2019
Ingående balans	37 635	30 660
Aktieägartillskott	3	9 284
Förvärv	-	0
Reglering av resultatandelar	-	-593
Försäljning	0	-1 206
Nedskrivning	-2	-512
Återförda nedskrivningar	-	2
Utgående balans	37 636	37 635

Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen	Aktier/ andelar ¹	Kapital- andel, % ²	Redovisat värde i moderbolaget	
			2020	2019
Civitas Holding AB, 556459-9164, Stockholm	500	100	30 106	30 106
Vasakronan Fastigheter AB, 556474-0123, Stockholm	500	100	-	-
Vasakronan Holdingfastigheter AB, 556611-6850, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Inom Vallgraven 22:3 AB, 556879-7012, Malmö	500	100	-	-
Vasakronan Malmöfastigheter AB, 556376-7267, Stockholm	5 000	100	-	-
Handelsbolaget Gotic, 969622-2844, Trelleborg	100	100	-	-
Ankarspik 115 AB, 559122-1519, Stockholm	50	100	-	-
Fastighets AB Luxor, 556059-7139, Stockholm	2 000	100	-	-
Vasakronan Vattenled AB, 556577-9088, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Priorinnan 5 AB, 559073-2151, Stockholm	500	100	-	-
Mabrabo AB, 556339-0227, Stockholm	10 000	100	-	-
Vasakronan Kista Science Tower AB, 556649-8043, Stockholm	1 000	100	-	-
Kymlinge Utvecklings A, 556647-7583, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Kista Science Tower KB, 969660-7820, Stockholm	100	100	-	-
Vasakronan Uppsalafastigheter AB, 556651-1092, Stockholm	1 000	100	-	-
Kungspinnen I AB, 556701-4278, Stockholm	1 000	100	-	-
Frösunda Hus I AB, 556704-9183, Stockholm	1 000	100	-	-
Frösunda Hus II AB, 556704-9175, Stockholm	1 000	100	-	-

Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen	Aktier/ andelar ¹	Kapital- andel, % ²	Redovisat värde i moderbolaget	
			2020	2019
Frösunda Hus III AB, 556704-6213, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Priorinnan 2 AB, 556675-2423, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Ängen AB, 556637-3550, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Hakberget AB, 556745-5695, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Trähus AB, 556715-4850, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Hammarby Gård 12 AB, 556766-4007, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Boländerna 7:4 AB, 556297-1696, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Fålhagen 1:39 AB, 556876-3204, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Sejen 3 AB, 556837-6742, Stockholm	500	100	-	-
Vasakronan Fastighetsutveckling AB, 556532-9108, Stockholm	1 000	100	-	-
Järvatorget AB, 556548-5546, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Ullevifastigheter Holding AB, 556718-7884, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Ullevifastigheter AB, 556718-6704, Stockholm	1 000	100	-	-
Ullevi Park Holding 1 i Göteborg AB, 556718-6688, Stockholm	1 000	100	-	-
Ullevi Park 1 i Göteborg AB, 556718-6621, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Skånegatan AB, 556870-5791, Stockholm	500	100	-	-
Vasakronan Hekla AB, 559088-2196, Stockholm	500	100	-	-
Vasakronan Hekla Fastigheter AB, 559091-2340, Stockholm	500	100	-	-
Vasakronan Markholding AB, 556675-1771, Stockholm	1 000	100	-	-
Fastighets AB Järvamåran, 559202-8574, Stockholm	500	100	-	-
Vasakronan Diktaren 1 AB, 556943-7584, Stockholm	500	100	-	-
Ankarspik 41 AB, 556761-8763, Stockholm	1 000	100	-	-
Fastighets AB Gesimsen Grön, 556011-7698, Stockholm	50 000	100	1 892	1 892
Fastighets AB Svava, 556268-6658, Uppsala	500 000	100	-	-
Vasakronan Uppsala City AB, 556057-0896, Uppsala	75 000	100	-	-
Uppsala Science City AB, 556250-5346, Uppsala	300 000	100	-	-
Uppsala Science Park KB, 916512-8126, Uppsala	200	100	-	-
Vasakronan Blåmannen AB, 556825-9302, Stockholm	500	100	1 110	1 110
Vasakronan Stockholmsstuten AB, 556820-7798, Stockholm	500	100	611	611
Vasakronan Kaninen 30 AB, 556740-3604, Stockholm	1 000	100	473	473

1) Avser koncernens samlade antal aktier och andelar.

2) Avser koncernens samlade kapitalandel.

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen	Aktier/ andelar ¹	Kapital- andel, % ²	Redovisat värde i moderbolaget	
			2020	2019
Vasakronan Bassängkajen AB, 556696-1362, Stockholm	1 000	100	367	367
Fastighets Aktiebolaget Telefonfabriken, 556577-4535, Stockholm	1 000	100	360	360
Vasakronan Inom Vallgraven 22:16 AB, 556865-4163, Stockholm	500	100	333	333
KB Positionen 2, 969666-7485, Stockholm	1 000	100	278	278
RTB Reval KB, 969635-4886, Stockholm	200	100	-	-
Gotic AB, 556339-0839, Stockholm	1 000	100	251	251
Agilia Förvaltnings AB, 556651-1852, Stockholm	1 000	100	-	-
KB Inom Vallgraven 22:15 Göteborg, 916445-7039, Stockholm	200	100	-	-
Arkaden Göteborg KB, 969646-3448, Stockholm	200	100	-	-
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 53 KB, 969646-3836, Stockholm	200	100	-	-
Fastighets AB Skjutgossen nr 8 & Co KB, 916502-7971, Stockholm	105	100	-	-
Nisseshus Nr 1 HB, 916587-3424, Stockholm	-	100	-	-
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 63 KB, 969646-7522, Stockholm	200	100	-	-
Förvaltningsbolaget Alvikshus HB, 916501-8004, Stockholm	-	100	-	-
Fastighetsbolaget Brödtorget & Co KB, 989200-4418, Stockholm	100	100	-	-
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 12 KB, 969646-4016, Stockholm	200	100	-	-
Vasakronan Nordstaden 10:20 AB, 556865-4205, Stockholm	500	100	214	214
Fastighets Aktiebolaget Bodega, 556031-4246, Stockholm	3 000	100	213	213
Fastighets AB Gesimsen, 556482-7318, Stockholm	1 000	100	-	-
KB Radio Östra, 916625-7007, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Kaninen 32 AB, 556740-3612, Stockholm	1 000	100	173	173
AB Studentskrapan, 556611-6868, Stockholm	1 000	100	171	171
Position Stockholm AB, 556577-3818, Stockholm	1 000	100	158	158
Vasakronan Värtan Exploatering AB, 556984-3963, Stockholm	500	100	-	-
Vasakronan Stapelbädden 3 AB, 556740-2614, Stockholm	500	100	151	151
Vasakronan Magasinet 1 AB, 556692-9146, Stockholm	1 000	100	151	151
Vasakronan Inom Vallgraven 20:14 AB, 556865-4361, Stockholm	500	100	135	135
Vasakronan Heden 22:19 AB, 556859-5291, Stockholm	500	100	114	113
AP Fastigheter AB, 556417-5858, Stockholm	100 000	100	98	98
Vasakronan Magasin X AB, 559016-1450, Stockholm	500	100	-	-
Ankarspik 100 AB, 559016-1427, Stockholm	500	100	-	-

Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen	Aktier/ andelar ¹	Kapital- andel, % ²	Redovisat värde i moderbolaget	
			2020	2019
Vasakronan Nordstaden 21:1 AB, 556875-2918, Stockholm	500	100	90	90
Vasakronan Jungmannen 1 AB, 556646-7089, Stockholm	1 000	100	88	88
Allmänna Pensionsfondens Fastighets AB, 556355-6835, Stockholm	500	100	60	60
Vasakronan Starkströmmarna AB, 556771-7920, Stockholm	1 000	100	39	39
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 59 KB, 969646-4032, Stockholm	200	100	-	-
Nacka Strand Förvaltnings Aktiebolag, 556034-9150, Stockholm	500	100	0	0
Vasakronan Invest AB	500	100	0	0
Beyond Us AB, 559016-1559, Stockholm	500	100	-	-
Idun Real Estate Solutions AB, 559016-1245, Stockholm	1 019	51	-	-
Tmpl Work AB, 556761-8961, Stockholm	1 212	60	-	-
Summa			37 636	37 635

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



Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

7.2 Aktier och andelar i joint ventures

Aktier och andelar i joint ventures	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ingående balans	1 164	366	1	1
Erhållen utdelning	-34	-308	-1	0
Årets resultatandel i joint ventures	-219	1 105	0	0
Försäljning	-	0	-	-
Utgående balans	911	1 164	0	1

Joint ventures	Org. nr	Säte	Kapital- andel, %	Aktier /Andelar	Redovisat värde 2020	Redovisat i resul- taträk- ningen	Erhållen utdelning	Redovisat värde 2019	Övrig ägare
Bolag som bedriver långsiktig utveckling av byggrätter på Järvafältet									
Järvastaden AB	556611-6884	Solna	50	500	562	-209	-	771	Skanska
Ursvik Exploaterings AB	556611-6892	Stockholm	50	5 000	0	-	-	0	Bonava
Stora Ursvik KB	969679-3182	Stockholm	50	50	349	-9	-34	392	Bonava
Bolag för fastighetsutveckling i Värtahamnen									
Värtan Fastigheter AB	556678-0267	Stockholm	50	1 000	0	-	-	0	Fabege
Värtan Fastigheter KB	969601-0793	Stockholm	50	1	0	-1	-	1	Fabege
Summa					911	-219	-34	1 164	

Resultat från andelar i joint ventures härrör i allt väsentligt från värdeförändringar på fastigheter.

7.3 Långfristiga fordringar joint ventures

Långfristiga fordringar joint ventures	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ingående balans	130	165	130	165
Amorteringar	-	-35	-	-35
Omföring till kortfristiga fordringar	-130	-	-130	-
Utgående balans	-	130	-	130

Avser reversfordran på Järvastaden AB.

7.4 Närstående

Närstående	Transaktioner
Moderbolag	Utdelning till moderbolaget Vasakronan Holding AB har skett med 3 000 mkr enligt beslut på extra bolagsstämma
Moderbolagets ägare	Första och Tredje AP-fonden förhyr kommersiella lokaler till marknadsmässiga villkor. Vasakronan har ett teckningsåtagande med Första, Andra Tredje och Fjärde AP-fonden gällande företagscertifikat, se vidare information på sidan 112. Vid utgången av 2020 hade Tredje AP-fonden ett obligations-innehav i Vasakronan på 490 mkr.
Styrelse	För uppgift om ersättningar, se not 2.4. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Vasakronan. Presentation av styrelsen finns på sidorna 76-77.
Ledningsgrupp	För uppgift om ersättningar, se not 2.4. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Vasakronan. Presentation finns på sidorna 78-79.
Dotterbolag	Framgår av not 7.1 och 8.4
Koncernbolag	Framgår av not 7.1 och 8.1
Joint ventures	Framgår av not 7.2

NOT 8 MODERBOLAGET

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen i enlighet med RFR2 Redovisning för juridiska personer. Detta betyder att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges i moderbolagets redovisningsprinciper.

- Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor och rapporteringsvaluta för både moderbolaget och koncernen.
- Andelar i dotterbolag redovisas i enlighet med anskaffningsmetoden. Skulle bokfört värde överstiga dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. Vid beräkning av det koncernmässiga värdet värderas förvaltningsfastigheter till verkligt värde, se 4.2. Tidigare nedskrivning som inte längre är motiverad återförs. Det bokförda värdet testas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital.
- Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker.
- Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner förknippade med innehavet övergått till köparen.
- Koncernbidrag lämnade till ägaren Vasakronan Holding AB jämställs med utdelning och redovisas mot eget kapital.
- Erhållna och lämnade koncernbidrag till/från dotterbolag redovisas som resultat från andelar i dotterbolag i resultaträkningen.



Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

8.1 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av moderbolagets inköp under räkenskapsåret avser 5 procent (3) inköp från koncernbolag. De koncern-interna kostnaderna består främst av hyreskostnader.

Av moderbolagets försäljning under räkenskapsåret avser 99 procent (99) försäljning till koncernbolag. De koncerninterna intäkterna består av de kostnader för fastighetsförvaltning som moderbolaget fakturerar de fastighetsägande koncernbolagen.

8.2 Resultat från andelar i dotterbolag

Resultat från andelar i dotterbolag	Moderbolaget	
	2020	2019
Erhållna och lämnade koncernbidrag	1 359	1 875
Utdelning från andelar i dotterbolag	2 586	5 616
Nedskrivning och återföring nedskrivning av andelar i dotterbolag	-2	-509
Summa	3 943	6 982

8.3 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver	Moderbolaget	
	2020	2019
Bokslutsdispositioner		
Avsättning till periodiseringsfond	-200	-300
Summa	-200	-300
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond, beskattningsår 2015	44	44
Periodiseringsfond, beskattningsår 2017	142	142
Periodiseringsfond, beskattningsår 2019	300	300
Periodiseringsfond, beskattningsår 2020	200	-
Summa	686	486

8.4 Långfristiga fordringar och skulder hos dotterbolag

Långfristiga fordringar, dotterbolag	Moderbolaget	
	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	37 093	9 820
Nyutlåning	4 605	29 353
Amorteringar	-1 226	-2 080
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	40 472	37 093

Långfristiga skulder, dotterbolag	Moderbolaget	
	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	728	-
Nyupplåning	-	728
Amorteringar	-5	-
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	723	728

Långfristiga fordringar och skulder hos dotterbolag avser reverser som löper med marknadsmässig ränta.

NOT 9 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	5 641 562 015 kr
Årets resultat	3 181 003 702 kr
Summa	8 822 565 717 kr
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
Till aktieägaren utdelas 50 kr per aktie	2 000 000 000 kr
I ny räkning överförs	6 822 565 717 kr
Summa	8 822 565 717 kr

Till stämman föreslås en utdelning om 2 000 000 000 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.

NOT 10 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Utöver den föreslagna utdelningen enligt not 9 har inga väsentliga händelser inträffat efter balansdagen som påverkar bedömningen av Vasakronans finansiella ställning.



Styrelsens undertecknande

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR2, och att den ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för

koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernen och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernens står inför.

I enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap 11§ har Vasakronan valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från förvaltningsberättelsen avskild rapport. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar också att Vasakronans hållbarhetsrapport 2020 har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen samt GRI Standards, utgivna av Global Reporting Initiative.

Stockholm den 23 mars 2021

Ulrika Francke
Styrelsens ordförande

Ann-Sofi Danielsson
Ledamot

Niklas Ekvall
Ledamot

Eva Halvarsson
Ledamot

Kerstin Hessius
Ledamot

Christel Kinning
Ledamot

Kristin Magnusson Bernard
Ledamot

Magnus Meyer
Ledamot

Kia Orback Pettersson
Ledamot

Johanna Skogestig
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 24 mars 2021
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor, Huvudansvarig



Revisionsberättelse

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

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vasakronan AB (publ) för år 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 68–75. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 55–75 och 81–120 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten sidorna 68–75. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultatet och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 mars 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.



Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det redovisade verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter, redovisade i Koncernens balansräkning, uppgick per den 31 december 2020 till 162 420 mkr. De orealiserade värdeförändringarna under året, redovisade i Koncernens resultaträkning, uppgick till 1 083 mkr.

Per balansdagen den 31 december 2020 har hela fastighetsbeståndet värderats av externa värderare. Samtliga fastigheter värderas varje kvartal. Fastigheterna värderas av externa värderare vid varje hel- och halvårsskiftet och vid övriga kvartalsskiftet värderas fastigheterna internt.

Fastighetsvärderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär.

Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en till synes mindre förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, anser vi att värdering av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Beskrivning av värdering av förvaltningsfastigheterna, tillsammans med redovisningsprinciper, betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden, framgår av not 4.2 Förvaltningsfastigheter. Risker och riskhantering kopplat till fastighetsvärdering framgår på sid 108–109.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering.

Vi har utvärderat värderingsmetod, modell, och indata i de externt och internt upprättade värderingarna. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet.

Vi har med stöd av intern värderingsexpertis granskat använd modell för fastighetsvärdering och granskat rimligheten i gjorda antaganden såsom hyresintäkter, driftkostnader, direktavkastningskrav, fastighetsinvesteringar och vakansgrad och gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Specialistens arbete har främst omfattat rimlighetsbedömning av de mest väsentliga antagandena såsom direktavkastningskrav och framtida hyresnivåer samt bedömning av slutlig värdenivå.

Urval har gjorts utifrån kriterierna risk och storlek. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledningen.

Vi har för ett urval av fastigheterna testat indata i värderingsmodellen avseende bland annat hyresintäkter, kontraktlängd och fastighetsinvesteringar mot redovisningen och kontrollberäknat värderingarna.

Vi har under året inhämtat och granskat ett urval av upprättade interna värderingar för att utvärdera efterlevnad av bolagets värderingspolicy och värderingsmodell.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen
och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2–54, 76–80, 126–160, 162–169 och 171–179. Även ersättningsrapporten för år 2020 utgör annan information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar



Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsam-

mans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift

vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den.



Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav
enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Vasakronan AB (publ) för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konso- lideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse

med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt



Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förslag till vinstdisposition

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 68–75 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB utsågs till Vasakronan ABs revisor av bolagsstämman den 4 maj 2020 och har varit bolagets revisor sedan dess.

Stockholm den 24 mars 2021

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg

Auktoriserad revisor



Hållbarhets- rapport



Om Vasakronans hållbarhetsrapport 2020

Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

–Ekonomi

–Miljö

–Socialt

Revisorsrapport
hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

Revisorsrapport investerarrapport

Hållbarhetsrapporten följer riktlinjerna från den internationella organisationen Global Reporting Initiative (GRI). Den är upprättad i enlighet med GRI Standards på tillämpningsnivå Core. Vasakronan har valt att utöver GRI standards fortsätta att redovisa de sektorspecifika indikatorer som tidigare redovisades i enlighet med GRI G4.

Målet är att driva hela verksamheten på ett hållbart sätt. Därför är beskrivningen av hållbarhetsarbetet integrerad i företagets årsredovisning. I GRI-index på sidorna 135–136 finns hänvisning till var i årsredovisningen informationen finns. Information om vem som ansvarar, hur vi styr och följer upp, och avgränsning för respektive väsentlig hållbarhetsaspekt framgår av hållbarhetsnoterna på sidorna 137–160. Informationen är beskriven i enlighet med GRI Standards 2016, med undantag för GRI 303 Vatten och GRI 403 Hälsa och säkerhet som är enligt GRI Standards 2018.

Hållbarhetsrapporten tas fram en gång per år och 2020 är det tolfte året. Rapporten är översiktligt granskad av EY och deras uttalande finns på sidan 161. Hållbarhetsrapporten omfattar moderbolaget och samtliga helägda dotterbolag. Joint venture bolag som samägs av Vasakronan omfattas inte och bedöms inte utgöra en väsentlig del av verksamheten. Hållbarhetsrapporten omfattar inte heller verksamheter som kontrolleras av enskilda hyresgäster eller leverantörer.

Lagstadgad hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med bestämmelserna i ÅRL 6:11 och finns beskriven på sidorna 127–160, med undantag för beskrivningen av bolagets affärsmodell som finns på sidan 10 och riskhanteringen som finns på sidorna 62–67.

Styrning

Planering, styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet följer organisationsstrukturen med en tydlig delegering av ansvar och befogenheter via ett ledningssystem. Det består av policyer, riktlinjer, övergripande mätbara mål samt detaljerade handlingsplaner. Utöver detta styrs vårt arbete av lagar, riktlinjer och regelverk, däribland FN:s globala hållbarhetsmål.

Den affärsplanering som genomförs varje år skapar tydliga och förankrade planer för hur verksamheten ska drivas i alla delar av företaget. I planerna formuleras både kort- och långsiktiga mål inom områdena ekonomi, miljö och socialt. Uppföljning av affärsplanen görs därefter löpande under året. För mer information om hur vi styr vår verksamhet, se sidorna 68–75 och 137–160.

Påverkan på FN:s globala hållbarhetsmål

Hållbar utveckling definieras av FN som utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov. I september 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030, en universell agenda som innehåller 17 mål för en ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar utveckling. Målen ska hjälpa till att minska fattigdom, orättvisor och ojämlikheter, samt lösa klimatkrisen fram till 2030.

Även om målen är satta på global nivå så är det viktigt för oss som bolag att analysera om och hur vi kan bidra till målen. Störst positiv påverkan bedöms verksamheten ha på mål 7 ”Hållbar energi för alla”, mål 9 ”Hållbar industri, innovationer och infrastruktur”, mål 11 ”Hållbara städer och samhällen” och mål 12 ”Hållbar konsumtion och produktion”. Genom vår positiva påverkan inom dessa mål bedöms även verksamheten bidra till mål 13 ”Bekämpa klimatförändringarna”.

Utmaningar i verksamheten som kan kopplas till Agenda 2030-målen finns bland annat i mål 8 ”Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt”. Det handlar främst om risken för arbetsmiljöolyckor och osunda arbetsvillkor på våra byggarbetsplatser. För mer detaljerad information om hur vi arbetar samt vilka delmål som berörs av vår verksamhet, se sidorna 137–160.



Intressentdialog

Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

–Ekonomi

–Miljö

–Socialt

Revisorsrapport
hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

Revisorsrapport investerarrapport

Intressenternas förväntningar

Att kartlägga och analysera intressenternas förväntningar på verksamheten är en förutsättning för att skapa hållbara värden. Därför förs löpande dialog med våra intressenter.

Utöver den löpande dialogen med intressenterna genomfördes under 2020 ett tiotal djupintervjuer med ett urval av representanter från våra olika intressentgrupper. Syftet var att identifiera Vasakronans viktigaste hållbarhetsfrågor nu och i framtiden, samt få förståelse för vilka frågor som skapar stort värde för våra intressenter. Intervjuerna syftade även till att ge oss en bild av vad intressenterna önskar få information om i vår rapportering.

I intervjuerna fick intressenterna ge sin bedömning av vilka hållbarhetsområden de tror kommer ha störst strategisk betydelse för Vasakronan inom de närmsta fem åren, och vilka frågor de bedömer är viktigast ur ett förtroendeperspektiv. Bedömningen gjordes utifrån Vasakronans befintliga väsentliga hållbarhetsområden, men respondenterna kunde även lyfta andra områden. I intervjuerna diskuterades även vilka trender som intressenterna bedömer har störst påverkan på Vasakronans verksamhet framöver.

Hyresgäster	Leverantörer	Långgivare	Medarbetare	Samhälle	Ägare
<i>Vi ska vara förstahandsvalet för alla som söker kontors- eller butikslokaler</i>	<i>Vi ska ställa krav på, och följa upp, våra leverantörer för att gemensamt bidra till ett hållbart samarbete</i>	<i>Vi ska ha tillgång till finansiering med goda villkor och med låg risk</i>	<i>Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare som attraherar duktiga medarbetare och nya talanger</i>	<i>Vi ska aktivt bidra till samhället genom samarbeten med organisationer från det offentliga och privata</i>	<i>Vi ska skapa avkastning till våra ägare, men aldrig på bekostnad av människor, miljö eller samhälle</i>

FÖRVÄNTNINGAR					
• En långsiktig fastighetsförvaltning som erbjuder lokaler med god service och arbetsmiljö • Samarbeten som syftar till att minimera negativ miljöpåverkan • Låg energianvändning i byggnaderna • Trygghet och säkerhet i och omkring fastigheterna • Biologisk mångfald	• Cirkulär materialanvändning och materialval • Kravställare när det gäller arbetsvillkor och arbetsmiljö hos leverantörerna • Samverkan för ökad hållbarhet	• Långsiktig och stabil ekonomisk förvaltning • Kundnöjdhet • Åtgärder för att anpassa fastigheterna till följd av klimatförändringar • Låg energianvändning i byggnaderna	• Ansvarsfullt och etiskt företagande • Stabil och långsiktig arbetsgivare med goda anställningsvillkor • God arbetsmiljö • Engagemang i lokalsamhället	• Verka för ökade ekosystemtjänster i planering och drift • Cirkulär materialanvändning och materialval • Transporter och utsläpp • Trygghet och säkerhet i och omkring fastigheterna • Mångfald i hela värdekedjan/bidra till integration • Biologisk mångfald	• Långsiktig stabil avkastning med hänsyn till människor, etik och miljö • Transparent rapportering • Mångfald i hela värdekedjan/bidra till integration • Biologisk mångfald

DIALOGTILLFÄLLEN					
• Kundmöten • Kundnöjdhetsundersökningar • Kundtjänst och löpande dialog kring förvaltning • Temaföreläsningar	• Vid upphandling av ramavtal, beställningar och leverantörmöten • Regelbundna revisioner • Kontraktsmöten • Platsbesök	• Enskilda möten med banker och kapitalmarknaden • Finansiella rapporter • Kapitalmarknads- och investerarpresentationer	• Medarbetarsamtal • Medarbetarundersökningar • Workshops • Affärsplanering	• Närvaro och engagemang vid möten med intresse- och branschorganisationer samt vid andra forum • Nätverksträffar	• Styrelsemöten, varav ett om året är ett strategimöte • Möten med ägarrepresentanter för särskild diskussion om ägarstyrning och hållbarhet



Väsentlighetsanalys

Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

–Ekonomi

–Miljö

–Socialt

Revisorsrapport

hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

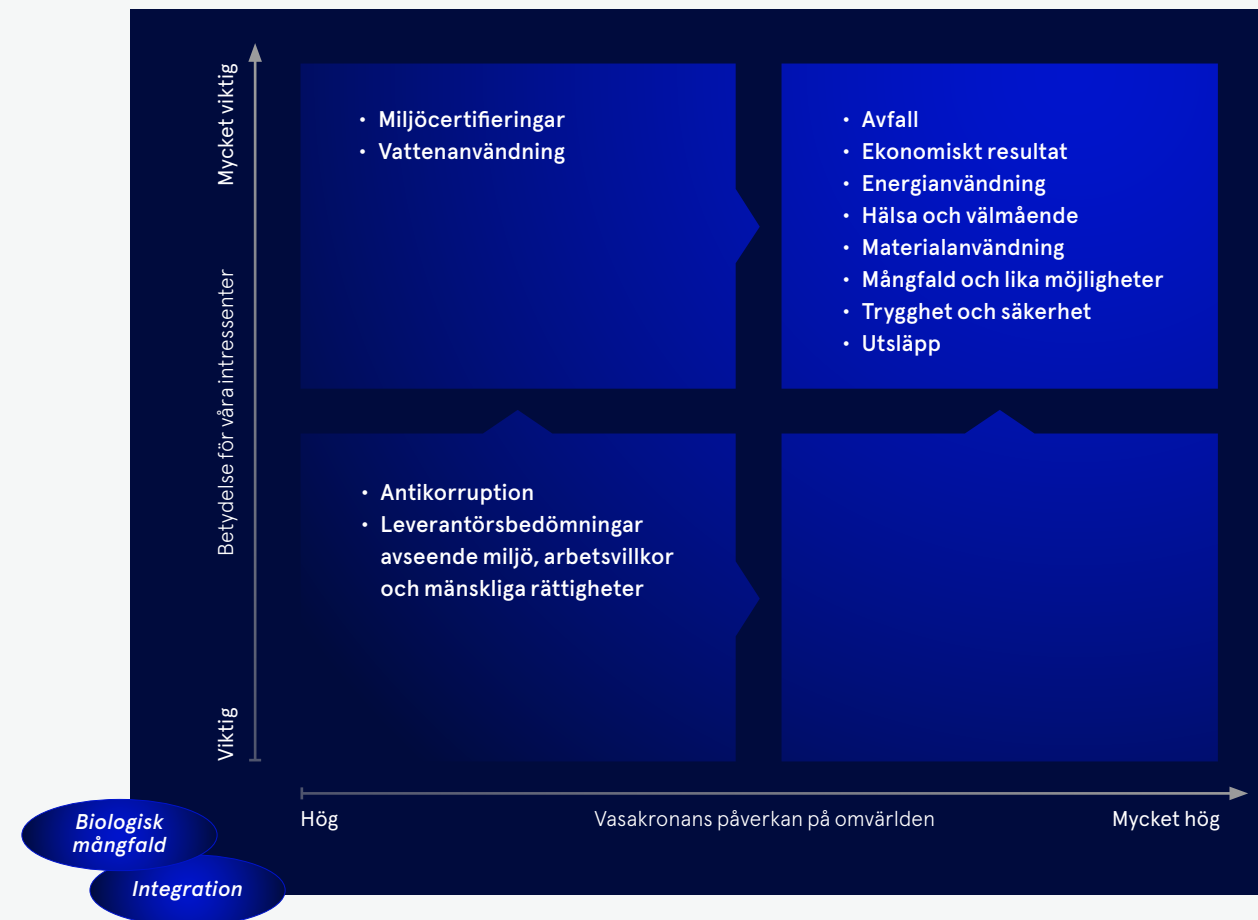
Revisorsrapport investerarrapport

Väsentliga hållbarhetsområden

Utifrån kartläggningen av intressenternas förväntningar och omvärldsbevakningar har en intern prioritering gjorts av vilka hållbarhetsfrågor som bedöms mest väsentliga. Vid prioriteringen har Vasakronans faktiska påverkan på människa, miljö, ekonomi och samhälle beaktats. Hänsyn har även tagits till Vasakronans vision och affärsstrategi. Prioriterade hållbarhetsfrågor har där- efter validerats av Vasakronans ledning. Med utgångspunkt i vår väsentlighetsanalys anses de områden som framgår av matrisen till höger vara mest väsentliga för Vasakronan och våra intressenter.

I den fördjupade intressentdialog som genomfördes under 2020 framkom att områdena "Biologisk mångfald" och "Integration" ökar i betydelse hos våra intressenter och i vår omvärld. Det finns för- väntningar på att få information om hur Vasakronan förhåller sig till biologisk mångfald vid bland annat projektutveckling och exploa- tering av ny mark. När det gäller integration efterfrågas bland annat en inblick i vilket samhällsansvar Vasakronan tar ur ett mångfald- hetsperspektiv och vilka krav som ställs i värdekedjan. Under 2021 är därför ambitionen att arbeta vidare med styrning, avgränsning, målformulering och uppföljning inom dessa två områden.

Områdena "Arbetsmiljö hos leverantörer" och "Antikorruption" bedömdes av intressenterna som mycket viktiga förtroendefrågor, men mindre väsentliga utifrån faktisk påverkan. De förväntar sig därför en rapportering om hur arbetet går till samt kontinuerlig uppföljning av antal olyckor samt eventuella konstaterade fall av korruption. Hur vi arbetar med cirkularitet i våra byggprojekt är en annan fråga som intressenterna bedömer som en framtida förtroendefråga och därför förväntar sig mer information om.





Klimatrapport enligt TCFD

Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

–Ekonomi

–Miljö

–Socialt

Revisorsrapport
hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

Revisorsrapport investerarrapport

För mer än tio år sedan insåg Vasakronan att verksamheten behöver ställas om och ta större hänsyn till miljön och klimatet. Genom att på olika sätt energieffektivisera och övergå till förnybara energislag har Vasakronan sedan 2006 minskat de direkta utsläppen, energirelaterade utsläpp samt utsläpp från flygresor med cirka 90 procent. Arbetet med att minska klimatpåverkan har historiskt varit en framgångsfaktor genom att det både har drivit på och mött efterfrågan från marknaden på klimatsmarta lösningar. Den minskade energianvändningen har också inneburit förbättringar av driftnettот, höjda fastighetsvärden och sammantaget bidragit positivt till lönsamheten. Men bolaget har inte enbart arbetat med att minska sin egen påverkan på klimatet, utan även med att anpassa verksamheten för att kunna möta ett förändrat klimat.

TCFD

Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) rekommendationer om klimatrelaterad information riktar sig till både bolag och investerare. Syftet är framför allt att ge information om de risker och möjligheter som en övergång till ett samhälle med krav på lägre koldioxidutsläpp och ett ändrat klimat innebär. De syftar även till att ge en beskrivning av bolagets styrning och strategi kring klimatfrågan. Detta är tredje året som en beskrivning av klimatarbetet med TCFD som utgångspunkt görs. Ambitionen är att följa rekommendationerna i största möjliga utsträckning. Syftet med vår redovisning är att våra intressenter ska kunna skapa sig en bild av hur verksamheten kommer att påverkas av klimatförändringarna.

TCFD:s rekommendationer utgår från de fyra områdena styrning, strategi, riskhantering samt nyckeltal och mål. Nedan finns vår redovisning av hur arbetet inom dessa fyra områden bedrivs. I relevanta fall finns hänvisningar till andra delar av årsredovisningen där mer utförlig information finns tillgänglig.

Styrning

Styrelsen fastställer årligen en strategisk plan för bolaget.

I den ingår bland annat en beskrivning av hållbarhetsstrategin som förväntas ligga till grund för verksamheten, samt de lång- och kortsiktiga miljömålen. Minst en gång om året sker även en genomgång med styrelsen av bolagets arbete med att minska verksamhetens klimatpåverkan och med att anpassa den utifrån klimatförändringar.

Ägarna, 1–4 AP-fonderna, ställer höga krav på att den avkastning som levereras är långsiktigt stabil och att den genereras med hänsyn till människor, miljö och samhälle. De förväntar sig också att klimatrelaterade frågor ingår som en integrerad del i verksamheten. Återrapporteringen till ägarna om hur arbetet fortlöper sker genom ägarrepresentanterna i styrelsen, men även genom löpande dialoger med hållbarhetsansvariga på respektive AP-fond.

Ansvar för det dagliga arbetet med klimatrelaterade frågor såsom planering, styrning och uppföljning följer organisationsstrukturen, med tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Frågor relaterade till klimatet ingår som en del av de affärsplaner som tas fram för såväl underliggande enheter som för bolaget som helhet och ingår i de mål som sätts på både kort och lång sikt. Målen följs upp av ledning och styrelse kvartalsvis.

Strategi

Vasakronan är en långsiktig aktör. Därför är det viktigt att verksamhetens strategi beaktar de områden som bedöms ha stor påverkan även på lång sikt, däribland klimatfrågan. I den strategiska planen som styrelsen fastställer varje år, sammanfattas de omvärldsfaktorer och trender som bedöms ha störst påverkan på verksamheten de närmaste fem åren, samt de strategier som bedöms vara rätt för att möta de nya förutsättningarna. En är hållbarhetsstrategin som bland annat innebär att bolaget ska fortsätta ha utmanande klimatmål som påverkar de beslut som tas i hela värdekedjan. Klimatfrågan ska också vara en central del vid beslut om kommande investeringar. Det befintliga beståndet ska löpande ses över och anpassas utifrån bedömningar om kommande klimatförändringar.

Vasakronan står bakom det nationella målet att Sverige som nation ska bli klimatneutralt till 2045. För att stärka konkurrenskraften, och fortsätta vara lönsamma på sikt har Vasakronan beslutat att bolaget ska vara klimatneutrala i hela värdekedjan 2030. För att nå klimatneutralitet i hela värdekedjan behöver framför allt utsläpp kopplat till byggverksamheten och hyresgästernas nyttjande av sina lokaler minska drastiskt.

För att veta vad vi ska fokusera på det närmaste året sätts affärsplaner och kort- och långsiktiga mål. Under 2020 har dessutom klimatfrågan varit ett särskilt fokusområde. Ambitionen är att klimatet ska vara en integrerad del i samtliga beslut som tas. För mer information om klimatrelaterade mål, se sidorna 15 och 173.



Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

–Ekonomi

–Miljö

–Socialt

Revisorsrapport
hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

Revisorsrapport investerarrapport

För att försäkra oss om att arbetet med att minska klimatpåverkan är tillräckligt, samt i linje med vad som krävs för att nå Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till två grader, har vi låtit Science Based Targets initiative (SBTi) utvärdera våra klimatmål. SBTi är ett samarbete mellan Världsnaturfonden, FN:s Global Compact, Carbon Disclosure Project och World Resources Institute. Syftet är att säkra att de klimatmål som sätts av företag har en vetenskaplig grund. I december 2018 godkändes Vasakronans klimatmål av SBTi, med kommentaren att målsättningen ligger väl under Parisavtalets mål.

Risker och möjligheter

Arbetet med att identifiera, analysera, hantera och följa upp risker är ett prioriterat område inom Vasakronan. Även de klimatrelaterade riskerna tas om hand i det arbetet. Riskarbetet involverar samtliga enheter inom bolaget och följer en strukturerad process. Den påbörjas med en inventering av befintliga och nya risker. Inventeringen genomförs bland annat genom workshops och intervjuer med representanter för olika delar av organisationen. Ledningsgruppen gör därefter en bedömning av de inventerade riskerna utifrån sannolikhet och påverkan. Väsentliga risker presenteras därefter för revisionsutskottet och styrelsen.

Enligt TCFD:s rekommendationer kan klimatrelaterade finansiella risker delas in i två huvudkategorier: omställningsrisker och fysiska risker. Med omställningsrisker menas de politiska, regulatoriska och tekniska risker som en övergång till ett samhälle med lägre koldioxidutsläpp kan innebära. De fysiska riskerna kan vara akuta eller systematiska och innebär direkt

skada på tillgångar eller indirekt skada i verksamheten, till exempel avbrott i leverantörskedjan. För mer information om Vasakronans riskhantering och klimatrelaterade risker, se sidorna 62–67, under rubriken ”Omställningsrisker” och ”Fysiska risker” på denna sida samt tabellen på sidorna 133–134.

Scenarioanalys

Klimatscenarioer hjälper oss förstå hur vårt klimat kan se ut i framtiden beroende på ett flertal globala frågor, såsom politik, teknik, ekonomi och samhällsförändringar. Genom att analysera möjliga effekter på verksamheten vid olika klimatscenarioer kan såväl omställningsrisker som fysiska risker identifieras. Med hjälp av dem kan den framtida strategin anpassas. Det innebär bland annat att förbereda för en ekonomi, lagstiftning och samhällsutveckling med låga koldioxidutsläpp. Men även en anpassning till den fysiska påverkan det förändrade klimatet kommer att ha på fastigheterna samt på hyresgästernas och leverantörernas verksamhet.

Under en scenarioanalys som genomfördes under 2019, undersöktes hur Vasakronan skulle kunna påverkas fram till 2100 med hjälp av olika klimatscenarioer. De klimatscenarioer som analyserades är baserade på en RCP¹ på 2,6; 4,5 samt 8,5. En RCP på 2,6 baseras på att en kraftfull klimatpolitik förs med minskade utsläpp, negativa utsläpp år 2100 och en global temperaturhöjning på 0,5–1,5 grader. En RCP på 8,5 baseras istället på en svag klimatpolitik med fortsatt höga utsläpp som resultat och en global temperaturhöjning på 3,5–5,0 grader. Analysen resulterade i att nedanstående risker och möjligheter identifierades.

Omställningsrisker

Eftersom Vasakronan redan för mer än tio år sedan identifierade klimatfrågan som en viktig omvärldsfaktor har ett omfattande arbete med att minska många av omställningsriskerna redan genomförts. Till exempel har bolaget redan väsentligt minskat energianvändningen och koldioxidutsläppen i förvaltningsverksamheten. För ett par år sedan påbörjades även ett arbete med att minska utsläppen från byggprojektverksamheten genom att bland annat i större utsträckning använda trä som byggmaterial samt att återanvända mer byggmaterial. För mer information om identifierade omställningsrisker, se sidan 133.

Fysiska risker

De fysiska riskerna som identifierats för Vasakronans bestånd är framför allt översvämningar, havsnivåhöjningar samt ett fuktigare klimat med fler värmeböljor. När klimatet blir varmare och fuktigare måste fastigheterna fortfarande kunna leverera en god inomhusmiljö och inte riskera att översvämmas vid kraftig nederbörd. Därför genomförs löpande utvärderingar av fastigheternas tekniska prestanda och förbättringsarbeten planeras in i samband med ordinarie underhåll och ombyggnationer. Vid projektutveckling säkerställs att designen och utformningen av fastigheterna är anpassade inte bara efter dagens behov utan även kommande decenniers.

I de lägre temperaturscenarioerna bedöms inte verksamheten påverkas av några omedelbara risker som inte går att hantera. Vi är tvärtom övertygade om att vårt långvariga fokus

¹) RCP=strålningsdrivning uttryckt i W/kv. Hög halt av växthusgaser ger hög strålningsdrivning



Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

–Ekonomi

–Miljö

–Socialt

Revisorsrapport
hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

Revisorsrapport investerarrapport

på att genomföra och planera in framtida anpassningsåtgärder innebär att verksamheten kommer att kunna fortsätta utvecklas positivt trots klimatförändringarna.

I scenariot med de högre temperaturintervallen finns det däremot risker som skulle kunna få stor finansiell påverkan, främst risker kopplat till stora permanenta havsnivåhöjningar. Vasakronan har därför under 2020 undersökt potentiella fysiska risker på beståndet, framför allt i Malmö och Göteborg. I undersökningen har även översvämningsrisker på grund av kraftig nederbörd och närhet till vattendrag analyserats. Resultatet av undersökningen arbetas nu in, fastighet för fastighet, i olika processer för drift, underhåll och förvaltning, projektverksamhet samt i vår beståndsplanering.

I de högre temperaturintervallerna finns även risker för indirekt påverkan på Vasakronans verksamhet som skulle kunna vara betydande, till exempel ökat antal globala konflikter, ökad migration samt mat- och råvarubrist som i sin tur påverkar oss, våra kunder samt leverantörer på ett negativt sätt. Dessa risker är nödvändigt att känna till, men är inte av karaktären att de kan minskas på egen hand av Vasakronan, och de belyses därför inte mer utförligt i denna rapport.

Möjligheter

Omställningen till ett lågkoldioxidsamhälle kan också innebära möjligheter för verksamheter. Genom att endast använda förnyelsebar energi, öka den egenproducerade energin samt fortsätta arbetet med energieffektivisering minskar utsläppet av växthusgaser samtidigt som driftkostnaderna minskar.

Vid projektutveckling innebär ett ökat fokus på material-

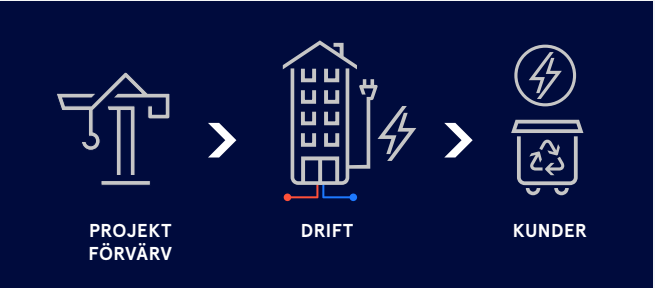
användningen, och på ett ökat återbruk av byggmaterial, att kostnaderna för material minskar. Även ett ökat fokus på avfallshantering kommer att få positiva finansiella effekter.

Vi kan också konstatera att de åtgärder som hittills har genomförts för att minska klimatpåverkan har bidragit till lönsamheten på ett påtagligt sätt. Arbetet har lett till minskade energikostnader och högre intäkter på grund av högre efterfrågan på hyresmarknaden. Det har också inneburit högre fastighetsvärden på grund av lägre direktavkastningskrav på byggnader med låg klimatpåverkan samt lägre finansieringskostnader. På sikt är bedömningen att efterfrågan på motståndskraftiga och koldioxidsnåla fastigheter kommer fortsätta att öka och att Vasakronans bestånd kan tillmötesgå dessa förväntningar.

Mål och mätetal

En sammanställning över Vasakronans utsläpp av växthusgaser för åren 2016 till 2020 finns i hållbarhetsnoterna 305-1 till 305-3 på sidorna 145–149. En beskrivning av de miljömål som sattes för 2020 framgår av sidan 173.

I tabellen på sidorna 133–134 finns en redovisning av vilken finansiell påverkan på resultat- och balansräkning de identifierade riskerna och möjligheter skulle kunna leda till. Vi har försökt att följa TCFD:s rekommendationer för tabell 5 så långt det är möjligt. Vi är medvetna om att det finns fler aspekter på den finansiella påverkan från de risker och möjligheter som presenteras i tabellen. Ett arbete pågår med att ytterligare kvantifiera dem aspekterna. För mer information om hur vi mäter, styr och följer upp miljödata, se sidorna 140–154.



Klimatrelaterade mål 2020

PROJEKT/FÖRVÄRV

- Avfall vid projektgenomförande ska minska
- Återbrukat material används i samtliga projekt

DRIFT

- Köpt energi ska minska med 5 procent
- 65 procent av fastigheterna använder mindre än 100 kWh/kvm
- Minst 75 solcellsanläggningar i drift
- Genomfört minst 3 projekt som lett till minskat effektbehov

KUNDER

- Matavfallsinsamling erbjuds i alla fastigheter

Bilden ovan visar miljömålen för 2020.
Läs mer om målen och målluppfyllelsen på sidan 173.

TCFD-tabell över klimatrisker och möjligheter och deras finansiella påverkan

- Om vår hållbarhetsrapportering
- Intressentdialog
- Väsentlighetsanalys
- Klimatrapport enligt TCFD
- GRI-index
- Hållbarhetsnoter
- Ekonomi
- Miljö
- Socialt
- Revisorsrapport
- hållbarhetsredovisning
- Investerarrapport
- Revisorsrapport investerarrapport

Risk/möjlighet	Finansiell kategori	Mätning och enhet	Finansiell påverkan	Hänvisning
OMSTÄLLNINGSRISK				
Högre energikostnader till följd av höjda skatter eller annan reglering	Kostnader	Total energiförbrukning i form av värme, kyla och fastighetsel, uttryckt i GWh och mkr/år.	Total energiförbrukning i beståndet uppgick under året till 214 GWh (249), motsvarande en kostnad om cirka 265 mkr (277).	GRI 302-1, sid 142-143
	Kostnader	Påverkan på energikostnaderna och driftöverskottet vid en ökning av priset på energi med 1 kr/kWh. Beräknad utifrån förbrukningen 2020. Uttryckt i mkr och i procent av driftöverskottet.	En prisökning på energi med 1 kr/kWh skulle innebära en ökad energikostnad med 214 mkr, motsvarande 4 procent av driftöverskottet 2020.	GRI 302-1, sid 142-143
	Tillgångar/skulder	Investeringar genomförda i syfte att minska energianvändningen. Uttryckt i mkr/år.	Under 2020 investerades cirka 69 mkr (60) i åtgärder för att minska energi-användningen i beståndet.	-
Högre verksamhetskostnader till följd av höjda skatter eller annan reglering kopplade till utsläpp	Kostnader	Påverkan på verksamhetskostnaderna vid ett ökat pris på motsvarande 500 kr/ton på utsläpp i scope 1 och 2. Uppskattningen baseras på antagandet att köparen av energi påförs hela kostnaden av utsläppet avseende den inköpta energin. Uttryckt i mkr och i procent av driftöverskottet.	Vid ett pris på koldioxidutsläpp motsvarande 500 kr/ton på utsläpp i scope 1 och 2 skulle kostnaderna öka med 2,1 mkr, motsvarande 0,04 procent av driftöverskottet 2020.	GRI 305, sid 145-149
	Kostnader	Påverkan på kostnaderna för byggmaterial vid ett pris på utsläpp från byggmaterial på 500 kr/ton. Uppskattningen baseras på antagandet att köparen av materialet påförs hela kostnaden för utsläppet. Uttryckt i mkr och i procent av årets totala projektutgift.	Ett pris på utsläpp från byggmaterial i scope 3 skulle öka kostnaderna för byggmaterial med 10 mkr, motsvarande 0,2 procent av totala projektutgifter under 2020.	GRI 305, sid 145-149
	Kostnader	Betald klimatkompensation, uttryckt i mkr/år.	Sedan mer än tio år tillbaka kompenserar Vasakronan på frivillig basis för kvarvarande utsläpp. Från och med 2020 kompenseras för samtliga redovisade utsläpp från verksamheten. Kompensationen avseende utsläppen för 2020 kommer att genomföras under 2021 och kostnaden bedöms uppgå till 2 mkr.	GRI 305, sid 145-149
Högre vattenkostnader på grund av stora investeringsbehov i vatten- och avloppsnätet	Kostnader	Total vattenförbrukning inom beståndet och påverkan på kostnaderna vid en prisökning på vatten med 100 procent. Uttryckt i m ³ , mkr/år och i procent av driftöverskottet.	Total vattenförbrukning i beståndet uppgick till 867 895 m ³ (1 109 087). En dubbling av priset på vatten skulle innebära en ökning av vattenkostnaderna med cirka 19 mkr, motsvarande 0,4 procent av driftöverskottet 2020.	GRI 303-5, sid 144
FYSISK RISK				
Fastigheter blir permanent obrukbara till följd av stigande havsnivåer (Systematisk fysisk risk)	Tillgångar	Andelen fastigheter som ligger i områden med förhöjd risk för havsnivåhöjningar.	Under 2020 genomfördes en undersökning av beståndet, bland annat med avseende på havsnivåhöjningar. Resultatet av undersökningen är att inga av fastigheterna bedöms riskeras att översvämmas fram till år 2100. Bedömningen är därför att det inte finns risk för någon negativ finansiell påverkan på grund av permanent höjda havsnivåer.	TCFD rapport, sid 131-132
Ökat energibehov (främst kyla) till följd av ett varmare klimat (Systematisk fysisk risk)	Kostnader	Påverkan på verksamhetskostnaderna vid ett dubbelt så stort kylbehov. Uppskattningen baseras på utfallet på kylbehovet för 2019 eftersom utfallet för 2020 inte bedöms vara representativt på grund av covid-19 pandemin. Uttryckt i mkr och i procent av driftöverskottet.	Ett dubbelt så stort kylbehov inom beståndet bedöms innebära ökade kostnader om 29 mkr, motsvarande 0,6 procent av driftöverskottet 2020.	GRI 302-1, sid 142-143

Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

–Ekonomi

–Miljö

–Socialt

Revisorsrapport
hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

Revisorsrapport investerarrapport

Risk/möjlighet	Finansiell kategori	Mätning och enhet	Finansiell påverkan	Hänvisning
Fastigheter blir tillfälligt obrukbara till följd av ökad nederbörd eller andra tillfälliga översvämningar <i>(Akut fysisk risk)</i>	Intäkter	Bedömt intäktsbortfall till följd av att fastigheter blir tillfälligt obrukbara. Baserat på ett antagande om att en procent av beståndet skadas årligen och att det leder till i genomsnitt två veckors intäktsbortfall för det påverkade beståndet. Uttryckt i mkr och i procent av driftöverskottet.	Vid ett antagande om att en procent av beståndet blir tillfälligt obrukbart bedöms intäktsbortfallet uppgå till 3 mkr om året, vilket motsvarar 0,05 procent av driftöverskottet.	TCFD rapport, sid 132–133
	Kostnader	Bedömd ökning av underhållskostnaderna till följd av att fastigheter blir tillfälligt obrukbara årligen, och behöver repareras. Baserat på ett antagande om att en procent av beståndet skadas och att det kostar 1 000 kr/kvm att åtgärda. Uttryckt i mkr och i procent av driftöverskottet.	Vid ett antagande om att en procent av beståndet blir tillfälligt obrukbart och behöver repareras bedöms underhållskostnaderna öka med 23 mkr om året, vilket motsvarar 0,45 procent av driftöverskottet.	TCFD rapport, sid 132–133
MÖJLIGHET				
Ökad egenproduktion av förnyelsebar energi	Intäkter	Intäkter från försäljning av egenproducerad förnyelsebar energi. Uttryckt i mkr/år.	Intäkter från försäljning av egenproducerad förnyelsebar energi från solceller uppgick till 0 mkr, förklarat av att den solcellspark som byggts under året ännu inte tagits i drift. Under 2021 bedöms intäkterna från solcellsparken, och från ett mindre överskott av energi från övriga solcellsanläggningar, uppgå till cirka 1,8 mkr.	GRI 302-1, sid 142–143
	Kostnader	Lägre energikostnader till följd av egenproducerad förnyelsebar energi. Uttryckt i MWh energi och i mkr/år.	Under 2020 bedöms den egenproducerade energin inom beståndet ha minskat behovet av köpt energi med cirka 3 700 MWh, motsvarande en kostnadsbesparing på cirka 3,7 mkr, vilket motsvarar 0,07 procent av driftöverskottet.	GRI 302-1, sid 142–143
Högre intäkter från hållbara/certifierade fastigheter	Intäkter	Hyesintäkter som kommer från miljöcertifierade fastigheter. Vid ett antagande om högre återköpsgrad, högre uthyrningsgrad samt högre hyresnivåer som sammantaget ökar hyresintäkterna med 1 procent. Uttryckt i mkr och samt i procent av totala hyresintäkter respektive driftöverskott.	Hyesintäkter från miljöcertifierade fastigheter uppgick till 6 294 mkr (6 350), motsvarande 90 procent (90) av totala hyresintäkter. En procents ökning av hyresintäkterna innebär en ökning med 63 mkr vilket motsvarar 1,2 procent av driftöverskottet.	GRI CRE 8, sid 153
	Kostnader	Kostnad för certifiering/recertifiering av fastigheterna, uttryckt i mkr.	Under 2020 certifierades nybyggnaden Priorn i Malmö och 15 befintliga fastigheter recertifierades för en sammanlagd kostnad om cirka 1 mkr.	GRI CRE 8, sid 153
Högre värdering av miljö-certifierade fastigheter	Tillgångar	Marknadsvärde för miljöcertifierade fastigheter i förhållande till totalt marknadsvärde för hela fastighetsbeståndet. Uttryckt i mkr och i procent av totalt marknadsvärde, per balansdagen.	Vid utgången av 2020 var fastigheter med ett totalt marknadsvärde om 135 861 mkr (132 841) miljöcertifierade, motsvarande 84 procent (85) av beståndets totala marknadsvärde.	GRI CRE 8, sid 153
Lägre materialkostnader i byggprojekt till följd av ökad andel återbrukat material	Kostnader	Bedömd möjlig kostnadsbesparing till följd av ökad andel återbrukat material i byggprojekt, baserat på ett antagande om att materialkostnaden utgör 55 procent av projektutgiften och att återbrukat material kostar 25–50 procent mindre än nytt material. Uttryckt mkr.	Under 2020 bedöms kostnaderna för material i avslutade projekt ha uppgått till 1 353 mkr. Ett ökat återbruk i dessa byggprojekt skulle ha en påverkan på projektutgifterna med cirka 340–680 mkr.	GRI 301, sid 140
Förmånlig finansiering för gröna tillgångar	Kostnader	Lägre räntekostnader till följd av finansiering genom ramverket för grön finansiering. Uttryckt i mkr.	Det är i dagsläget svårt att göra en uppskattning av hur mycket lägre räntekostnaderna blir vid finansiering genom vårt gröna ramverk, men vår bedömning är att det leder till bättre tillgång på finansiering samt väsentligt lägre räntekostnader.	Investerarrapport för grön finansiering, sid 162–169
	Tillgångar	Tillgångar som uppfyller kriterierna i det gröna ramverket. Uttryckt i mkr.	Vid utgången av 2020 uppgick totala tillgångar i den gröna poolen till 53 776 mkr (33 318).	Investerarrapport för grön finansiering, sid 162–169
	Skulder	Totala utestående gröna obligationer och andra gröna låneinstrument. Uttryckt i mkr.	Vid utgången av 2020 uppgick utestående volym av gröna obligationer och andra gröna låneinstrument till totalt 34 905 mkr (25 763).	Investerarrapport för grön finansiering, sid 162–169



GRI-index

- Om vår hållbarhetsrapportering
- Intressentdialog
- Väsentlighetsanalys
- Klimatrapport enligt TCFD
- GRI-index
- Hållbarhetsnoter
 - Ekonomi
 - Miljö
 - Socialt
- Revisorsrapport
- hållbarhetsredovisning
- Investerarrapport
- Revisorsrapport investerarrapport

GRI standard nummer	Beskrivning	Sidan	Kommentar
GENERELLA GRI-INDIKATORER			
102-1	Organisationens namn	Framsidan	
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	3	
102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor	98	
102-4	Antal länder som organisationen har verksamhet i		Vasakronan bedriver endast verksamhet i Sverige
102-5	Ägarstruktur och företagsform	3, 98	
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	3, 38	
102-7	Organisationens storlek och omfattning	36, 57–61, 81, 86, 102	
102-8	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor och kön	157–158	
102-9	Beskrivning av bolagets leverantörskedja	154	
102-10	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden beträffande storlek, struktur, ägande eller leverantörskedja		Inga väsentliga förändringar under året
102-11	Beskrivning av om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen		Försiktighetsprincipen ligger till grund för hur miljöarbetet har utformats
102-12	Externa riktlinjer som efterlevs	68	
102-13	Medlemskap i organisationer	24	
102-14	Uttalande från vd	5–8	
102-16	Redogörelse för grundläggande värderingar, principer, standarder och etiska riktlinjer, samt hur väl dessa införts i organisationen	10, 24	
102-18	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	68–75	
102-40	Intressentgrupper	128	
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	157	

GRI standard nummer	Beskrivning	Sidan	Kommentar
GENERELLA GRI-INDIKATORER			
102-42	Identifiering och urval av intressenter	128	
102-43	Metoder för samarbete med intressenter	128	
102-44	Viktiga frågor som framkommit i dialog med intressenter	128	
102-45	Organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag och joint ventures	72 116–117	
102-46	Process för väsentlighetsanalys	129	
102-47	Identifierade väsentliga aspekter	129	
102-48	Effekten av korrigeringar av information som lämnats i tidigare redovisningar, och skälen för sådana förändringar		Inga korrigeringar har gjorts i tidigare redovisningar
102-49	Väsentliga förändringar i omfattning eller avgränsning jämför med tidigare årsredovisningar		Inga väsentliga förändringar
102-50	Redovisningsperiod	179	
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen		Redovisningen för 2019 publicerades i mars 2020
102-52	Redovisningscykel		Publiceras årligen i anslutning till att årsredovisningen avges
102-53	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll		Anna Denell, hållbarhetschef
102-54	Tillämpningsnivå enligt GRI	127	
102-55	Tabell som visar var information för samtliga delar av GRI:s standardupplysningar går att hitta	133–134	
102-56	Policy och nuvarande tillämpning med avseende på att låta redovisningen externt bestyrkas	127	
103-1	Förklaring till väsentlighet och avgränsning på aspektnivå	137–160	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	137–160	
103-3	Uppföljning	137–160	



Ekonomiskt ansvar

Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

–Ekonomi

–Miljö

–Socialt

Revisorsrapport

hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

Revisorsrapport investerarrapport

201-1 SKAPAT OCH FÖRDELAT DIREKT EKONOMISKT VÄRDE

Uppdraget från våra ägare är att skapa en långsiktig och stabil avkastning. En avkastning som kommer Sveriges nuvarande och blivande pensionärer tillgodo. Därför är det viktigt att vi tar ett ekonomiskt ansvar för vår verksamhet och har stabila och sunda finanser. Det är också viktigt för att kunna fortsätta att erbjuda arbetstillfällen för våra medarbetare och leverantörer, klara av våra åtaganden gentemot finansiärer samt för att möta andra ekonomiska förväntningar från intressenterna.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar enbart det ekonomiska värde som skapas inom Vasakronan. Värdet påverkas delvis av faktorer som Vasakronan har kontroll över, men även av yttre faktorer såsom konjunktur och ränteläge samt ägarnas beslut om utdelning.

Ansvar och uppföljning

Det är Vasakronans vd och ledningsgrupp som har det övergripande ansvaret för att verksamheten styrs mot de finansiella målen. Utfallet följs upp kvartalsvis i samband med delårsrapporter och genom uppföljning av interna styrparametrar som fastställts för verksamheten.

Styrning och mål

Det övergripande finansiella målet är en avkastning som, i förhållande till risken, är högre än den avkastning ägarna kan få från andra jämförbara placeringsalternativ. Det övergripande ekonomiska målet är en totalavkastning på minst 6,5 procent per år. Totalavkastningen ska dessutom vara minst 0,5 procentenheter högre än utfallet för branschen i övrigt, mätt som genomsnittet enligt MSCI Svenskt Fastighetsindex (exklusive Vasakronan). Utvärdering görs på det genomsnittliga utfallet över rullande tioårsperioder, tillsammans med en uppföljning och analys av utfallet för varje enskilt år. Dessutom sätts ett antal finansiella målindikatorer för det kommande året. Dessa följs upp

kvartalsvis i samband med interna genomgångar och i den kvartalsvisa rapporteringen till styrelsen. För mer information, se sidan 172.

För att vi ska klara vårt uppdrag om en hög avkastning och långsiktiga intäkter är goda kundrelationer en förutsättning. Därför följs kundnöjdheten upp regelbundet genom möten och enkäter.

Utfall

Det skapade ekonomiska värdet uppgick under året till 13,4 mdkr (24,8) och utgörs av hyresintäkter, investeringar och värdeförändringar på fastigheterna. Detaljerad information finns i bolagets finansiella rapporter på sidorna 80–96. Den senaste kundundersökningen gjordes i början av 2021 där utfallet uppgick till 77 (77) för kontor och 73 (76) för butiker. Skalan i undersökningen är 1 till 100, där ett utfall på minst 80 motsvarar betyget mycket bra. Fördelat ekonomiskt värde framgår av tabellen nedan. Utdelningen till ägarna är också att betrakta som ett värde till det offentliga. Det kvarvarande värdet uppgick till 1,6 mdkr (12,5).

Skatter

Skatt är en lagstiftad kostnad i verksamheten som påverkar avkastningen. Samtidigt är den också en ansvarsfråga som kan påverka bolagets rykte och anseende. Det är styrelsen som har det övergripande ansvaret för hanteringen av skatter. För att säkerställa en hantering av skattefrågor som är i linje med att kravet på hög avkastning uppnås, samt att bolaget uppfyller de krav som ställs på en ansvarsfull samhällsaktör, har styrelsen fastställt en skattepolicy. För mer information om bolagets skattepolicy, se www.vasakronan.se.

Vasakronans verksamhet bedrivs enbart i Sverige. Land för landredovisning av betald skatt är därför inte tillämpligt. Vasakronan är idag inte föremål för några skatteprocesser. För mer information om bokförda skatter, se sidorna 106–107.

Fördelat ekonomiskt värde

Mkr	2020	2019
Direkt tillskapat värde		
Intäkter	7 006	7 040
Värdeförändringar	1 083	13 270
Investeringar	5 314	4 440
Summa direkt tillskapat värde	13 403	24 750
Fördelat ekonomiskt värde		
Medarbetare	225	228
Långivare	1 271	1 238
Offentliga sektorn ¹	1 358	1 635
– varav fastighetsskatt	652	655
Leverantörer	5 972	5 134
Ägarna	3 000	4 000
Bidrag till samhället ²	1	1
Summa fördelat värde	11 827	12 235
Behållet ekonomiskt värde	1 576	12 515

1) I posten "Offentlig sektor" ingår bland annat fastighetsskatt, tomträttsavgäld och moms.
2) De två största bidragen under 2020 lämnades till Löparakademien och Mitt Liv och uppgick till totalt 750 tkr (650).

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom att samarbeta med olika frivilligorganisationer samt stötta deras verksamhet genom donationer bidrar vi till att mål nummer 17 och dess delmål 17.17, "Uppmuntra effektiva partnerskap", kan uppnås.





Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

–Ekonomi

–Miljö

–Socialt

Revisorsrapport
hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

Revisorsrapport investerarrapport

201-2 FINANSIELL PÅVERKAN AV KLIMATRISKER OCH MÖJLIGHETER ORSAKADE AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Klimatförändringar är vår tids största fråga och innebär både risker och möjligheter för verksamheter. Det blir allt tydligare att det kommer krävas en omfattande omställning mot ett samhälle med lägre koldioxidutsläpp och att detta kan få påverkan på bolagens finansiella ställning.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar den finansiella påverkan som klimatförändringar kan få på Vasakronans finansiella resultat och ställning.

Ansvar och uppföljning

Arbetet med att identifiera, analysera, hantera och följa upp risker är ett prioriterat område inom Vasakronan. Även de klimatrelaterade riskerna tas om hand i det arbetet. Riskarbetet involverar samtliga enheter inom bolaget och följer en strukturerad process. Den påbörjas med en inventering av befintliga och nya risker. Ledningsgruppen gör därefter en bedömning av de inventerade riskerna och väsentliga risker presenteras därefter för revisionsutskottet och styrelsen. Risker bryts sedan ned på enhetsnivå och samordning sker med affärsplaner på samtliga nivåer. I samband med det årliga upprättandet av TCFD-rapporten görs också en bedömning av den finansiella påverkan från klimatrisker och möjligheter. Dessa sammanfattas i tabellen i TCFD-rapporten på sidan 133–134.

Styrning

Styrelsen fastställer årligen en strategisk plan för bolaget. I den strategiska planen ingår bland annat en beskrivning av den hållbarhetsstrategi som förväntas ligga till grund för verksamheten. Där ingår också de lång- och kortsiktiga miljömålen. Minst en gång om året sker även en genomgång med styrelsen av bolagets arbete med att minska verksamhetens klimatpåverkan och med att anpassa den utifrån klimatför-

ändringar. Under 2020 har klimatfrågan varit ett särskilt fokusområde inom verksamheten. Ambitionen är att klimatet ska vara en integrerad del i samtliga beslut som tas.

Mål

Frågor relaterade till klimatet ingår som en del av de affärsplaner som tas fram för såväl underliggande enheter som för bolaget som helhet och ingår i de mål som sätts på både kort och lång sikt.

För att försäkra oss om att arbetet med att minska klimatpåverkan är tillräckligt, samt i linje med vad som krävs för att nå Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till två grader, har vi låtit Science Based Targets initiative (SBTi) utvärdera våra klimatmål. Syftet är att säkra att de klimatmål som sätts av företag har en vetenskaplig grund. I december 2018 godkändes Vasakronans klimatmål av SBTi, med kommentaren att målsättningen ligger väl under Parisavtalets mål. För mer information om klimatrelaterade mål, se sidan 173.

Redovisningsprincip

De redovisningsprinciper som tillämpats vid bedömningen av den finansiella påverkan från klimatrelaterade risker och möjligheter framgår av tabellen på sidan 133–134 i vår TCFD-rapport.

Utfall

För mer än tio år sedan identifierade Vasakronan klimatfrågan som en viktig omvärldsfaktor och ett omfattande arbete med att minska många av omställningsriskerna har redan genomförts. Till exempel har bolaget redan minskat koldioxidutsläppen från förvaltningsverksamheten väsentligt. För ett par år sedan påbörjades även ett arbete med att minska utsläppen från byggprojektverksamheten genom att bland annat använda trä som byggmaterial.

De fysiska riskerna som identifierats för Vasakronans bestånd är framför allt översvämningar, havsnivåhöjningar samt ett fuktigare klimat med fler värmeböljor. Därför genomförs löpande utvärderingar av fastigheternas tekniska prestanda och förbättringsarbeten planeras in i samband med ordinarie underhåll och ombyggnationer. Vid projektutveckling säkerställs att designen och utformningen av fastigheterna är anpassade inte bara efter dagens behov utan även kommande decenniers. Under 2020 genomfördes en analys av potentiella fysiska risker på beståndet, framför allt i Malmö och Göteborg, med särskilt fokus på havsnivåhöjningar. I undersökningen har även översvämningensrisker på grund av kraftig nederbörd och närhet till vattendrag analyserats.

Omställningen till ett lågkoldioxidsamhälle kan också innebära möjligheter för verksamheter. Genom att endast använda förnyelsebar energi, öka den egenproducerade elen samt minska energieffektivisering minskas utsläppet av växthusgaser och driftkostnaderna minskar.

En bedömning av vilken finansiell påverkan de klimatrelaterade riskerna och möjligheterna har finns sammanställd i en tabell på sidan 133–134 i vår TCFD-rapport.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom att arbeta för att minska den negativa påverkan klimatförändringarna kan komma att få på vår verksamhet, bidrar vi till att mål nummer 13 och dess delmål 13.1, "Stärka motståndskraften mot och förmågan till anpassning till klimatrelaterade faror och naturkatastrofer i alla länder" samt delmål 13.3 "Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar" kan uppnås.



[Om vår hållbarhetsrapportering](#)[Intressentdialog](#)[Väsentlighetsanalys](#)[Klimatrapport enligt TCFD](#)[GRI-index](#)[Hållbarhetsnoter](#)[–Ekonomi](#)[–Miljö](#)[–Socialt](#)[Revisorsrapport
hållbarhetsredovisning](#)[Investerarrapport](#)[Revisorsrapport investerarrapport](#)

205–3 ANTAL BEKRÄFTADE FALL AV KORRUPTION OCH VIDTAGNA ÅTGÄRDER

Korruptionen i den svenska bygg- och fastighetsbranschen anses vara utbredd och omfattande. Därför måste vi ha ett arbetssätt som i alla situationer eliminerar risken för korruption och andra oegentligheter.

Avgränsning

Antikorruptionsarbetet avser i första hand det vi själva gör för att förhindra korruption inom bolaget. Men även de krav vi ställer på att våra leverantörer ska ha ett systematiskt arbetssätt för att motverka korruption i sina verksamheter.

Ansvar och uppföljning

Arbetet med att motverka korruption och mutor leds av bolagets chefsjurist i egenskap av compliance officer. Överträdelser godtas inte och kan resultera i disciplinåtgärder, uppsägning eller åtal. Eventuella misstankar om korruption eller andra oegentligheter rapporteras årligen till styrelsen. Bolagets anställda samt leverantörer och kunder har även möjligheten att anonymt vända sig till en extern funktion för visselblåsning. Interaktiv Säkerhet är Vasakronans externa visselblåsarfunktion. Företaget agerar ombud för Vasakronan och garanterar på så sätt anmälarens anonymitet. Information om hur man kan ta kontakt med visselblåsarfunktionen finns på Vasakronans hemsida.

Styrning

Inom bolaget styrs den löpande verksamheten av policyer och riktlinjer för bland annat antikorruption och inköp. Tillsammans med uppförandekoden för medarbetare respektive leverantörer samverkar våra policyer, rutiner och utbildningar för att motverka alla former av korruption och oegentligheter. Samtliga av Vasakronans anställda och leverantörer förväntas följa de interna reglerna såväl som gällande lagar. Samtliga policyer som gäller medarbetarna finns tillgängliga på intranätet och uppföljning sker löpande för att säkerställa att de följs i organisationen.

Mål

Målet är nolltolerans mot alla former av korruption.

Redovisningsprincip

Compliance officer-funktionen inom bolaget sammanställer de anmälningar som eventuellt kommit in till ledande befattningshavare, compliance officer-funktionen eller den externa visselblåsarfunktionen.

Utfall

Under 2020 har inga misstankar om korruption inkommit till någon av bolagets kanaler.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom att arbeta för att alla våra affärsrelationer ska vara fria från korruption, bidrar vi till att mål nummer 16 och dess delmål 16.5, ”Bekämpa korruption och mutor”, kan uppnås.





Miljöansvar

Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

–Ekonomi

–Miljö

–Socialt

Revisorsrapport
hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

Revisorsrapport investerarrapport

301-1 ANVÄNT MATERIAL I VIKT

Stora mängder material används vid nyproduktion, ombyggnad och lokalanpassningar av fastigheter. Materialet som används i projekt-verksamheten ger upphov till en stor miljöpåverkan när de utvinns och produceras, och de genererar dessutom stora transportbehov. Därför är det viktigt att minska mängden material som används och att i större utsträckning använda förnybara råvaror och återvunnet eller återbrukat byggmaterial. För att kunna ge en rättvisande bild av både företagets och individuella projekts faktiska klimatpåverkan behöver uppgift om mängd och typ av material som använts redovisas. Vi behöver dessutom säkerställa att de material som används inte innehåller farliga ämnen som sprids inomhus i våra byggnader eller till naturen utanför våra byggnader.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar det material som används vid ny- och ombyggnadsprojekt samt lokalanpassningar. Materialet i underhålls- och driftarbeten i fastigheterna har tills vidare bedömts som mindre väsentligt utifrån hur stora mängder det gäller. Tidsåtgången för att samla in uppgifter om det materialet har dessutom bedömts som stor i förhållande till hur mycket material som faktiskt går åt i den typen av projekt. Det material som Vasakronan köper in och förbrukar i övrigt, exempelvis kontors- och förbrukningsmaterial, har bedömts som icke väsentligt i förhållande till byggmaterialens påverkan.

Påverkan samt ansvaret för att samla in uppgifter om använt material ligger i första hand hos våra leverantörer, eftersom det är de som köper in och använder materialet när de utför bygg- och installationsarbeten åt oss. Vi har dock möjlighet att påverka genom vilka projekt vi genomför, hur de designas samt vilken typ av material som föreskrivs.

Ansvar och uppföljning

Det är projektutveckling i Stockholm samt regioncheferna i Göteborg, Malmö och Uppsala som ansvarar för det material som används vid projektutveckling. Ansvaret omfattar vilka projekt som genomförs, mängd och typ av material samt för att Byggvarubedömningen används i samtliga projekt.

Uppföljning av typ och mängd använt material sker i samband med att projekten avslutas. Då sammanställs använt material i vikt, totalt och per kvadratmeter, andelen förnybara råvaror samt andelen återvunnet eller återbrukat material. Andelen material som är miljöcertifierat följs också upp. Uppföljning av de mål som satts för året görs kvartalsvis, i rapporteringen till styrelse och ledning.

Styrning

Projektens materialanvändning styrs främst genom det interna styr-dokumentet "Miljöprogram för projekt". Miljöprogrammet ska följas av alla arkitekter, projektörer och entreprenörer. Av det framgår att vi ska hushålla med material, använda material som i första hand är återbrukat eller tillverkat av förnybart eller återvunnet material. Det ska dessutom vara möjligt att återbruka eller återvinna materialet när det inte längre behövs. I förebyggande syfte ska byggnader och lokaler planeras så flexibelt som möjligt för att minska behovet av framtida ombyggnationer. Även projektets valda miljöcertifiering styr mot minskad materialanvändning och större andel återbrukat och återvunnet material, samt att större andel av materialet kommer från vårt närområde.

I miljöprogrammet föreskrivs även att Byggvarubedömningen ska användas för selektering och dokumentation av byggvaror. Det kontrolleras både vid interna revisioner och leverantörsrevisioner. Krav på att Byggvarubedömningen ska användas finns även i merparten av hyresavtalen. Det är viktigt eftersom hyresgästerna ibland bygger om i egen regi.

Mål

Inför 2020 sattes ett mål om att återbrukat material ska användas i samtliga projekt. För information om målen och måluppfyllelse, se sidan 173.

Redovisningsprincip

I samtliga större ny- och ombyggnadsprojekt finns ett krav på att allt material ska redovisas i vikt. Det ska också finnas uppgift om materialet är tillverkat av återvunnen eller förnybar råvara samt om det är miljöcertifierat. Uppgifterna lämnas in till en central uppföljningsenhet i samband med att projektet avslutas.

För övriga projekt finns i dagsläget inget krav på faktisk materialredovisning. För att få en uppfattning om hur stora dessa mängder material är görs därför en uppskattning baserat på faktiska mängder i några olika referensprojekt. Målsättningen är att även de mindre projekten ska redovisa sin materialåtgång. Det sker i takt med att administrationen för de mindre projekten i högre utsträckning digitaliseras.



Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

–Ekonomi

–Miljö

–Socialt

Revisorsrapport
hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

Revisorsrapport investerarrapport

Utfall

Under året avslutades nybyggnadsprojekten Celsius i Uppsala och Priorn i Malmö, samt ombyggnadsprojekten Styrpinnen och Nöten i Stockholm. Utöver det avslutades lokalanpassningsprojekt med en total area om cirka 171 000 kvadratmeter. Totalt använt material i samtliga dessa projekt uppgick till närmare 50 000 ton.

Materialanvändningen i Celsius, Styrpinnen och Nöten baseras på verkliga mätningar som genomförts under hela projektets löptid. Användningen av till exempel betong, armering, stål och trä är baserad på verklig rapporterad mängd. Nybyggnaden av Priorn i Malmö startades efter det att Vasakronan började ställa krav på materialredovisning, och därför har istället en uppskattning av använt material gjorts med hjälp av faktiska mätningar i tidigare nybyggnadsprojekt.

I Celsius i Uppsala uppgick använt material till totalt 953 kg/kvm, att jämföra med nybyggnaderna Hubben och Hilton som avslutades 2017 respektive 2019. I dessa nybyggnader uppgick använt material till 1 018 kg/kvm respektive 1 124 kg/kvm. Andelen förnybart material i Celsius uppgick till 1 procent, att jämföra med 2 procent i Hubben och 3 procent i Hilton. Andelen återvunnet material uppgick till 13 procent. Det är något högre än den nivå som uppmättes i Hubben på 8 procent. I Hilton saknas uppgift om andelen återvunnet material. Inget återbrukat material användes i projektet.

I ombyggnadsprojekten uppgick använt material till totalt cirka 14 700 ton, vilket motsvarar i genomsnitt 362 kg/kvm. Cirka 4 procent av materialet utgjordes av förnybara råvaror och 4 procent av återbrukat eller återvunnet material.

Materialanvändningen i lokalanpassningar uppgick under året till totalt cirka 3 300 ton, vilket motsvarar 19 kg/kvm. Detta är första året som en uppskattning av mängden material i lokalanpassningar görs utifrån referensprojekt med faktiska mätningar och därför saknas jämförelsesiffror.

Under 2020 återbrukades 117 ton material (62) i de lokalanpassningar som utförts under året.

Av de revisioner som genomförts under året framgår att Byggvaru-bedömningen används i alla större projekt.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

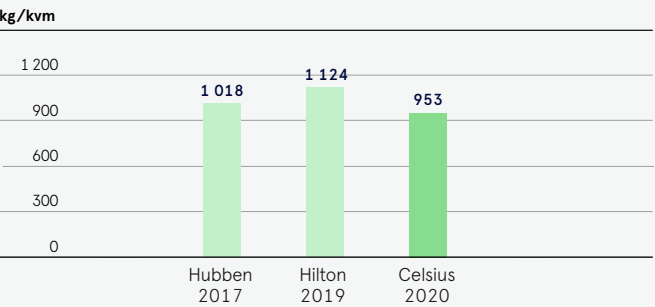
Genom arbetet med att minska risken för att byggmaterialen innehåller farliga ämnen som kan skada människors hälsa eller ekosystemen, bidrar vi till mål nummer 3 och dess delmål 3.9, "Minska antalet sjukdoms- och dödsfall till följd av skadliga kemikalier och föroreningar".

Genom att minska mängden material, och i större utsträckning använda förnybara, återvunna eller återanvända material, bidrar vi till att uppnå mål nummer 8 och dess delmål 8.4, "Förbättra resurseffektiviteten i konsumtion och produktion".

Vi bidrar även till att uppnå mål nummer 12 och delmålen 12.1, 12.2 och 12.4, "Implementera det tioåriga ramverket för hållbara konsumtions- och produktionsmönster", "Hållbar förvaltning och användning av naturresurser" och "Ansvarsfull hantering av kemikalier och avfall".

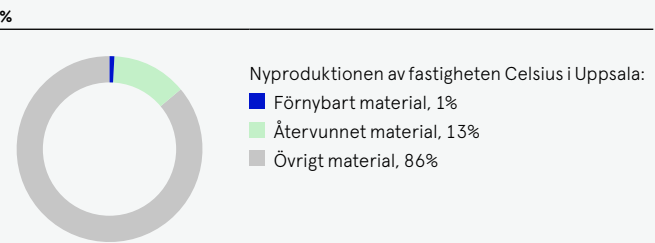


Materialmängd i nybyggnadsprojekt



Mängden använt material i Celsius uppgick till 953 kg/kvm, vilket är något lägre än materialanvändningen i tidigare avslutade nybyggnadsprojekt.

Andel förnybart och återvunnet material



Utfallet ovan avser nybyggnaden Celsius som färdigställdes under året.



- Om vår hållbarhetsrapportering
- Intressentdialog
- Väsentlighetsanalys
- Klimatrapport enligt TCFD
- GRI-index
- Hållbarhetsnoter
 - Ekonomi
 - Miljö
 - Socialt
- Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
- Investerarrapport
- Revisorsrapport investerarrapport

302-1 ENERGIFÖRBRUKNING INOM ORGANISATIONEN CRE 1 ENERGIPRESTANDA I BYGGNADER

Fastighetssektorn står för drygt 30 procent av samhällets energianvändning. Vasakronans arbete med att minska energianvändningen och att enbart använda förnyelsebar energi är därför en viktig miljöfråga. Att ha en låg energianvändning är också en förutsättning för att byggnader ska kunna miljöcertifieras med ett högt betyg. Det är något som många hyresgäster efterfrågar och som är en förutsättning för grön finansiering. Dessutom innebär minskad energianvändning även minskade driftskostnader.

Avgränsning

Som fastighetsägare har Vasakronan möjlighet att påverka energianvändningen i fastigheterna. Till exempel genom investeringar som görs i de tekniska systemen och i fastigheternas klimatskal. Men även hyresgästerna påverkar i slutändan hur mycket energi som går åt. Det beror bland annat på vilken typ av verksamhet de bedriver och vad de har för preferenser, exempelvis när det gäller inomhusklimat.

Rapporteringen omfattar energianvändningen i samtliga fastigheter i beståndet samt bränsle förbrukat i fordon som ägs av Vasakronan. Det är enbart fastighetens energianvändning som rapporteras, det vill säga energi som går åt till uppvärmning, komfortkyla samt fastighetsel. Hyresgästernas egen elenergianvändning redovisas också, men separat och ingår inte i uppgiften om bolagets energiprestanda. Uppgiften om hyresgästernas egen elanvändning behövs till beräkningen av koldioxidutsläpp i scope 3.

I tillägg rapporteras även mängden egenproducerad el från solceller som Vasakronan äger.

Ansvar och uppföljning

Det är teknikorganisationen som har ansvaret för de befintliga fastigheternas energianvändning, val av energislag samt installation av solceller på befintliga fastigheter. Projektutveckling i Stockholm samt regioncheferna i Göteborg, Malmö och Uppsala ansvarar för den framtida energianvändningen i våra projektfastigheter.

Energianvändningen samt mängden egenproducerad el följs upp månadsvis på fastighets-, region- och bolagsnivå. Det sker via ett energiuppföljningssystem där alla avlästa värden läses in och bearbetas. Energianvändningen för nybyggnads- och ombyggnadsprojekt följs upp gentemot projekterade värden i samband med att projekten avslutas och byggnadernas driftsätts.

Styrning

Energjarbetet styrs av bolagets energistrategi samt miljöpolicy. Energitrategin går ut på att minska energibehovet i byggnaderna, om möjligt flytta behovet i tid, öka den egenproducerade energin, samt lagra energi i byggnaderna.

För stora nybyggnadsprojekt är det interna kravet att ligga minst 25 procent under energikraven i BBR (Boverkets nybyggnadsregler). För ombyggnationer som inte omfattas av energikraven i BBR är målet att halvera energianvändningen jämfört med vad den var innan ombyggnationen.

För att minska energianvändningen i befintliga byggnader behövs även ett tätt samarbete med våra hyresgäster. Sedan 2017 finns en klausul i samtliga nya hyresavtal om att samverka med hyresgästen för en minskad energianvändning samt ömsesidig rapportering av energidata. Den ställer också krav på att hyresgästen måste välja förnybar energi om hyresgästen har eget energiabonnemang.

Vasakronan köper enbart el från förnybara källor (vatten- och vindkraft). I samtliga våra avtal med leverantörer av fjärrvärme och fjärrkyla finns krav på leverans av förnybar och/eller klimatneutral energi.

Mål

Inför 2020 satte vi målet att minska köpt energi med 5 procent, vilket motsvarar en energiprestanda på högst 87 kWh/kvm vid årets slut. Vi satte även målet att utöka antalet solcellsanläggningar till 75 stycken samt att genomföra minst tre projekt som lett till minskat effektbehov. Utfall och kommentar till målen framgår nedan under ”Utfall” samt på sidan 173.

Redovisningsprincip

Redovisade mängder energi bygger på faktiskt avlästa värden, med undantag för en del av den så kallade hyresgästelen. I vissa fastigheter är det vi som levererar hyresgästelen. I de fallen bygger redovisningen på faktiska mätningar och hyresgästen debiteras för faktiskt förbrukat el. I resterande del av beståndet där hyresgästerna har egna elabonnemang saknar vi ofta åtkomst till faktisk data. Sedan ett par år tillbaka kan vi dock få denna data på fastighetsnivå från nätägarna. Vid tidpunkten för denna rapports publicering har dock denna data ännu inte hunnit levereras. Därför beräknas den med hjälp av ett snitt från de fastigheter där elanvändningen faktiskt mäts.

Redovisade mängder energi är inte normalårskorrigerad, förutom i energiprestandauppgiften som bygger på normalårskorrigerade värden.



Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

–Ekonomi

–Miljö

–Socialt

Revisorsrapport
hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

Revisorsrapport investerarrapport

Utfall

Under 2020 uppgick energiprestandan till 83 kWh/kvm (92), att jämföra med målet på maximalt 87 kWh/kvm. Förbättringen förklaras bland annat av genomförda åtgärder för energieffektivisering, till exempel ökade optimeringsmöjligheter på grund av förbättrade styrsystem. Användningen av energi har också minskat till följd av att färre människor har vistats i byggnaderna på grund av pandemin.

Fordonsbränslet som använts under året uppgick till 0 GWh (0,01) då samtliga servicefordon numera är elbilar. Bränsleförbrukningen för fordon ingår ej i energiprestandauppgiften, men i klimatberäkningen (scope 1). Hyresgästernas egen elenergianvändning ingår inte i energiprestandan, men i klimatberäkningen (scope 3). För definition av energiprestanda och tempererad area se sidan 178.

Under 2020 driftsattes ytterligare 8 solcellsanläggningar (9) i beståndet. Totalt producerades 3 749 MWh (3 211) elenergi från solcellsanläggningarna vilket innebär att 5 procent (4) av elenergibehovet täcks av egenproduktion. Vid utgången av året fanns totalt 71 solcellsanläggningar (63) i drift. Anläggningarna finns inom hela beståndet.

Stockholm har flest med 29 anläggningar, följt av Uppsala med 23, Malmö med 11 och Göteborg med 8. I december i år färdigställdes även den första solcellsparken i Fyrislund i Uppsala. På årsbasis bedöms den kunna leverera cirka 4 000 MWh el till Uppsalas nät, vilket i ett slag mer än dubblar Vasakronans egna produktion av el.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

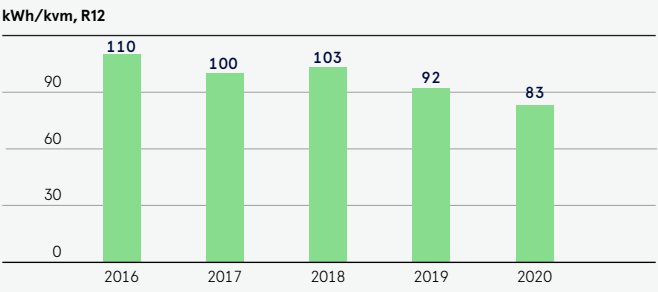
Genom att minska energianvändningen samt övergå till förnybara energikällor bidrar vi till mål nummer 7 med dess delmål 7.2 ”Till 2030 väsentligen öka andelen förnybar energi i den globala energimixen” samt 7.3 ”Till 2030 fördubbla den globala förbättringstakten vad gäller energieffektivitet”.



Energiförbrukning

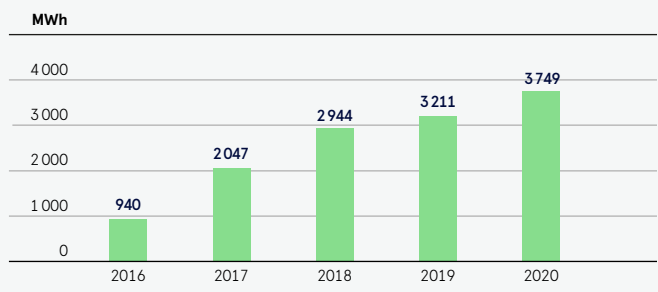
GWh	2020	2019
Kyla	29,2	34,1
Fastighetsel	73,4	78,9
Värme	111,3	135,6
Bränsleförbrukning i fordon	-	0,0
Totalt	213,9	248,6

Energiprestanda



Energiprestandan uppgick till i genomsnitt 83 kWh/kvm vid utgången av 2020.

Egenproducerad elenergi



Under året producerades totalt 3 749 MWh elenergi från solcellsanläggningarna.



- Om vår hållbarhetsrapportering
- Intressentdialog
- Väsentlighetsanalys
- Klimatrapport enligt TCFD
- GRI-index
- Hållbarhetsnoter
 - Ekonomi
 - Miljö
 - Socialt
- Revisorsrapport
- hållbarhetsredovisning
- Investerarrapport
- Revisorsrapport investerarrapport

303 VATTEN 303-5 TOTAL VATTENANVÄNDNING CRE 2 VATTENINTENSITET, BYGGNADER

Vattenförbrukning är en viktig fråga ur ett globalt perspektiv. Under de senaste åren har tillgången på dricksvatten även blivit begränsad i vissa delar av Sverige, bland annat i Uppsala där Vasakronan äger fastigheter. Även om en bristsituation ännu bara råder på en av våra orter arbetar vi kontinuerligt med uppföljning och kostnadseffektiva åtgärder för att minska vattenförbrukningen. Att ha en låg vattenanvändning är en förutsättning för att byggnader ska kunna miljöcertifieras med ett högt betyg och hjälper även till att minska driftkostnaderna.

Avgränsning

Som fastighetsägare har vi stor möjlighet att påverka hur stor mängd vatten som används i byggnaderna. Detta eftersom det är vi som beslutar om och utför investeringar i de tekniska systemen. Även hyresgästerna påverkar vattenförbrukningen mycket genom vilken typ av verksamhet de bedriver samt hur de väljer att använda lokalerna. Rapporteringen omfattar vattenanvändningen i samtliga fastigheter. Den omfattar inte eventuell vattenanvändning där hyresgästen står som abonnent. Den omfattar inte heller vattenanvändningen på våra byggarbetsplatser.

Ansvar och uppföljning

Det är teknikorganisationen som har huvudansvaret för de befintliga byggnadernas vattenanvändning. Projektutveckling Stockholm samt regionerna ansvarar för att ny- och ombyggnader utformas så att de får en låg vattenanvändning. I projektverksamheten väljs vattenbesparande utrustning, till exempel snålspolande toaletter och blandare. Eventuella planteringar i anslutning till byggnaderna planeras så att de inte ska behöva bevattnas. Vattenanvändningen följs upp månadsvis på fastighets-, region- och bolagsnivå via vårt driftuppföljningssystem där alla uppmätta värden läses in och bearbetas.

Styrning

Vattenanvändningen styrs av bolagets miljöpolicy och ingår som ett krav vid miljöcertifiering. Vasakronan använder vatten från de kommunala vattenverken i respektive kommun. En redovisning över vilken vattenleverantör samt typ av vattentäkt respektive region får sitt dricksvatten ifrån finns sammanställd i tabellen till höger.

Mål

Inför 2020 sattes målet att minska vattenintensiteten med minst 2 procent jämfört med 2019. För mer information om mål och målluppfyllelse, se sidan 173.

Redovisningsprincip

Redovisade vattenmängder bygger på faktiskt avlästa värden. Värdena normaliseras inte på något sätt.

Utfall

Den totala mängden vatten som förbrukades under 2020 uppgick till 867 895 kubikmeter (1 109 087), vilket motsvarar en vattenintensitet om 0,37 kubikmeter/kvm och år (0,48). Minskningen förklaras främst av ett minskat nyttjande av lokalerna under pandemin.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

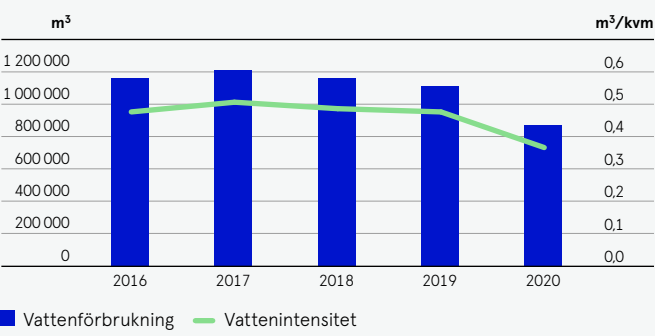
Genom att minska vattenförbrukningen bidrar vi till mål nummer 6 med dess delmål 6.4 "Till 2030 väsentligt effektivisera vattenanvändningen inom alla sektorer".



Vattenleverantör och vattentäkt

Region	Vattenleverantör	Vattentäkt
Stockholm	Stockholm vatten och avfall / Norrvatten / Sundbyberg vatten & avfall	Ytvatten
Göteborg	Göteborg vatten och avlopp	Ytvatten
Malmö	VA Syd	Ytvatten och grundvatten
Uppsala	Uppsala vatten och avfall	Grundvatten

Vattenanvändning inom beståndet





Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

–Ekonomi

–Miljö

–Socialt

Revisorsrapport
hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

Revisorsrapport investerarrapport

305-1 – 305-3 DIREKTA, INDIREKTA OCH ÖVRIGA INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER CRE 3 UTSLÄPPSINTENSITET BYGGNADER

Byggnader står för drygt 20 procent av samhällets totala utsläpp av växthusgaser, både i form av utsläpp kopplat till byggprocessen och i form av utsläpp kopplat till energianvändningen i driftskedet. Att minska våra utsläpp är viktigt av många olika skäl, bland annat för att minska risken för höjda bygg- och energikostnader på grund av höjda priser på koldioxidutsläpp.

Avgränsning

Klimatpåverkan inom den egna organisationen, scope 1, är marginell på grund av att det inte förekommer några egna värmepannor i fastigheterna och samtliga servicefordon i verksamheten är elfordon. Indirekta utsläpp på grund av energianvändningen, scope 2-utsläpp, kan trots att de sker utanför organisationen påverkas till stor del genom hur hög energianvändningen är i fastigheterna och med vilken typ av energi vi väljer att försörja dem. Den största mängden utsläpp är hänförlig till vår verksamhet som sker i scope 3, utanför organisationen. Uppströms är det främst utsläpp på grund av materialanvändning, avfall och transporter i byggprojekt. Nedströms är det främst utsläpp som sker när hyresgästerna nyttjar lokalerna. En källa till utsläpp utom organisationen är även olika typer av tjänsteresor med bil, tåg och flyg. Rapporteringen omfattar samtliga utsläpp inom organisationen samt de utsläpp utom organisationen som är mest väsentliga utifrån storlek och möjlighet att påverka.

Ansvar och uppföljning

Till grund för ansvaret för utsläppen ligger ansvaret för materialanvändning, energianvändning och avfall, som framgår av informationen under respektive indikator i denna hållbarhetsrapport. Därutöver ansvarar företagsledningen för att det skapas förutsättningar och riktlinjer för att minska utsläpp från medarbetarnas tjänste- och pendlingsresor.

Varje år genomförs en uppföljning av utsläpp av växthusgaser enligt GHG (Green House Gas) protokollet och 2020 är redovisningen utförd av konsultföretaget 2050 AB.

Styrning

Arbetet med att minska bolagets utsläpp styrs i första hand genom det systematiska arbetet med att minska vår material- och energianvändning, avfallet som uppkommer hos våra hyresgäster samt vårt byggavfall. För mer information om den styrningen, se respektive indikator i denna hållbarhetsrapport.

Mål

Under 2019 formulerade Vasakronan ett nytt långsiktigt klimatmål, sammanfattat i Färdplan 2030. Målet är att bolaget till år 2030 ska vara klimatneutralt i hela värdekedjan. Eftersom vår klimatpåverkan till övervägande del beror på hur väl vi lyckas minska vår energianvändning, materialanvändning samt mängden avfall så sätts effektiviseringsmål inom samtliga dessa områden. För information om de mål som satts inom dessa områden, se respektive indikator.

Under 2018 lät vi analysera våra dåvarande klimatmål i enlighet med Science Based Targets initiative. Analysen visade att våra mål ligger väl under den nivå vi måste nå till 2030 för att vår verksamhet ska anses vara i linje med Parisavtalet.

Redovisningsprincip

Vasakronan har beräknat sina klimatutsläpp sedan 2006 som är basår för våra beräkningar. De uppgifterna som redovisas avseende 2006 avser endast scope 1, 2 och flygresor, och endast utsläpp av koldioxid.

Under de år som gått har en successiv förbättring av data samt ändrade beräkningsprinciper lett till att omfattningen av vilka utsläpp som tas med i beräkningarna ökat. Bland annat rapporteras sedan 2014 utsläpp från avfall, material och transporter i byggprojekt, och sedan 2015 inkluderas även hyresgästernas elanvändning i utsläppsredovisningen. Sedan 2012 avser redovisningen inte enbart utsläpp av koldioxid utan samtliga klimatpåverkande gaser.

Inom scope 3 är en del av redovisningen baserad på faktisk data och en del på schabloner. För mer information se tabellen på sidorna 148–149. De utsläpp som kommer från avfall, transporter och materialanvändning i större ny- och ombyggnadsprojekt omfattar de byggprojekt som har avslutats under innevarande år.

I de fall det är tillämpligt redovisas utsläpp med både så kallad market based och location based-metod.



Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

–Ekonomi

–Miljö

–Socialt

Revisorsrapport
hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

Revisorsrapport investerarrapport

Utfall

Totala utsläpp av växthusgaser 2006 och 2016–2020 framgår av tabellen på sidan 147.

Under året har utsläppen i scope 1 och 2 minskat med 9 procent (13). De största minskningarna har skett inom kategorierna fjärrvärme och el. Minskningarna beror främst på minskad värme- och elanvändning, samt att andelen fastighetsel som inte köps in via Vasakronan har minskat.

Under 2020 uppgick utsläppen i scope 3 till totalt 41 957 ton (42 505). Den största delen utgörs av utsläpp från materialanvändning i byggprojekt och elanvändning hos hyresgästerna. Utsläpp från avfall och transporter i byggprojekt ökade under året och förklaras av att fler projekt avslutats under 2020 jämfört med föregående år. Utsläpp från tjänste- och pendlingsresor minskade under 2020 till följd av covid-19 pandemin.

Under 2020 har Vasakronan kompenserat för utsläpp i scope 1 och 2 samt delar av scope 3 som skedde under 2019 (1 407 ton) genom inköp av Gold Standard-certifierade VER-andelar (Verified Emission Reductions) i biogasproduktionsprojekt i Indien.

Från och med 2021 kommer Vasakronan att klimatkompensera för samtliga utsläpp redovisade enligt tabellen på sidan 147, med undantag av de utsläpp som i förekommande fall redan kompenserats för av våra energileverantörer. En tredjedel av utsläppen kompenseras genom att köpa andelar i kompensationsprojekt, en tredjedel genom trädplantering i anslutning till våra egna fastigheter och en tredjedel i forskning och utveckling som leder till minskade utsläpp från bygg- och fastighetssektorn. Vid denna rapports publicering har kompensationen ännu inte genomförts. Redovisning av kompensationen sker i kommande års hållbarhetsredovisning.

Vi är medvetna om att det enbart är den förstnämnda kategorin som är en vedertagen kompensationsmetod, men eftersom merparten av utsläppen som kompenseras för är scope 3-utsläpp, och eftersom all kompensation sker på frivillig basis, tar vi oss friheten att välja

denna fördelning. För att vårt mål om klimatneutralitet ska anses vara uppfyllt 2030 ska alla eventuella kvarvarande utsläpp kompenseras fullt ut med någon typ av ”carbon removal”-kompensation. I takt med att den här typen av kompensations-krediter blir tillgängliga på marknaden har vi för avsikt att successivt gå över till sådan kompensation fram till 2030.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom att minska klimatpåverkan i hela värdekedjan bidrar vi till mål nummer 11 och dess delmål 11.6 ”Minska städers miljöpåverkan”. Vi bidrar även till att mål 12 och dess delmål 12.2 och 12.4 kan uppnås. ”Hållbar förvaltning och användning av naturresurser” och ”Ansvarsfull hantering av kemikalier och avfall”. Dessutom bidrar vi till att mål 13, ”Minskad klimatpåverkan”, med dess delmål 13.3 ”Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar” uppnås.



Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

–Ekonomi

–Miljö

–Socialt

Revisorsrapport

hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

Revisorsrapport investerarrapport

	Basår	2006	2016	2017	2018	2019	2020	Kommentar	Alla belopp i tabellen ovan avser ton växthusgaser
SCOPE 1									
Olja		3 335	0	0	0	0	0		
Egna driftbilar		-	21	20	22	11	0	Under 2019 fasades samtliga fossilberoende fordon ut. Från och med 2020 äger Vasakronan enbart elfordon.	
Köldmedier		-	280	256	215	170	317	Ökad mängd köldmedia som fyllts på i kylmaskiner under 2020.	
Summa scope 1		3 335	301	276	237	181	317		
SCOPE 2									
Fjärrvärme (Market based)		25 740	4 369	7 175	4 868	4 272	3 838	Värmeanvändningen minskade med 18 procent mellan 2020 och 2019. Läs mer på sidan 143.	
Fjärrvärme (Location based)		-	8 521	9 787	10 270	8 867	7 254		
Fjärrkyla (Market based)		606	121	4	6	7	10		
Fjärrkyla (Location based)		-	583	142	194	191	213		
El (Market based)		30	415	314	164	127	0	Elanvändningen minskade med 7 procent mellan 2020 och 2019. Läs mer på sidan 143.	
El (Location based)		-	7 695	5 742	5 181	4 838	4 392		
Summa scope 2 (Market based)		26 376	4 905	7 493	5 038	4 406	3 848		
SCOPE 3, Uppströms									
Material i byggprojekt		-	30 175	37 602	28 055	26 312	19 254	Minskningen förklaras i första hand av att en större andel av redovisade utsläpp bygger på faktisk redovisning och inte schabloner.	
Produktion och distribution av bränslen (i scope 1 och 2)		-	1 460	868	927	877	973	Ökningen förklaras främst av högre emissionsfaktorer för vattenkraft.	
Transporter i byggprojekt		-	1 013	596	393	547	1 235	Ökningen förklaras främst av att fler byggprojekt har avslutats under 2020.	
Avfall från byggprojekt		-	1 157	1 795	1 329	1 104	6 342	Ökningen förklaras främst av att fler byggprojekt har avslutats under 2020.	
Tjänsteresor (tåg, taxi, flyg, hotell, tjänstebilar och privata bilar i tjänst)		606	147	150	224	132	36	Minskat antal tjänsteresor på grund av pandemin.	
- varav flygresor		303	118	130	206	121	23	Minskat antal tjänsteresor på grund av pandemin.	
Pendlingsresor		-	157	159	118	90	25	Minskad pendling på grund av hemarbete under pandemin.	
SCOPE 3, Nedströms									
Hyresgästernas elanvändning		-	24 830	25 294	19 472	12 155	12 906	Ökar på grund av att emissionsfaktorn för el gick upp mellan 2019 och 2020. Hyresgästernas elanvändning gick ned under 2020 och andelen hyresgäster som väljer att köpa grön el ökade.	
Avfall från hyresgäster		-	1 727	1 840	1 649	1 288	1 186	Minskningen förklaras främst av att mindre avfall har gått till förbränning.	
Summa scope 3		606	60 666	68 304	52 167	42 505	41 957		
Summa totala utsläpp (scope 1, 2 och 3)		30 318	65 872	76 073	57 442	47 092	46 122		
Energileverantörens klimatkompensation		-	-4 179	-6 993	- 4799	-4 279	-3 848		
Utsläpp efter energileverantörernas klimatkompensation		30 318	61 693	69 081	52 643	42 813	42 274		
Utsläppsintensitet, scope 1 och 2 (kg per uthyrbar m ²)		8,14	2,15	3,20	2,22	1,97	1,78		

Förklaringar utsläppsnoterna

Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

–Ekonomi

–Miljö

–Socialt

Revisorsrapport

hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

Revisorsrapport investerarrapport

Scope	Aktivitet/Kategori	Datakällor	Emissionsfaktor	Källa
SCOPE 1	Förbrukning av olja i fastigheter	Statistik avseende förbrukning av olja. Avser endast en fastighet där information om förbrukad olja kommer från hyresgästen i fastigheten.	Bioolja: 1 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen 2018
	Driftbilar	Uppgift om inköpt fordonsbränsle. Utsläppen upphörde under 2019. Enbart elbilar sedan dess.	Endast elfordon som laddas i våra fastigheter. Elförbrukningen ingår alltså i elförbrukningen i scope 2. Elfordon: 0 g CO ₂ e/km	–
	Köldmedia	Utsläpp av köldmedia hämtas från respektive fastighets köldmediarapport, där uppgift om påfylld mängd finns samt typ av köldmedia redovisas.	R452A: 2, 141 ton CO ₂ e/ton köldmedia R404A: 3,922 ton CO ₂ e/ton köldmedia R407C: 1,525 ton CO ₂ e/ton köldmedia	Statistik från Svensk Kyl & Värmepumpsföreningen
SCOPE 2	Elanvändning avseende samtliga fastigheters drift oavsett operationell eller finansiell kontroll	Icke graddagskorrigerad förbrukningsdata från energiuppföljningssystem.	Vattenkraft och vindkraft (MB): 0 g CO ₂ e/kWh Elkraft utan avtal (LB): 58 g CO ₂ e/kWh	Vattenfall EPD AIB, Energimarknadsinspektionen
	Användning av fjärrvärme i samtliga fastigheter anslutna till fjärrvärme oavsett operationell eller finansiell kontroll	Icke graddagskorrigerad förbrukningsdata från energiuppföljningssystem.	Fjärrvärme MB/LB: 0,6 / 0,6 g CO ₂ e/kWh 48,7 / 48,7 g CO ₂ e/kWh 45,0 / 45,0 g CO ₂ e/kWh 0 / 180,76 g CO ₂ e/kWh 0 / 97,98 g CO ₂ e/kWh	Stockholm Norrenergi Stockholm Exergi Göteborg Energi Vattenfall E.ON
	Användning av fjärrkyla i samtliga fastigheter anslutna till fjärrkyla oavsett operationell eller finansiell kontroll	Icke graddagskorrigerad förbrukningsdata från energiuppföljningssystem.	Fjärrkyla MB/LB: 3,0 / 3,0 g CO ₂ e/kWh 0,0 / 0,0 g CO ₂ e/kWh 0,0 / 0,0 g CO ₂ e/kWh 0 / 189 g CO ₂ e/kWh 0 / 0 g CO ₂ e/kWh	Stockholm Norrenergi Stockholm Exergi Göteborg Energi Vattenfall E.ON
SCOPE 3, Uppströms	Material i byggprojekt (Kategori 2: Kapitalvaror)	Data om byggmaterial samlas in i alla styrelsebeslutade projekt. Mängden material i lokalanpassningsprojekt har uppskattats med hjälp av nyckeltal på material per anpassad kvadratmeter samt totalt antal anpassade kvadratmeter under året.	Övervägande faktiska emissionsfaktorer. Till viss del generiska data.	Respektive byggvaras EPD. IVL, One Click LCA, Plant.
	Produktion och distribution av fordons- och energibränslen i scope 1 och 2 (Kategori 3: Bränsle- och energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i scope 1 eller 2)	Elanvändning, fjärrvärme och fjärrkyla i scope 2. Tjänstebilar	El (vattenkraft/vindkraft): 10,5/15,5 g CO ₂ e/kWh Diesel/ Bensin och el/ El/ Bensin: 30 / 12,4 / 11,24/ 40 g CO ₂ e/km	Vattenfall EPD Energimyndigheten, Trafikverket
	Transporter i byggprojekt (Kategori 4: Uppströms transport och distribution)	Data samlas in från alla styrelsebeslutade projekt som avslutats under året. För lokalanpassningsprojekt uppskattas transporternas påverkan utifrån ett antal faktiska transportrapporter och antal ombyggda kvadratmeter.	–	–

MB = Market based och LB = Location based

Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

–Ekonomi

–Miljö

–Socialt

Revisorsrapport

hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

Revisorsrapport investerarrapport

Scope	Aktivitet/Kategori	Datakällor	Emissionsfaktor	Källa
SCOPE 3, Uppströms, fort.	Avfall från byggprojekt (Kategori 5: Avfall som genererats av verksamheter)	Data samlas in från alla styrelsebeslutade projekt som avslutats under året. För lokalanpassningsprojekt uppskattas mängden avfall utifrån ett antal faktiska avfallsrapporter och antal ombyggda kvadratmeter.	Energiåtervinning: 0,28 Materialåtervinning: 0,01 Deponi och farligt avfall: 0,51 <i>Ovan avser ton CO₂e/ton avfall</i>	Värmemarknadskommittén Ecoinvent 2.0 Ecoinvent 2.0 Ecoinvent 2.0
	Tjänsteresor, taxi (Kategori 6: Affärsresor)	Uppgift från lönesystem om ersättning utbetald för taxiresor.	12 g CO ₂ e/km	Taxibranschen 2018
	Tjänsteresor, flyg (Kategori 6: Affärsresor)	Data inhämtat från resebyrå/portal.	RFI 2,7. Beräknas per rutt av 2050	ICAO, NTM, IPCC
	Tjänsteresor, tåg (Kategori 6: Affärsresor)	Uppgifter från SJ samt resebyrå/portal.	0,00000022 ton CO ₂ e/km	SJ
	Tjänsteresor, hotell (Kategori 6: Affärsresor)	Uppgift från resebyrå/portal.	Sverige: 8,5 kg CO ₂ e/natt Europa: 17 kg CO ₂ e/natt	Larsson & Kamb (2019), Travel and climate Methodology Report. Version 2.0, Chalmers University of Technology
	Tjänsteresor med privata fordon eller tjänstebil (Kategori 6: Affärsresor)	Utbetald milersättning för resor i medarbetarens egen bil eller med tjänstebil. Utsläppen baseras på medelförbrukning blandad körning för genomsnittet från svensk fordonsflotta/Vasakronans tjänstebilspark (enbart laddhybrider/elbilar/biogasbilar).	Tjänstebilar: Diesel: 110 g CO ₂ e TTW/km Bensin/El: 49,66 g CO ₂ e TTW/km El: 0 g CO ₂ e TTW/km Bensin: 160 g CO ₂ e TTW/km Privata fordon: 130 g CO ₂ e/km	GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assessment Report Trafikverket, genomsnittsbil i Sverige
SCOPE 3, Nedströms	Pendlingsresor (Kategori 7: Anställdas pendling)	Enkät till samtliga anställda angående pendlingsavstånd samt transportslag uppdelat på vinterfall respektive sommarfall. För 2020 har pendlingsmönstret ändrats väsentligt på grund av pandemin. Ingen enkät har därför genomförts. Istället uppskattas pendlingsresandet uppgå till fyra vintermånader i föregående års resultat.	Buss: 32 g CO ₂ e/km Spårbundet: 0,0041 g CO ₂ e/km Pendelbåt: 470 g CO ₂ e/km	Trafikverket, NTM, energimyndigheten NTM NTM
	Hyresgästers pendlingsresor (Kategori 9: Nedströms transport och distribution)	Redovisas inte 2020 på grund av pandemin. Data om resvanor per byggnad inhämtas från miljöcertifieringsunderlag.	–	–
	Hyresgästernas elanvändning (Kategori 13: Nedströms leasade tillgångar)	Data inhämtas från eget system samt nätägare. Andel avtal med respektive utan klausul om grön el hämtas ur affärssystem.	Vattenkraft och vindkraft: 0 g CO ₂ e/kWh Nordisk residualmix: 338,53 g CO ₂ e/kWh	Vattenfall EPD AIB, Energimarknadsinsp.
	Avfall från hyresgäster (Kategori 13: Nedströms leasade tillgångar)	Data inhämtas från kommunernas avfallsentreprenörer samt vår egen avfallsentreprenör som hämtar utsorterat avfall.	Energiåtervinning: 0,28 Kompostering/biogas: 0,08 Materialåtervinning: 0,01 Deponi och farligt avfall: 0,51 Flytande fossilt till förbränning: 3,94 <i>Ovan avser ton CO₂e/ton avfall</i>	Värmemarknadskommittén Ecoinvent 2.0 Ecoinvent 2.0 Ecoinvent 2.0 Ecoinvent 2.0



- Om vår hållbarhetsrapportering
- Intressentdialog
- Väsentlighetsanalys
- Klimatrapport enligt TCFD
- GRI-index
- Hållbarhetsnoter
 - Ekonomi
 - Miljö
 - Socialt
- Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
- Investerarrapport
- Revisorsrapport investerarrapport

306-2 TOTAL AVFALLSVIKT PER TYP OCH HANTERINGSMETOD

Det uppstår stora mängder avfall i ny- och ombyggnadsprojekt och en stor del går i dagsläget till förbränning eller deponi. Det finns dessutom ett nationellt mål till 2020 att 70 procent av allt bygg- och rivningsavfall ska återanvändas eller materialåtervinnas.

Utöver byggavfallet som uppstår i vår verksamhet tar vi även hand om stora mängder avfall från våra hyresgästers verksamheter. Många gånger är det vi som avgör hur väl det avfallet sorteras, eftersom vi ansvarar för utrymmen och utrustning för källsortering i fastigheten.

Avgränsning

Vår påverkan sker framför allt utanför organisationen. Dels hos våra byggtreprenörer som utför arbetet i våra byggprojekt, dels hos våra hyresgäster när de bedriver verksamhet i våra fastigheter. Det avfall som uppstår inom vår egen organisation på grund av vår egen förvaltningsverksamhet bedöms inte vara väsentligt i förhållande till avfallet från byggprojekt samt hyresgästavfallet. Men eftersom vi är hyresgäster i våra egna fastigheter ingår vårt eget verksamhetsavfall i det avfall som rapporteras som hyresgästavfall under denna indikator. Rapporteringen omfattar endast det avfall som vi hjälper hyresgästerna att ta hand om och inte eventuellt avfall som hyresgästen på egen hand ombesörjer bortförsel av. Det kan exempelvis gälla vissa typer av farligt avfall och sekretesspapper. Byggavfallet omfattar det avfall som uppkommer i direkt samband med rivning och byggproduktion på våra byggarbetsplatser.

Ansvar och uppföljning

Det är teknikorganisationen som ansvarar för att det finns bra källsorteringsmöjligheter i våra fastigheter. Regioncheferna ansvarar för att det i våra hyresavtal finns tydliga bestämmelser om hantering av avfall. Chefen för projektutveckling i Stockholm samt regioncheferna ansvarar för att våra projektfastigheter planeras så att källsortering är möjlig och för att avfallsfrågorna bevakas i byggprojekten.

Avfallshierarki



Hyresgästavfall och byggavfall följs upp årligen i samband med att hållbarhetsrapporten och investerarrapporten upprättas.

Styrning

EU:s avfallshierarki styr vårt arbetssätt. Vasakronan arbetar för att minska uppkomsten av avfall, öka andelen som återvinns eller återbrukas samt minimera andelen som går till deponi eller förbränning. Vasakronans långsiktiga mål är att varken vår egen eller våra hyresgästers verksamhet ska generera något avfall som inte kan återvinnas eller återbrukas. I samtliga större ny- och ombyggnadsprojekt genomförs en avfallsworkshop med syftet att minska mängden avfall samt sätta ett konkret effektiviseringsmål för projektet.



- Om vår hållbarhetsrapportering
- Intressentdialog
- Väsentlighetsanalys
- Klimatrapport enligt TCFD
- GRI-index
- Hållbarhetsnoter
 - Ekonomi
 - Miljö
 - Socialt
- Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
- Investerarrapport
- Revisorsrapport investerarrapport

Mål
Inför 2020 sattes målet att avfall vid projektgenomförande ska minska. För hyresgästavfallet sattes målet att samtliga hyresgäster ska erbjudas insamling av matavfall. Utfall och kommentar till målet framgår av sidan 173.

Redovisningsprincip
Redovisningen av mängden hyresgästavfall bygger på faktiska vägda mängder som levereras via datafil från avfallsentreprenören till vårt uppföljningssystem. En del av avfallet inom kategorin hyresgästavfall (så kallat "hushållsavfall" eller därmed jämförligt) får bara hämtas i fastigheterna av en entreprenör utsedd av respektive kommun. Det är ofta svårt, och ibland till och med omöjligt, att få information från kommunerna om hur mycket avfall som hämtats i respektive fastighet. Därför har delar av hyresgästavfallet uppskattats utifrån nyckeltal per kvadratmeter. Nyckeltalet bygger på de faktiska uppgifter om mängder som vi har erhållit från några av fastigheterna.

Det byggavfall som följs upp avser avfall som uppkommit i de ny- och ombyggnadsprojekt samt lokalanpassningar som har avslutats under innevarande år. Avfall från ny- och ombyggnadsprojekt baseras på faktiska mätningar som sammanställs i avfallsrapporter i samband med färdigställandet. Avfall från lokalanpassningar uppskattas genom att vi beräknar ett nyckeltal baserat på några relevanta referensprojekt genomförda under 2020. Under 2021 kommer faktiska avfallsmängder börja samlas in i samtliga lokalanpassningsprojekt.

Avfallets uppkomst och fördelning i värdekedjan



Bygg- och rivningsavfall från nyproduktion, ombyggnader och lokalanpassningar.

Avfall från hyresgästerna som lämnas i gemensamma källsorteringsrum.



Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

–Ekonomi

–Miljö

–Socialt

Revisorsrapport
hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

Revisorsrapport investerarrapport

Utfall

Under 2020 uppgick hyresgästavfallet till totalt 8 803 ton (8 206), varav motsvarande 70 procent (57) gick till materialåtervinning eller kompostering/biogas. Under 2020 minskade, på grund av pandemin, avfallsmängderna inom samtliga fraktioner förutom kompostering/biogas. Ökningen i den fraktionen jämfört med 2019 beror på att schablonen som använts har ändrats när vi nu har tillgång till faktiska värden. Fördelningen på olika fraktioner framgår av diagrammet "Hyresgästavfall 2019–20".

Byggavfallet uppgick till totalt 15 532 ton (3 320). Det omfattar avfall som uppstått i nyproduktionen av Celsius och Priorn, ombyggnationerna av Nöten och Styrpinnen, samt i de lokalanpassningar som blivit klara under året. Ökningen mellan åren förklaras av att fler större ny- och ombyggnadsprojekt har avslutats under 2020.

Av det totala byggavfallet avsåg 337 ton, motsvarande 26 kg/kvm, avfall från nybyggnaden av Celsius i Uppsala och 721 ton, motsvarande 39 kg/kvm, av Priorn i Malmö. Föregående år färdigställdes nybyggnaden Hilton i Stockholm där byggavfallet uppgick till 524 ton, motsvarande 32 kg/kvm. Resterande del av årets byggavfall avsåg avfall från avslutade lokalanpassningar.

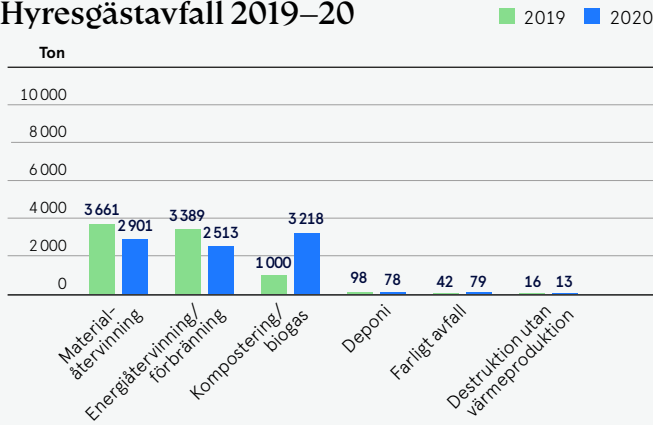
Under 2020 återbrukades 117 ton material (62) i de lokalanpassningar som utförts under året.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

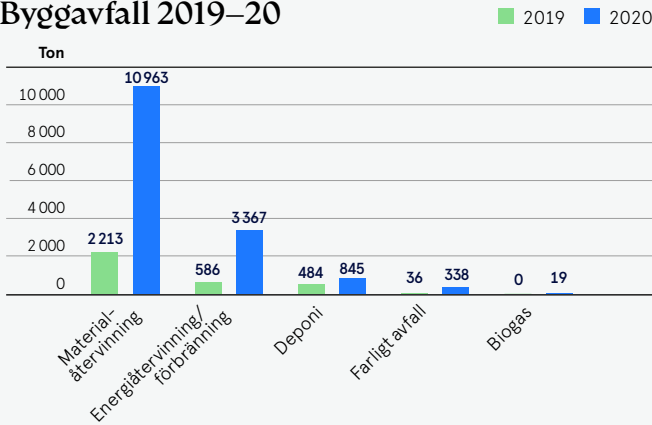
Genom att minska avfallet bidrar vi till mål nummer 11 med dess delmål 11.6 "Minska städernas miljöpåverkan". Vi bidrar även till mål 12 och främst delmålet 12.5 "Minska mängden avfall markant".



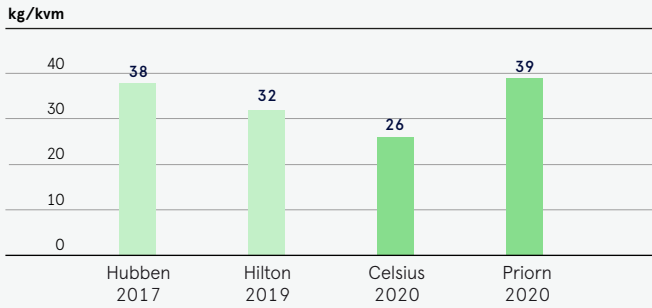
Hyresgästavfall 2019–20



Byggavfall 2019–20



Avfall i nybyggnadsprojekt





Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

–Ekonomi

–Miljö

–Socialt

Revisorsrapport
hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

Revisorsrapport investerarrapport

CRE 8 ANDEL MILJÖCERTIFIERADE FASTIGHETER

Miljöcertifieringar av både befintliga och nybyggda fastigheter är viktiga ur flera perspektiv. De är ett bevis från tredje part på att våra fastigheter har en låg miljöpåverkan. Det gör att vi kan tillmötesgå våra hyresgästers växande miljökrav. Att våra byggnader är miljöcertifierade är också en förutsättning för vår gröna finansiering.

Avgränsning

Miljöcertifieringar av byggnader bedömer många olika aspekter och en del av dem kan vi inte fullt ut råda över. Det är dock alltid inom organisationen som beslut fattas om vilka byggnader som ska certifieras, vilken certifiering som ska väljas och vilket betyg vi ska ha som målsättning.

Rapporteringen omfattar samtliga fastigheter.

Ansvar och uppföljning

Ansvar för att miljöcertifiera våra ny- och ombyggnadsprojekt ligger hos projektutveckling Stockholm samt regioncheferna. Teknikorganisationen ansvarar för att certifiera och recertifiera de befintliga byggnaderna.

Antalet certifierade byggnader följs upp kvartalsvis och redovisas i bolagets kvartalsrapporter.

Styrning

Projektens miljöprestanda styrs av det interna styrdokumentet, ”Miljöprogram för projekt”. I miljöprogrammet för projekt anges det att alla projekt ska certifieras enligt LEED med målet att nå betyg Platina. Uppgift om val av certifiering och målsatt betygsnivå ska även anges i det besluts-PM som tas fram för respektive projekt.

Av de befintliga fastigheterna är så gott som samtliga fastigheter certifierade. I några fall har vi valt att avvakta med en certifiering på grund av att byggnaden står inför en större ombyggnad eller annan omfattande åtgärd. Nu inriktas arbetet istället på att recertifiera alla befintliga byggnader eftersom certifieringen normalt sett förfaller efter fem år.

Mål

Ambitionen är att bolagets samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade.

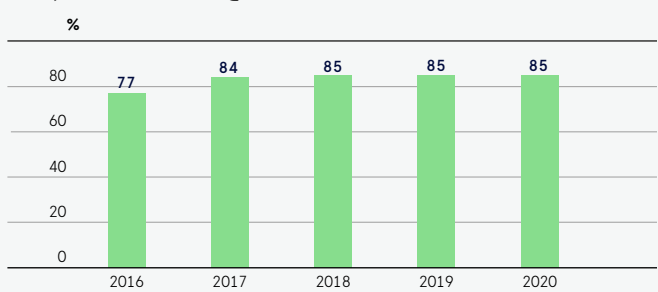
Redovisningsprincip

Antalet certifierade byggnader redovisas som certifierad area i förhållande till bolagets totala area. Vasakronan räknar endast BREEAM, LEED och Miljöbyggnad som fullgoda certifieringar, och inte Green-Building som enbart omfattar miljöaspekten energi.

Utfall

Vid utgången av 2020 var 85 (85) procent av totala beståndet miljöcertifierat. Inom förvaltningsbeståndet var 92 procent miljöcertifierat. Under året har en ny fastighet certifierats och 15 recertifierats. Andelen miljöcertifieringar med betyget LEED Guld eller högre uppgick till 73 procent (72).

Miljöcertifieringar



Andel av area i hela beståndet.

Miljöcertifieringar

	Area, tkvm	Andel, %
BREEAM Excellent	28	1
LEED Platina	574	25
LEED Guld	1 106	47
LEED Silver	230	10
LEED Certified	54	2
	1 992	85

I den mån fastigheten är miljöcertifierad enligt flera system har den räknats som LEED-certifierad i tabellen ovan.

Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

–Ekonomi

–Miljö

–Socialt

Revisorsrapport

hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

Revisorsrapport investerarrapport

308-1 ANDEL NYA LEVERANTÖRER SOM GRANSKATS AVSEENDE MILJÖ

102-9 BESKRIVNING AV BOLAGETS LEVERANTÖRSKEDJA

Styrning

Miljökrav på våra leverantörer ställs i specifika bilagor i avtal, till exempel miljöprogram för projekt. Generella miljökrav sammanfattas i vår miljöpolicy och i vår uppförandekod för leverantörer. I avtalen med nya leverantörer ingår alltid uppförandekoden för Vasakronans leverantörer. Från och med 2017 ska samtliga nya ramavtals- och serviceavtals-leverantörer utvärderas avseende miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter. Kontroll av att leverantörerna lever upp till sina åtaganden i koden och eventuella ytterligare specifikationer i kontraktet sker genom revisioner. Vid urval för revision tar vi hänsyn till hur mycket vi köper av leverantören, samt särskilda risker och fokusområden.

Mål

Inför 2020 sattes ett mål för bolaget om att minst 100 av våra leverantörer ska utvärderas med avseende på om de följer vår uppförandekod. För information om hur målet uppfylldes, se nedan under rubriken ”Utfall”.

Redovisningsprincip

Alla leverantörer registreras i ett leverantörsregister. Där loggas även uppgift om vilka krav och bilagor som har accepterats, samt händelser som till exempel leverantörsrevisioner. Uppgifterna om antal och andel leverantörer som utvärderats när det gäller miljökrav hämtas där.

Utfall

Det totala antalet leverantörer som anlitas direkt av Vasakronan uppgick vid slutet av året till 2 376 (2 568). De leverantörer som främst anlitas är entreprenörer (främst byggtreprenörer), konsulter (till exempel teknikkonsulter och arkitekter), energileverantörer (el, fjärrvärme och fjärrkyla) samt serviceleverantörer. Eftersom Vasakronan uteslutande bedriver verksamhet i Sverige har även leverantörerna oftast sin hemvist i Sverige.

Under 2020 tecknades totalt 58 (188) nya leverantörsavtal av inköpsavdelningen. Samtliga av dessa leverantörer, det vill säga 100 procent av årets leverantörsavtal, har undertecknat uppförandekoden för leverantörer. Under 2020 har inga (10) större leverantörsrevisioner genomförts. 11 (27) revisioner har genomförts i samband med kontraktsmöten med leverantören. 91 (43) leverantörer har utvärderats genom att projektchefer hos Vasakronan har fått svara på enkäter om hur de bedömer leverantörens arbete med bland annat miljöfrågor. Utfallet från revisionerna visar att de reviderade leverantörerna på ett tillfredsställande sätt uppfyller våra miljökrav.

Minskningen i antalet större revisioner och kontraktsmöten jämfört med föregående år förklaras främst av att det har varit svårt att genomföra revisioner på plats under pandemin. I början av 2021 planerar vi att skicka ut ett 40-tal enkäter till några av de byggtreprenörer vi har ramavtal med. Syftet är att utvärdera hur våra hållbarhetskrav efterlevs.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom uppförandekoden för leverantörer ställs bland annat krav på att leverantörerna har kunskap om och kontroll över sin miljöpåverkan inom ett flertal områden. Bland annat ställs krav på vilket material som används, hur leverantören hanterar avfall, att de arbetar med att effektivisera sin energianvändning och att de arbetar aktivt för att minska sina utsläpp. Genom att ställa dessa krav bidrar Vasakronan till att de mål som framgår av indikatorerna för material, avfall, energi och utsläpp uppnås.



- Om vår hållbarhetsrapportering
- Intressentdialog
- Väsentlighetsanalys
- Klimatrapport enligt TCFD
- GRI-index
- Hållbarhetsnoter
 - Ekonomi
 - Miljö
 - Socialt
- Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
- Investerarrapport
- Revisorsrapport investerarrapport

Socialt ansvar

403 HÄLSA OCH SÄKERHET 403-9 ARBETSRELATERADE SKADOR

Sjukfrånvaro leder både till onödigt mänskligt lidande och direkta samt indirekta kostnader för oss och våra leverantörer, i form av sjuklön och produktionsbortfall. Vi är en stor inköpare av bygg- och installationsarbeten och vi är fullt medvetna om att byggarbetsplatser är bland de mest olycksdrabbade i Sverige. Vår verksamhet får aldrig ske på bekostnad av människors hälsa eller välmående.

Avgränsning

Det är arbetsgivarens ansvar att säkerställa en god fysisk och psykosocial arbetsmiljö. Den påverkan som gäller våra egna arbetare sker inom organisationen. Vår största påverkan utifrån risken för allvarliga olycksfall finns dock utanför organisationen, bland de personer som utför arbete för vår räkning i förvaltningen av våra fastigheter och på byggarbetsplatserna i vår projektverksamhet. Vi är dock medvetna om att vi som beställare av dessa tjänster har en möjlighet att påverka dessa personers arbetsmiljö och följer därför upp även dessa olycksfall. Rapporteringen omfattar sjukfrånvaro och olyckor avseende personer med anställning i Vasakronan, anställda hos Coor som utför arbete i våra fastigheter, samt olyckor på våra byggarbetsplatser. Ett arbete kommer även påbörjas med att rapportera olycksfall som drabbar våra övriga leverantörer i samband med att de utför förvaltning och service i våra fastigheter.

Ansvar och uppföljning

HR-chefen ansvarar för det övergripande hälsofrämjande arbetet samt för att det finns tillgång till hälsofrämjande åtgärder och möjlighet till rehabilitering vid sjukdom. Respektive chef ansvarar för att se över medarbetarens arbetssituation.

Chefen för projektutveckling i Stockholm samt regioncheferna ansvarar för att följa upp arbetsmiljöarbetet på våra byggarbetsplatser. För underhålls- och driftentreprenader ligger motsvarande ansvar på teknikorganisationen.

Uppföljning av sjukfrånvaro och långtidssjukfrånvaro görs månadsvis och över rullande tolv månader. Antalet olycksfall i större projekt följs upp i samband med att projektet färdigställs. Olycksfall som drabbat egna medarbetare, eller anställda hos Coor som utför arbete i våra fastigheter, följs upp årligen i samband med att hållbarhetsrapporteringen upprättas.

Styrning

Vasakronans arbetsmiljöarbete utgår ifrån Arbetsmiljölagen och finns beskrivet i ett antal styrande dokument, såsom vår Arbetsmiljöpolicy, Policy för likabehandling, Policy för krishantering samt Uppförandekod för medarbetare. Dessa policyer anger hur det systematiska arbetsmiljöarbetet bedrivs och hur ansvarsfördelningen ser ut. Ambitionen är ett aktivt arbetsmiljöarbete där samverkan mellan medarbetare, skyddsombud, chefer och företagsledning präglas av ett öppet klimat, ett effektivt informationsutbyte samt rak kommunikation. Medarbetarna kommer till tals genom medarbetarundersökningar, medarbetardialoger, personalföreningar, arbetsmiljömöten och skyddsombud. Alla medarbetare på Vasakronan omfattas av det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Samtliga chefer med ett personalansvar utbildas i arbetsmiljöfrågor, så att dessa kan ta ett aktivt ansvar för att identifiera risker och kontinuerligt förbättra arbetsmiljön. Även övriga medarbetare informeras om arbetsmiljöfrågor så att de blir medvetna om arbetsmiljöns betydelse samt för att de ska förstå risker och sitt eget ansvar i arbetsmiljöarbetet.

Arbetsmiljöarbetet följs upp vid arbetsmiljögenomgångar som genomförs 1-2 gånger per år i samtliga ledningsgrupper. Det är chefsens ansvar att kalla till genomgångarna och HR stöttar vid behov. I samband med dessa genomförs och uppdateras riskbedömningar utifrån ett standardiserat formulär.

På intranätet finns samtliga styrande dokument samt övriga arbetsmiljöbeskrivningar som stöd för både chefer och medarbetare. Vasakronan informerar alla medarbetare om arbetsmiljöfrågor för att göra dem medvetna om arbetsmiljöns betydelse samt för att de ska förstå risker och sitt eget ansvar i arbetsmiljöarbetet. Utöver detta lyfts arbetsmiljöfrågor på olika sätt bland annat i samband med företagsgemensamma möten, genom temaföreläsningar samt i en Må bra grupp på Vasakronans interna kommunikationskanal Yammer. Behovsstyrda aktiviteter som initieras av respektive chef genomförs också.

Alla anställda erbjuds privatvårdsförsäkring, sjukförsäkring och hälsoförsäkring samt olycksfall och skadeförsäkring. Därutöver erbjuds alla anställda en hälsoundersökning. I samband med hälsoundersökningen erbjuds individen stöd i form av behovsanpassade hälsoinsatser. Utöver detta har Vasakronan ett avtal med Ljung & Sjöberg, ett företag som stöttar i frågor kopplade till alkohol och droger. Ibland utförs även behovsanpassade hälsoinsatser baserat på behov som framkommit genom medarbetarundersökningarna.

Under 2020 fick pandemin som konsekvens att medarbetarna har arbetat hemifrån i stor utsträckning. Ett flertal åtgärder har vidtagits för att säkerställa en bra arbetsmiljö vid arbete hemifrån. Bland annat har särskilda arbetsmiljösamtal införts mellan chef och medarbetare och information har gått ut till cheferna om vikten av tät dialog kring frågor som fysisk, organisatorisk och social arbetsmiljö.



Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

–Ekonomi

–Miljö

–Socialt

Revisorsrapport
hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

Revisorsrapport investerarrapport

Mål

Inför 2020 satte vi målet att alla våra medarbetare ska känna att de har en rimlig stressnivå på arbetet och att de har möjlighet till återhämtning mellan arbetspassen. Dessutom sattes ett mål om att minska antalet arbetsplatsolyckor i projekt. För information om mål och utfall, se nedan under ”Utfall” samt på sidan 174.

Redovisningsprincip

Rapportering av incidenter och olycksfall görs i rapporteringsverktyget ”Kris och incidenter” som finns tillgängligt på hemsidan. Den rapporteringen omfattar i dagsläget enbart Vasakronans medarbetare. Rapportering av olycksfall som avser anställda hos Coor, och som utför arbete i våra fastigheter, erhålls från Coor i slutet av året. Rapportering av olycksfall i större projekt sammanställs av ansvarig entreprenör löpande under projektet och lämnas till Vasakronan i samband med färdigställandet.

Utfall

Total sjukfrånvaro uppgick under 2020 till 2,1 procent (2,5) och fördelningen per region och kön framgår av diagrammet nedan. Minskningen jämfört med tidigare år kan vara ett resultat av det ökade hemarbetet under pandemin.

Under 2020 anmäldes 2 olycksfall (4) bland Vasakronans anställda. Ingen av de anmälda skadorna har resulterat i någon frånvarodag.

Antalet olyckor som drabbat Coor-anställda i samband med att de utfört arbete i våra fastigheter uppgick under året till 5, och där en av dessa resulterade i en frånvarodag. Jämförelsesiffran saknas då 2020 är det första år som denna uppföljning genomförs.

I de totalt fyra ny- och ombyggnadsprojekt som avslutats under året inträffade sammanlagt 23 olyckor (16) och 47 tillbud (21), varav en klassades som allvarlig. Satt i relation till antalet ny- eller ombyggda kvadratmeter under respektive år (16 200 kvm under 2019 respektive cirka 72 450 kvm under 2020) är det dock en minskning i antalet olyckor per byggd kvadratmeter. Olycksfallsfrekvensen i de avslutade ny- och ombyggnadsprojekten utifrån antalet arbetade timmar uppgick till i genomsnitt 17 och redovisas per en miljon arbetade arbetstimmar. Jämförelsesiffran saknas då 2020 är det första år som denna uppföljning genomförs.

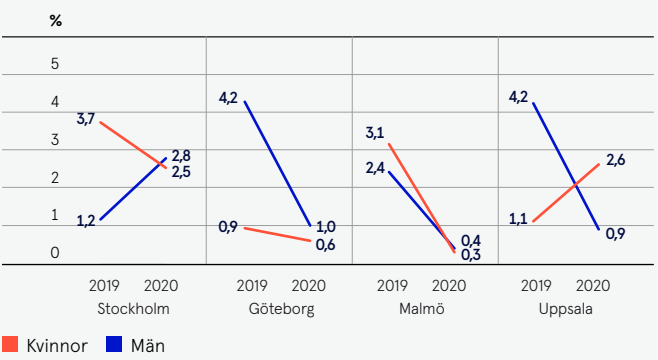
Uppgift saknas från entreprenören om eventuella frånvarodagar som olyckorna har lett till.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom vårt arbete med hälsa och säkerhet för våra anställda bidrar vi till mål nummer 3 och dess delmål 3.4 ”Minska antalet dödsfall till följd av icke smittsamma sjukdomar och främja mental hälsa”, samt mål 8 och delmål 8.8 ”Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla”.



Sjukfrånvaro 2019 och 2020





Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

–Ekonomi

–Miljö

–Socialt

Revisorsrapport
hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

Revisorsrapport investerarrapport

405-1 SAMMANSÄTTNING AV STYRELSE, LEDNING OCH ÖVRIGA MEDARBETARE UTIFRÅN ÅLDER OCH KÖN

102-8 TOTAL PERSONALSTYRKA, UPPDELAD PÅ ANSTÄLLNINGSFORM, ANSTÄLLNINGSVILLKOR OCH KÖN

Vi vill vara ett företag som speglar det samhälle där vi verkar. Vi tror även att vi blir mer framgångsrika om vi undviker alltför homogena grupper eftersom grupper med en mer heterogen sammansättning ofta blir mer innovativa och löser problem på ett effektivare sätt.

Avgränsning

Påverkan sker inom den egna organisationen vid rekrytering av nya medarbetare. Rapporteringen omfattar enbart personer med anställning i Vasakronan och inte de personer som utför arbete under anställningslika villkor.

Ansvar och uppföljning

Arbetet med mångfald och likabehandling leds av bolagets HR-chef. Respektive chef har ansvar för att skapa grupper som präglas av mångfald, samt för att inga medarbetare diskrimineras. Eventuella fall av diskriminering fångas upp via någon av följande kanaler: medarbetarenkäter, närmaste chef, HR-avdelningen, fackliga parter, bolagets compliance officer eller vår externa visselblåsarfunktion.

För att säkerställa att inga osakliga löneskillnader förekommer på Vasakronan genomförs varje år lönekartläggningar varje år. För att nå största möjliga objektivitet görs dessa i samarbete med en extern part.

Styrning

Vår likabehandlingspolicy slår fast att verksamheten ska vara fri från diskriminering och trakasserier, samt att alla medarbetare och arbetsökande ska behandlas på ett likvärdigt sätt. Alla medarbetare, oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning och ålder, ska ges lika möjlighet till utveckling och befordran samt lika lön för likvärdigt arbete. Dessutom finns en intern uppförandekod

för medarbetare och styrelsemedlemmar som trycker på alla människors rätt till en arbetsmiljö fri från trakasserier och diskriminering.

Mål

Det övergripande målet för vårt likabehandlingsarbete är att alla medarbetare, oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning och ålder, ska ges lika möjlighet till utveckling och befordran samt lika lön för likvärdigt arbete.

Inför 2020 satte vi ett mål för hela verksamheten om att alla medarbetare ska uppleva att vi har arbetsplatser som är fria från diskriminering. Vi satte även målet att öka andelen medarbetare med utländsk bakgrund. Se mer information om mål och målpuppfyllelse på sidan 174.

Redovisningsprincip

Uppgifterna om antal medarbetare samt ålder och kön hämtas från vårt HR-system. Uppgift om andel medarbetare med utländsk bakgrund hämtas från SCB. Andel medarbetare som upplever att våra arbetsplatser är fria från diskriminering hämtas från en medarbetarenkät som genomfördes under året.

Utfall

Per 31 december 2020 var antalet anställda 293 (304), varav 291 (300) var tillsvidareanställda och resterande visstidsanställda. En anställd inom organisationen hade deltidskontrakt. Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal. Samtliga medarbetare var tjänstemän och ingen var kollektivanställd vid utgången av året. Sammansättningen av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån kön och ålder framgår på sidan 158 samt i presentationen av styrelse och ledning på sidorna 76–79.

Vid utgången av året anlidades 238 (245) konsulter i verksamheten. Av dessa är cirka hälften inhyrda som externa projektledare i ny- och ombyggnadsprojekt. Övriga konsulter anlitas i huvudsak som ersättning till befintlig personal vid till exempel föräldraledighet eller sjukskrivning. Utöver inhyrda konsulter anlitas entreprenörer i projektverksamheten. Eftersom omfattningen av dessa entreprenörer varierar avsevärt över tid har vi inte gjort någon uppskattning av omfattningen av dessa.

Vid lönekartläggningen 2020 framkom att kvinnorna tjänade 95 procent (95) av vad männen tjänade. Arbetet framåt handlar alltjämt om att fortsätta identifiera osakliga löneskillnader och vidta åtgärder. 94 procent (94) av medarbetarna anger i den senaste medarbetarundersökningen att de inte har blivit utsatta för diskriminering.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom vårt arbete med mångfald och likabehandling bidrar vi till mål 5 och delmålet 5.5 ”Tillförsäkra kvinnor fullt och faktiskt deltagande och lika möjligheter till ledarskap på alla beslutsnivåer i det politiska, ekonomiska och offentliga livet”. Det bidrar även till mål 8 och delmålet 8.5 ”Senast 2030 uppnå full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla kvinnor och män, inklusive ungdomar och personer med funktionsnedsättning, samt lika lön för likvärdigt arbete” samt mål 10 och delmål 10.2 ”Till 2030 möjliggöra och verka för att alla människor, oavsett ålder, kön, funktionsnedsättning, ras, etnicitet, ursprung, religion eller ekonomisk eller annan ställning, blir inkluderade i det sociala, ekonomiska och politiska livet”.





Om vår hållbarhetsrapportering

Inträsentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

–Ekonomi

–Miljö

–Socialt

Revisorsrapport

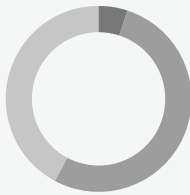
hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

Revisorsrapport investerarrapport

Åldersfördelning

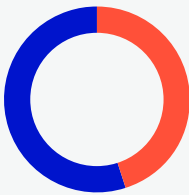
Samtliga medarbetare



■ 29 år, 5% (6)
■ 30–49 år, 53% (53)
■ 50+ år, 42% (41)

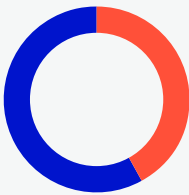
Fördelning kvinnor och män, per balansdagen

Samtliga medarbetare



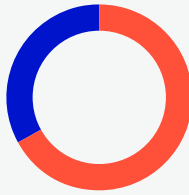
■ Kvinnor, 46% (45)
■ Män, 54% (55)

Ledningsgrupp



■ Kvinnor, 42% (46)
■ Män, 58% (54)

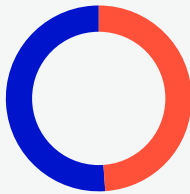
Styrelse



■ Kvinnor, 67% (67)
■ Män, 33% (33)

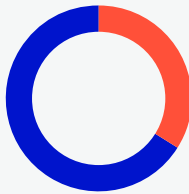
Fördelning kvinnor och män, per region, per balansdagen

Stockholm



■ Kvinnor, 49% (47)
■ Män, 51% (53)
Antalet anställda i Stockholm var 191 personer.

Göteborg



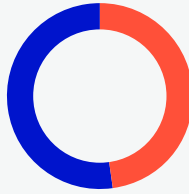
■ Kvinnor, 34% (33)
■ Män, 66% (67)
Antalet anställda i Göteborg var 41 personer.

Malmö



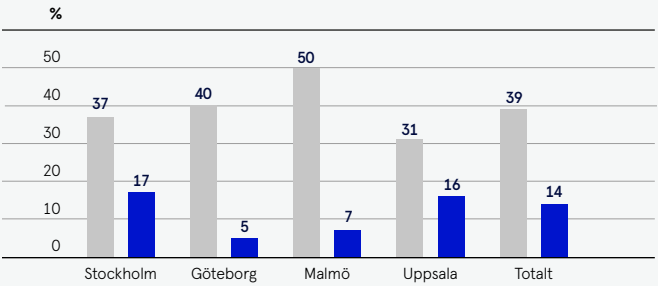
■ Kvinnor, 40% (40)
■ Män, 60% (60)
Antalet anställda i Malmö var 30 personer.

Uppsala



■ Kvinnor, 48% (48)
■ Män, 52% (52)
Antalet anställda i Uppsala var 31 personer.

Andel anställda med utländsk bakgrund 2020

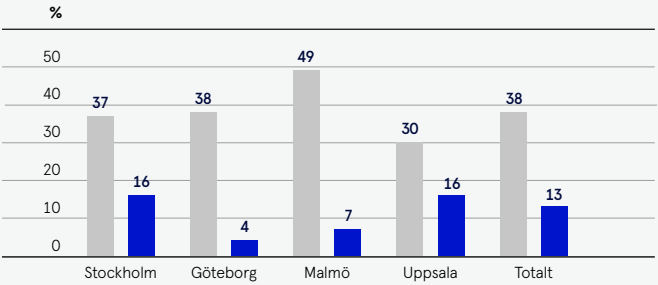


■ Befolkning 20–67 år ■ Vasakronan 2020

Andel anställda med utländsk bakgrund i Vasakronan 2020 jämfört med utländsk bakgrund i befolkningen (20–67 år) på samma orter.

Källa: SCB

Andel anställda med utländsk bakgrund 2019



■ Befolkning 20–67 år ■ Vasakronan 2019

Andel anställda med utländsk bakgrund i Vasakronan 2019 jämfört med utländsk bakgrund i befolkningen (20–67 år) på samma orter.

Källa: SCB



Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

–Ekonomi

–Miljö

–Socialt

Revisorsrapport
hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

Revisorsrapport investerarrapport

414-1 ANDEL NYA LEVERANTÖRER SOM GRANSKATS AVSEENDE ARBETSVILLKOR OCH MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER		
För att kunna bedriva vår verksamhet på ett framgångsrikt sätt behöver vi anlita leverantörer av olika slag. Varje inköp ska kännetecknas av affärsmässig korrekthet, objektivitet och ärlighet med iakttagande av god affärssed. Inköp ska dessutom ske genom upphandlingar i konkurrens. Leverantörer och anbud bedöms och prioriteras utifrån hur väl de uppfyller de ställda kraven och med beaktande av leverantörens kompetens, kvalitets- och hållbarhetsarbete samt risk, funktion, utförande, design och pris.	Styrning Genom uppförandekoden för leverantörer ställer Vasakronan krav på leverantörerna avseende bland annat arbetsvillkor och mänskliga rättigheter. I avtalen med nya leverantörer ingår alltid ”Uppförandekoden för Vasakronans leverantörer” och från och med 2017 ska samtliga nya ramavtals- och serviceavtalsleverantörer utvärderas avseende miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter. För att förstärka möjligheten för medarbetare eller utomstående att anonymt anmäla misstankar om avvikelser från lagar och regler gällande arbetsvillkor eller mänskliga rättigheter finns en visselblåsarfunktion. Det är Vasakronans compliance officer, tillika chefsjurist, som tar emot och utreder de anmälningar som kommer in. Sedan 2015 finns även en extern visselblåsarfunktion via Interaktiv Säkerhet. Kontroll av att leverantörerna lever upp till sina åtaganden i koden och eventuella ytterligare specifikationer i kontraktet sker genom revisioner. Vid urval för revision tas hänsyn till hur mycket vi köper av leverantören, samt särskilda risker och fokusområden.	Utfall Under 2020 tecknades totalt 58 (188) nya leverantörsavtal av inköpsavdelningen. Samtliga leverantörer, det vill säga 100 procent av årets leverantörsavtal, har undertecknat uppförandekoden. Under 2020 har inga (10) större leverantörsrevisioner genomförts. 11 (27) revisioner har genomförts i samband med kontraktsmöten med leverantören. 91 (43) leverantörer har utvärderats genom att projektchefer hos Vasakronan har fått svara på enkäter om hur de bedömer leverantörens arbete med bland annat arbetsvillkor och mänskliga rättigheter. Utfallet från revisionerna visar att de reviderade leverantörerna på ett tillfredsställande sätt uppfyller våra hållbarhetskrav. Minskningen i antalet större revisioner och kontraktsmöten jämfört med föregående år förklaras främst av att det har varit svårt att genomföra revisioner på plats under pandemin. I början av 2021 planerar vi att skicka ut ett 40-tal enkäter till några av de byggentreprenörer vi har ramavtal med i syfte att utvärdera efterlevnaden av våra hållbarhetskrav.
Ansvar och uppföljning Arbetet med att teckna avtal med nya leverantörer leds av en central inköpsenhet. Det är inköpsavdelningen som ansvarar för att inköpen uppfyller höga kvalitets- och hållbarhetskrav samt att de sker till lägsta möjliga kostnad. Inför varje avtalstecknande genomförs en utvärdering av potentiella leverantörer utifrån ett flertal kriterier. Inköpsavdelningen följer löpande upp andelen nya leverantörer som har undertecknat uppförandekoden för leverantörer. Inom Vasakronan pågår ett kontinuerligt arbete med att minska antalet anlitade leverantörer och att samtliga leverantörsavtal ska hanteras direkt av inköpsavdelningen.	Mål Inför 2020 sattes ett mål för bolaget om att minst 100 av våra leverantörer ska utvärderas med avseende på om de följer vår uppförandekod. För mer information om målet och måluppfyllelse, se nedan under rubriken ”Utfall”.	Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål Genom att ställa krav på leverantörerna avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter bidrar vi till mål nummer 3 och delmål 3.4 ”Minska antalet dödsfall till följd av icke smittsamma sjukdomar och främja mental hälsa”. Vi bidrar även till mål 5 och då främst delmål 5.5 ”Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande” samt till mål 8 och dess delmål 8.8 ”Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla”.



Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

–Ekonomi

–Miljö

–Socialt

Revisorsrapport
hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

Revisorsrapport investerarrapport

416-A ÅTGÄRDER SOM VIDTAS I SYFTE ATT UPPRÄTTHÅLLA EN HÖG TRYGGHET OCH SÄKERHET I OCH OMKRING FASTIGHETERNA

Att känna sig trygg och säker i sin närmiljö är viktigt för de flesta människor. I sin roll som arbetsgivare vill våra hyresgäster försäkra sig om att deras medarbetare både har en arbetsplats, och en väg till och från arbetet, som känns trygg och säker. Det blir en allt viktigare fråga vid val av lokalisering och är i vissa fall utslagsgivande när ett företag ska flytta.

Avgränsning
Påverkan sker inom organisationen i och med att denna indikator avser åtgärder som vi själva har vidtagit. Rapporteringen omfattar enbart de åtgärder som Vasakronan vidtar. Vissa åtgärder sker dock tillsammans med andra aktörer, till exempel grannfastighetsägare eller kommuner.

Ansvar och uppföljning
En viktig del i det övergripande arbetet med att skapa trygga och säkra områden är att få till en mix av olika verksamheter, såsom kontor, handel och kultur. På så sätt skapas en mer levande miljö under dygnets alla timmar. Ansvaret för detta ligger på chefen för projektutveckling i Stockholm samt regioncheferna. De ansvarar även för samverkan med andra aktörer. De ska också se till att åtgärder för ökad trygghet och säkerhet planeras in i underhålls- och utvecklingsplaner för de befintliga fastigheterna.

Teknikorganisationen ansvarar för att det löpande säkerhetsarbetet som till exempel rondering, bevakning och passagesystem fungerar. Uppföljning av upplevd trygghet och säkerhet hos våra hyresgäster sker genom att ställa frågor i olika enkäter till våra kunder. Uppföljning av antalet åtgärder för ökad trygghet och säkerhet sker en gång per år i samband med att denna rapport upprättas.

Styrning
Det finns inga styrande dokument eller policyer inom detta område. Arbetet sker genom att analysera vad hyresgästerna har för önskemål samt vilka möjliga åtgärder som kan vidtas i respektive fastighet och område, av oss själva på egen hand eller tillsammans med andra. Inom det löpande förvaltningsarbetet finns drifrutiner som styr hur arbetet med säkerhetsfrågor ska hanteras.

Mål
Vasakronan har ett långsiktigt mål att fastigheternas utformning ska bidra till hyresgästens trygghet och säkerhet. Inför 2020 var målet att genomföra ytterligare minst 50 trygghetsskapande åtgärder i våra fastigheter och projekt. Läs mer om mål och måluppfyllelse på sidan 174.

Redovisningsprincip
I slutet av året samlas uppgifter in om genomförda åtgärder från teknikorganisation, regionerna samt projektutveckling och sammanställs.

Utfall
Under året har totalt 70 åtgärder (52) utförts i syfte att öka tryggheten i och runt omkring fastigheterna. Exempel inom det befintliga beståndet är förbättrad belysning, utökad väktarrondering, nya passagesystem till fastigheterna, utökade säkerhetsronderingar och klottersanering.
Under året fortsatte även arbetet med Purple Flag i samarbete med branschorganisationen Fastighetsägarna. Syftet är att synliggöra platser som på ett framgångsrikt sätt arbetar med att förbättra säkerhet, tillgänglighet och utbud även på kvällstid. På flera platser i Stockholm samarbetar vi också med Stiftelsen ”Tryggare Sverige”. Det finns även samverkan med Stockholm stad med syftet att göra bland annat city och Kista till tryggare områden.
I projekt Sergelhusen har ett av de övergripande projektmålen varit att göra kvarteren runt Sergels torg till en tryggare och säkrare plats där människor väljer att spendera sin tid, istället för att snabbt ta sig därifrån.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom vårt arbete med att upprätthålla en säker och trygg miljö i och omkring våra fastigheter bidrar vi till mål nummer 5 och dess delmål 5.2 ”Utröta våld mot och utnyttjande av kvinnor och flickor”, mål nummer 10 och dess delmål 10.2 ”Främja social, ekonomisk och politisk inkludering”, mål 11 och delmål 11.7 ”Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla” samt mål 16 och delmål 16.1 ”Minska våldet i världen”.





Revisorns rapport över översiktlig granskning av Vasakronan AB (publ)s hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

–Ekonomi

–Miljö

–Socialt

Revisorsrapport
hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

Revisorsrapport investerarrapport

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

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Vasakronan AB (publ) att översiktligt granska Vasakronans hållbarhetsredovisning för år 2020. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 127 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 127.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 127 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till informationen i detta dokument och den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

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

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en över-

siktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

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

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

Uttalanden

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

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 24 mars 2021

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR



Investerarrapport – Grön finansiering

- Om vår hållbarhetsrapportering
- Intressentdialog
- Väsentlighetsanalys
- Klimatrapport enligt TCFD
- GRI-index
- Hållbarhetsnoter
 - Ekonomi
 - Miljö
 - Socialt
- Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
- Investerarrapport**
- Revisorsrapport investerarrapport

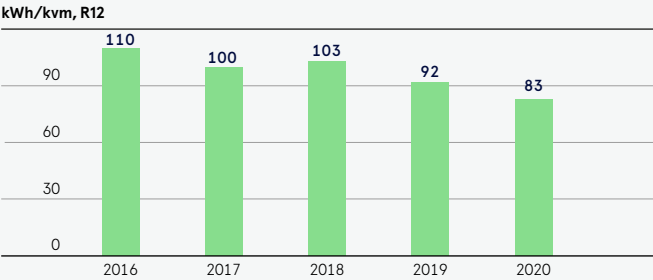
Vasakronan gav ut världens första gröna företagsobligation i november 2013, och är fortsatt den största emittenten av gröna företagsobligationer i Sverige. Sedan 2018 omfattar Vasakronans ramverk inte bara obligationer, utan samtliga låneinstrument där lånelikviden är öronmärkt till gröna investeringar. Ramverket följer Green Bond Principles och har utvärderats av CICERO med högsta betyg, ”Dark Green”. 2018 emitterade Vasakronan världens första gröna företagscertifikat.

Fastigheter står för drygt 30 procent av energianvändningen i Sverige. Därför är det självklart för oss att fortsätta arbetet med att minska energianvändningen i våra fastigheter. Sedan 2009 har vi genom investeringar, samt ett tätt samarbete med våra hyresgäster, lyckats minska energianvändningen med 61 procent. Vi arbetar även med att producera egen förnybar energi och hade vid årsskiftet 71 solcellsanläggningar i drift. Stora mängder byggmaterial används vid nyproduktion, ombyggnad och lokalanpassningar av fastigheter. Materialet i vår projektverksamhet orsakar stor miljö- och klimatpåverkan när det utvinns och produceras samt transporteras till våra

byggarbetsplatser. Därför är det viktigt att minska mängden material och i större utsträckning använda förnybara råvaror och återvunnet eller återbrukat byggmaterial. Vi behöver dessutom se till att materialet inte innehåller farliga ämnen som sprids i inomhusmiljön eller till naturen utanför våra byggnader. Därför ska allt material i våra byggnader alltid utvärderas och dokumenteras. I detta arbete används Byggsvarubedömningen. Ny- och ombyggnadsprojekt ger även upphov till mycket bygg- och rivningsavfall. En stor del av det återvinns inte utan går till förbränning eller deponi. Som fastighetsägare tar vi även

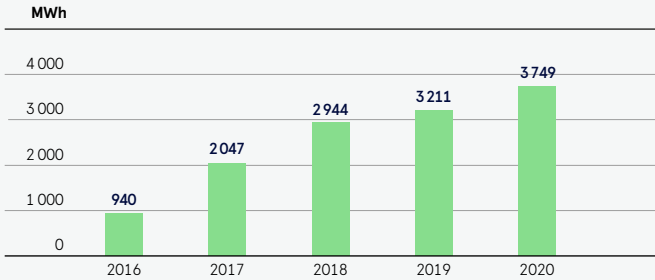
hand om stora mängder avfall från våra hyresgästers verksamhet. Även om vi i mycket liten utsträckning kan påverka vilken typ av, och mängden, avfall som uppstår i våra hyresgästers verksamhet kan vi påverka hur noggrant det avfallet sorteras eftersom det är vi som ansvarar för utrymmen och utrustning för källsortering i fastigheten. Vi ställer också krav i våra hyresavtal på sortering. EU:s avfallshierarki styr vårt arbete med att minska miljöpåverkan både från byggavfallet och hyresgästernas avfall. Målet är att minimera avfallet som går till deponi och förbränning och öka andelen som återvinns eller återbrukas. Att minska vattenanvändningen är en viktig fråga både ur ett globalt och lokalt perspektiv. Vasakronan använder vatten från de kommunala vattenverken på våra orter. I Uppsala, en av fyra orter där vi finns, har kommunen signalerat att det råder en bristsituation. Därför arbetar vi kontinuerligt, både där och på våra övriga orter, med uppföljning och kostnadseffektiva åtgärder för att minska förbrukningen. Att ha en låg vattenanvänd-

Energiprestanda



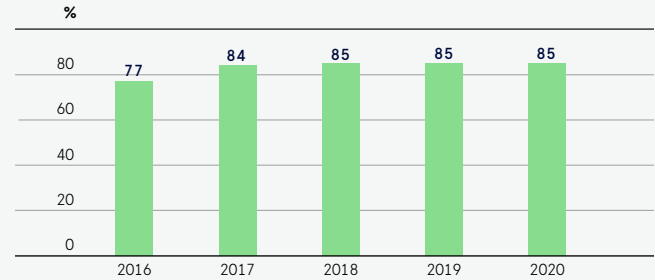
Energiprestandan uppgick till i genomsnitt 83 kWh/kvm vid utgången av 2020.

Egenproducerad elenergi



Under året producerades totalt 3 749 MWh elenergi från solcellsanläggningarna.

Miljöcertifieringar



Vid utgången av året var 85 procent av beståndet miljöcertifierat.



Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

–Ekonomi

–Miljö

–Socialt

Revisorsrapport
hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

Revisorsrapport investerarrapport

ning är även en förutsättning för att byggnader ska kunna miljöcertifieras med ett högt betyg.

Genom arbetet med att minska vår energianvändning, samt genom utfasning av fossila bränslen från energiförsörjningen till våra fastigheter och fordon, har vi sedan 2006 minskat koldioxidutsläppen i scope 1 och 2 med närmare 90 procent. Sedan flera år tillbaka pågår även ett långsiktigt och systematiskt arbete med att minska utsläppen i scope 3, främst hänförliga till byggverksamhet och hyresgästernas användning av lokalerna.

Redan 2018 lät Vasakronan utvärdera sina dåvarande klimatmål enligt Science Based Target initiative och fick då bekräftat att klimatmålen var långt mer ambitiösa än vad som krävs för att ligga i linje med vetenskapen. I slutet av 2019 skärptes det långsiktiga klimatmålet till att bolaget ska vara klimatneutrala i hela värdekedjan till 2030. En färdplan för att

nå målet har också tagits fram med en beskrivning av vad som räknas med i målet, hur det ska nås samt hur eventuella kvarvarande utsläpp ska kompenseras för att uppnå neutralitet.

Varje år tas en bolagsövergripande affärsplan fram med årsvisa mål för ekonomi, miljö och sociala aspekter. För mer information om våra miljömål för 2020 och hur väl vi nådde upp till dem, se sidan 173 i årsredovisningen för 2020.

Grön finansiering

Av de obligationer som emitterats under 2020 utgjordes 96 procent av gröna obligationer. Totalt emitterades 11,8 mdkr (13,4) gröna obligationer, vilket gör Vasakronan till Nordens största emittent av gröna företagsobligationer. Totalt utestående gröna obligationer och certifikat uppgick vid årsskiftet till 34,9 mdkr (25,8). Det motsvarar 50 procent (39) av de totala skulderna. Gröna obligationer är nu emitterade i sex olika valutor

SEK, NOK, EUR, JPY, AUD och USD. Gröna tillgångar uppgick vid årsskiftet till 53,8 mdkr (33,3), vilket ger 18,9 mdkr (7,6) i återstående grönt låneutrymme.

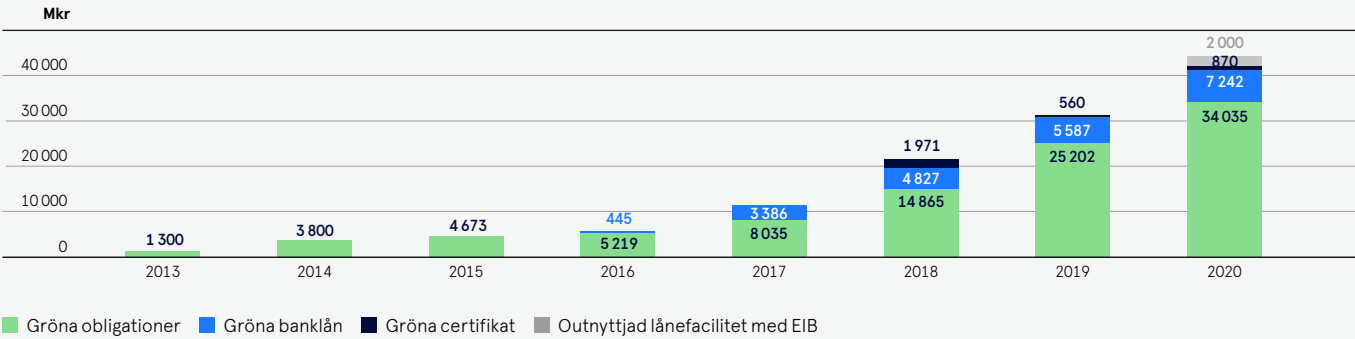
Utöver finansieringen inom ramverket hade Vasakronan utestående gröna icke säkerställda lån med Nordiska och Europeiska Investeringsbanken om totalt 5,5 mdkr (4,8), samt en ännu inte utnyttjad grön lånefacilitet med Europeiska Investeringsbanken om 2 mdkr. Under 2020 togs även gröna säkerhetsställda banklån upp om 1 mdkr (0,8) och vid årsskiftet uppgick totalt utestående gröna säkerställda banklån till 1,8 mdkr (0,8). Total grön finansiering inklusive gröna banklån, som är finansierade utanför ramverket, uppgår till 61 procent (47) av Vasakronans totala skuld.

Kriterier enligt ramverket

Vad vi kan finansiera med likviden från de gröna finansiella instrumenten finns beskrivet i ett ramverk som har utvärderats och genomlysts av den norska klimatforskningsstiftelsen CICERO. Sedan 2017 möjliggör Vasakronans ramverk investeringar i såväl nybyggnads- och ombyggnadsprojekt, befintliga fastigheter som investeringar i solenergiprojekt.

För finansiering av ny- och ombyggnadsprojekt krävs att dessa ska vara certifierade enligt LEED för ny- och ombyggnad, på nivå Platina eller BREEAM-SE på nivån Outstanding, samt ha en energiprestanda som ligger 25 procent under Boverkets energikrav (BBR-kraven).

Utveckling grön finansiering





Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

–Ekonomi

–Miljö

–Socialt

Revisorsrapport

hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

Revisorsrapport investerarrapport

De kriterier som ska vara uppfyllda för finansiering av en befintlig fastighet är att byggnaden ska vara certifierad enligt LEED på lägst guld nivå, samt ha en energiprestanda som understiger 100 kWh/kvm och år. Ramverket och CICERO:s second opinion finns på www.vasakronan.se.

Vasakronan har ett särskilt konto för transaktioner som hänför sig till emissionslikvider av gröna låneinstrument. I de fall godkänt investeringsbelopp understiger utestående volym gröna låneinstrument är Vasakronan förbunden att tillföra motsvarande belopp till detta konto. Vid utgången av året översteg godkänt investeringsbelopp utestående volym gröna låneinstrument och saldot på kontot var därför noll.

Godkänt investeringsbelopp 2020-12-31

	mkkr
Upparbetade investeringar i pågående projekt	988
Befintliga fastigheter	52 760
– varav tidigare ny- och ombyggnadsprojekt	7 267
Solcellsparker	28
Totalt godkänt investeringsbelopp	53 776
Utestående volym gröna obligationer	34 035
Utestående volym gröna certifikat	870
Totalt utestående volym	34 905
Kvarvarande godkänt investeringsbelopp	18 871

Övriga upplysningar

Den miljödata som redovisas är framtagen enligt samma principer och metoder som vår hållbarhetsrapport och finns beskrivna på sidan 127 i årsredovisningen för 2020.

Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt motsvarar det belopp som per balansdagen har investerats i den aktuella fastigheten. Befintliga fastigheter tas upp till marknadsvärde. Marknadsvärdet uppdateras vid hel- och halvårsskifte i samband med att externa värderingar utförs. Redovisningen av marknadsvärden och investerat belopp följer de redovisningsprinciper som framgår på sidorna 108–109 i årsredovisningen för 2020.

Inom kategorin ”Befintliga fastigheter” ingår även fastigheter som tidigare har genomgått en ny- eller ombyggnad, och som under projektets löptid har finansierats i enlighet med kriterierna för ny- och ombyggnadsprojekt. I samband med att ny- eller ombyggnaden avslutats görs en utvärdering mot de kriterier som ställs för investering i befintliga fastigheter. För att en fastighet ska kunna klassificeras om från ny- och ombyggnadsprojekt till kategorin för befintliga fastigheter krävs att ny- eller ombyggnaden är rapporterad till styrelsen och att en slutlig certifiering har erhållits.

Utsläpp, ton

17 968

Bedömd minskning av klimatpåverkan från befintliga fastigheter (årlig).

Utsläpp, ton

520

Bedömda undvikna utsläpp från ny- och ombyggnadsfastigheter (årlig).

[Om vår hållbarhetsrapportering](#)[Intressentdialog](#)[Väsentlighetsanalys](#)[Klimatrapport enligt TCFD](#)[GRI-index](#)[Hållbarhetsnoter](#)[–Ekonomi](#)[–Miljö](#)[–Socialt](#)[Revisorsrapport
hållbarhetsredovisning](#)[Investerarrapport](#)[Revisorsrapport investerarrapport](#)

Metod för beräkningar

Det utsläpp som redovisas för de befintliga fastigheterna avser scope 1 och 2-utsläpp som är hänförliga till energianvändningen i byggnaden med beaktande av de avtal som Vasakronan ingått med respektive energileverantör, så kallad market based method. Eventuell klimatkompensation utförd av energileverantör har dock ej tagits med.

Vid beräkning av minskad energianvändning mellan 2009 och 2020 i de befintliga fastigheterna (se tabell på sidan 169) har fastighetens uppmätta energianvändning per 2009-12-31 jämförts med uppmätt energianvändning per 2020-12-31 (faktisk förbrukning och inte normalårskorrigerad förbrukning). I de fall fastigheten förvärvats eller byggts efter 2009-12-31, har det registrerade energivärdet vid det första årsskifte som inföll efter det att fastigheten tillträdades/togs i bruk använts som jämförelsevärde.

Minskningen av klimatpåverkan som redovisas för de befintliga fastigheterna avser skillnaden mellan det årliga utsläppet av växthusgaser som fastigheten skulle ha haft utan den förbättrade energiprestandan som åstadkommits från 2009 fram till nu samt avtal om förnybar energi, och fastighetens faktiska utsläpp under 2020 baserat på uppmätt energianvändning 2020 och med beaktande av Vasakronans energiavtal.

Vid beräkning av den bedömda minskningen av energianvändningen i pågående ny- och ombyggnadsprojekt (se tabell på sidan 168) har prognostiserad energiprestanda jämförts med högsta tillåtna energiprestandan enligt

Boverkets riktlinjer (BBR-krav). Bedömda undvikna utsläpp från ny- och ombyggnadsprojekt avser skillnaden mellan det årliga utsläppet av växthusgaser som fastigheten skulle ha haft om den byggdes i enlighet med BBR-kraven och utan avtal om förnybar energi, och de utsläpp som fastigheten kommer att ha utifrån prognostiserad energiprestanda och med beaktande av Vasakronans energiavtal.

Några av de ny- och ombyggnadsprojekt samt befintliga fastigheter som finansieras inom ramverket finansieras även med gröna banklån. För att de framräknade undvikna utsläppen samt minskningen av klimatpåverkan endast ska visa på effekten av den gröna finansieringen under Vasakronans ramverk, har den del som hänför sig till de gröna banklånen räknats bort. Som underlag för hur stor andel som ska räknas bort har andelen gröna lån i förhållande till prognostiserad investering respektive fastighetens marknadsvärde använts. I de fall den befintliga fastigheten är pantsatt för gröna säkerhetsställda banklån utanför ramverket, har andelen pantbrev i förhållande till fastighetens marknadsvärde använts. För mer information om vilka fastigheter som även är delfinansierade av gröna banklån, se tabellerna på sidorna 168 och 169.



Exempel på tillgångar i den gröna poolen

Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

–Ekonomi

–Miljö

–Socialt

Revisorsrapport

hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

Revisorsrapport investerarrapport



BEFINTLIG FASTIGHET

Klara Zenit

Blåmannen 20 ligger i centrala Stockholm och innehåller kontor, butikslokaler, restauranger, gym, och garage. Under årens lopp har fastigheten byggts om och innehåller nu även 48 lägenheter och 51 radhus uppe på taken. Vasakronan köpte fastigheten i slutet av 2010 och har under de senaste åren genomfört många hållbarhetsåtgärder i fastigheten. Energianvändningen har minskat med cirka 50 procent sedan 2010 tack vare ett systematiskt energispararbete, innefattande bland annat installation av baslastvärmepump och ledbelysning, samt förbättrat ventilationssystem. I kvarteret huserar även transportlösningen "Älskade stad", som med elfordon distribuerar leveranser den sista biten till hyresgästerna i kvarteret. På vägen tillbaka tar fordonet med avfall som samlas i kvarteret innan det transporteras vidare ut ur staden.

- Miljöcertifiering LEED, betyg Platina
- Energiprestanda 90 kWh/kvm och år
- Solceller på taken som genererar 154 000 kWh/år
- Cykelkonceptet, "Cykel och service" med parkering, service och omklädningsrum för cyklist
- Laddplatser för elfordon
- Artrik växtvägg som bidrar till biologisk mångfald



NYBYGGNADSPROJEKT

Nattugglan

I kvarteret Nattugglan på Södermalm i Stockholm uppförs en ny byggnad på 23 000 kvadratmeter som främst kommer att rymma kontor, men även restaurang- och konferensytor. Projektet är det första inom Vasakronan som arbetar med en klimatkalkyl. Enligt den bedöms klimatpåverkan i produktionsskedet uppgå till cirka 398 kg koldioxid-ekvivalenter per kvadratmeter bruttoarea, vilket innebär en besparing på 15 procent jämfört med initial kalkyl. De åtgärder som vidtagits för att åstadkomma minskningen är bland annat en mer slimmad konstruktion som resulterar i en minskad mängd betong, inköp av klimatförbättrad betong samt armering tillverkad av återvunnen råvara. Även installationer och det invändiga byggmaterialet har valts ut med klimatpåverkan som en utslagsgivande faktor.

- Miljöcertifiering LEED, med målet att nå betyg Platina
- Energiprestanda 45 kWh/kvm, vilket är 35 procent lägre än lagkrav
- Beräknad klimatpåverkan 398 kg CO₂e/kvm/BTA från produktionsskedet (enligt EN 15978, A1–A5), samtligt byggmaterial
- Gott om cykelparkering
- Laddplatser för elfordon
- Avfallskvarnar i storkök och diskrum
- Lokalt omhändertagande av dagvatten genom egen infiltrationsanläggning
- Artrikt sedumtak om 1 700 kvadratmeter
- Samarbete med Tryggare Sverige för en tryggare och säkrare plats för människor som vistas i kvarteret



Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

–Ekonomi

–Miljö

–Socialt

Revisorsrapport

hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

Revisorsrapport investerarrapport



UPPSALA

Solcellspark

På Rapsgatan i Fyrislund i Uppsala äger Vasakronan ett markområde om totalt cirka 12 hektar. Mark som på sikt kan komma att utvecklas men som fram till nu stått oanvänd. Under våren 2020 började Vasakronan anlägga en solcellspark på 7 hektar av området. När parken är i drift fördubblar den Vasakronans egen solelproduktion i ett slag och tillför samtidigt förnyelsebar el till elnätet i Uppsala.

- 30 000 kvadratmeter kristallina solceller, motsvarande 11 000 paneler
- Installerad effekt 4,4 MWh
- Beräknad elproduktion: 4 GWh per år

”I Priorn ligger energianvändningen på 22kWh per kvadratmeter och år. Det är otroligt bra!”

Ulf Näslund

Chef teknikutveckling



Vasakronans fastigheter ska bli självförsörjande på energi. Hur jobbar ni för att nå det?

– Det första är att optimera och se till att byggnaderna sköts på bästa sätt. Till exempel att det är rätt temperatur på rätt plats och ingen överventilering. Vi behöver också byta ut äldre teknik mot ny och tillföra nya funktioner i styrsystemen. Målet är att bättre kunna behovsstyra våra byggnader. – De som arbetar med driften hos oss gör ett fantastiskt jobb! För drygt tio år sedan satte Vasakronan målet att halvera mängden köpt energi, från 200 till 100 kWh per kvadratmeter och år. När vi nådde det målet satte vi ett nytt, att halvera en gång till ner till 50. Redan nu

ligger vi på cirka 83 kWh per kvadratmeter och år.

– Men vi måste också investera i våra hus. Det handlar om att se till att byggnaden är klimatsmart genom att till exempel byta till energiglas i fönstren och tilläggsisolera, men även att samarbeta med våra kunder.

Konkreta exempel på vad ni gjort under 2020?

– Vi har byggt en solcellspark i Uppsala och tittar på möjligheten att bygga en till. Vi har även satsat på geoenergianläggningar och tagit flera i drift. Bland annat i Priorn i Malmö. I den ligger energianvändningen på 22 kWh per kvadratmeter och år. Det är otroligt bra!

– Ytterligare en anläggning kommer att finnas i Magasin X i Uppsala och en under Hötorghuset i Stockholm. Den sistnämnda blir en av de största i landet för kommersiella byggnader och innebär att mängden köpt energi kan minskas betydligt.

– Vi har också fortsatt vår digitala satsning. Den bär nu frukt i form av bra data och underlag för att mäta och följa upp. Det är A och O när det gäller energieffektivisering.

Vilka utmaningar ser du inför framtiden?

– Energilagring för en bra energibalans över året. Men utvecklingen går snabbt så jag är optimistisk!



Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

–Ekonomi

–Miljö

–Socialt

Revisorsrapport
hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

Revisorsrapport investerarrapport

Vår påverkan på FN:s globala hållbarhetsmål

2015 antog FN:s medlemsländer 17 hållbarhetsmål, som ska vara uppnådda till 2030. Näringslivet spelar en nyckelroll och många företag bidrar till att målen kommer att nås, men det finns också en risk att företag driver verksamhet som aktivt motverkar målen. Vasakronans verksamhet bidrar till ett flertal av de globala hållbarhetsmålen. Vi har också analyserat om det finns någon risk för att verksamheten skulle kunna hindra att något av målen uppnås.

Störst positiv påverkan bedöms verksamheten ha på mål 7 ”Hållbar energi för alla”, mål 9 ”Hållbar industri, innovationer och infrastruktur”, mål 11 ”Hållbara städer och samhällen” och mål 12 ”Hållbar konsumtion och produktion”. Genom vår positiva påverkan inom dessa mål bedöms även verksamheten bidra till mål 13 ”Bekämpa klimatförändringarna”.

Risker i verksamheten som kan kopplas till de globala hållbarhetsmålen finns bland annat i mål 8 ”Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt”. Det handlar främst om risken för arbetsmiljöolyckor och osunda arbetsvillkor på våra byggarbetsplatser.

För mer information om hur vi arbetar med FN:s globala hållbarhetsmål, se sidorna 137–160 i årsredovisningen för 2020.



Pågående ny- och ombyggnadsprojekt som ligger till grund för investering, med upparbetad investering om 988 mkr

Fastighet	Ort	LEED-Certifiering	Energiprestanda primärenergital (P), kWh/kvm	Energiprestanda primärenergital BBR ² , kWh/kvm	Bedömd minskning av energianvändningen, %	Bedömda undvikna utsläpp (årlig), ton	Avfall, kg/kvm	Material, kg/kvm
Abbedissan 2 (f.d Priorn 5)	Malmö	Platina	32	45	29	129	39	–
Nattugglan 14 ¹	Stockholm	Platina (P)	45	80	44	111	–	–
Kungsängen 14:5 (Magasin X) ¹	Uppsala	Platina (P)	27	80	66	136	–	–
Kronåsen 1:1 (Celsius) ¹	Uppsala	Platina (P)	33	96	66	145	26	953
Totalt			–	–	–	520	–	–

1) Projektet är delfinansierat med gröna banklån via Europeiska Investeringsbanken.
2) Högsta tillåtna energiprestandan enligt Boverkets riktlinjer.
(P) Prognos
Avfall och material redovisas ej för projekten Kungsängen 14:5 (Magasin X) och Nattugglan 14 då dessa projekt inte var färdigställda per 2020-12-31.

Solcellsparker, upparbetad investering om 28 mkr

Fastighet	Ort	Producerad energi under innevarande år ¹	Beräknad årlig produktion energi, MWh	Minskad klimatpåverkan, årlig, ton ¹
Solcellspark	Uppsala	–	4 000	–
Totalt		–	4 000	–

1) Solcellsparken färdigställdes i december 2020 och kommer driftsättas under 2021.
Producerad energi och minskad klimatpåverkan under 2020 uppgick därför till noll.

Befintliga fastigheter som ligger till grund för investering, med godkänt investeringsbelopp om 52 760 mkr

Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

–Ekonomi

–Miljö

–Socialt

Revisorsrapport

hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

Revisorsrapport investerarrapport

Fastighet	Ort	LEED certifiering	Energi-prestanda, kWh/kvm, 2009–12–31	Energi-prestanda, kWh/kvm, 2020–12–31	Minskad energi-användning 2009–2020, %	Bedömd minskning av klimat-påverkan (årligen), ton	Vatten-intensitet, m³/kvm, 2020–12–31
Gullbergsvass 1:16	Göteborg	Platina	81	50	38	503	0,28
Gullbergsvass 16:1	Göteborg	Guld	113	83	27	310	0,33
Heden 22:19	Göteborg	Guld	102	54	47	502	0,22
Heden 42:4	Göteborg	Guld	125	75	40	152	0,93
Heden 46:1	Göteborg	Guld	100	93	8	107	0,14
Inom Vallgraven 11:6	Göteborg	Guld	114	83	27	314	0,53
Inom Vallgraven 20:14	Göteborg	Guld	135	71	47	114	0,33
Inom Vallgraven 33:10	Göteborg	Guld	102	66	35	47	0,32
Inom Vallgraven 59:14	Göteborg	Guld	104	78	25	130	0,37
Inom Vallgraven 61:11	Göteborg	Guld	108	82	24	129	0,38
Lorensberg 45:16	Göteborg	Platina	126	74	41	82	0,16
Nordstaden 10:23	Göteborg	Guld	174	70	60	556	0,27
Nordstaden 8:27	Göteborg	Platina	156	84	46	869	0,51
Abbedissan 1 (fd Priorn 2) ²	Malmö	Guld	124	58	53	84	0,59
Björnen 1	Malmö	Guld	122	81	33	108	0,18
Bylgia 1	Malmö	Platina	125	61	51	217	0,10
Gasklockan 3	Malmö	Guld	98	81	17	553	0,59
Jungmannen 1	Malmö	Guld	133	50	63	83	0,06
Kaninen 32	Malmö	Guld	124	42	66	66	0,22
Magnus Stenbock 2	Malmö	Guld	159	76	52	209	0,17
Magnus Stenbock 4	Malmö	Platina	119	78	35	222	0,13
Nereus 1	Malmö	Platina	124	66	47	238	0,10
Relingen 1	Malmö	Platina	224	68	70	258	0,17
S:t Jörgen 7	Malmö	Guld	77	50	34	96	0,09
Sejen 3 ⁴	Malmö	Platina	–	83	–	110	0,26
Sirius 1	Malmö	Guld	69	50	28	148	0,18
Albydal 3	Stockholm	Guld	89	72	19	143	0,18
Blåmannen 20	Stockholm	Platina	286	90	68	3 143	0,44
Getingen 11	Stockholm	Platina	168	75	55	830	0,22
Hammarby Gård 12	Stockholm	Platina	94	66	30	65	0,21

Fastighet	Ort	LEED certifiering	Energi-prestanda, kWh/kvm, 2009–12–31	Energi-prestanda, kWh/kvm, 2020–12–31	Minskad energi-användning 2009–2020, %	Bedömd minskning av klimat-påverkan (årligen), ton	Vatten-intensitet, m³/kvm, 2020–12–31
Hekla 1	Stockholm	Guld	62	36	42	228	0,17
Hilton 7 ^{1, 3}	Stockholm	Platina	–	60	–	80	0,18
Kurland 11	Stockholm	Guld	127	88	31	52	0,37
Modemet 1 (hus 8) ¹	Stockholm	Platina	105	26	75	179	0,17
Riga 2	Stockholm	Guld	104	32	69	539	0,30
Rosenborg 1	Stockholm	Platina	179	89	50	160	0,16
Rosenborg 3 hus 3 ¹	Stockholm	Platina	105	38	64	171	0,14
Rosenborg 3 hus 4 ¹	Stockholm	Platina	105	51	51	54	0,15
Rosteriet 6 och 8	Stockholm	Platina	224	75	67	1 149	0,17
Skjutsgossen 8	Stockholm	Guld	111	54	51	132	0,25
Spektern 13	Stockholm	Guld	168	68	60	1 164	0,41
Tre Vapen 2 ²	Stockholm	Platina	115	77	33	320	0,21
Uggleborg 12 ^{1, 2}	Stockholm	Platina	127	58	55	632	0,34
Uppfinnaren 2	Stockholm	Guld	95	44	54	259	0,39
Dragarbrunn 18:9	Uppsala	Guld	168	70	58	305	0,22
Dragarbrunn 24:5	Uppsala	Guld	145	77	47	583	0,42
Dragarbrunn 28:5	Uppsala	Platina	80	48	40	457	0,23
Dragarbrunn 31:1 ²	Uppsala	Guld	125	71	43	514	0,88
Fålhagen 1:39 ⁴	Uppsala	Platina	–	61	–	129	0,14
Kronåsen 1:1(Hubben) ^{1, 3}	Uppsala	Platina	115	46	60	187	0,54
Kvarngärdet 1:19	Uppsala	Guld	189	56	70	283	0,20
Totalt			–	–	–	17 968	–

1) Fastighet som har genomgått en ny- eller ombyggnad och som under projektets löptid finansierats i enlighet med kriterierna för ny- och ombyggnadsprojekt. Efter att projektet avslutats har fastigheten klassificerats om till kategorin befintliga fastigheter. Per 2020-12-31 utgjorde dessa fastigheter 8,4 mdkr av totalt 53,8 mdkr. För vidare information, se "Övriga upplysningar" och "Metod".

2) Fastigheten är delfinansierad med grönt säkerhetsställt banklån. Se mer information under "Övriga upplysningar" och "Metod".

3) Fastigheten är delfinansierad med grönt banklån via Nordiska Investeringsbanken. Se mer information under "Övriga upplysningar" och "Metod".

4) Fastigheten är förvärvat eller byggd efter 2009-12-31. I dessa fall har det registrerade energivärdet vid det första årsskifte som inföll efter det att fastigheten tillträdades/togs i bruk använts som jämförelsevärde.



Revisors rapport över översiktlig granskning av Vasakronan ABs Investerarrapport – Grön finansiering

Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

–Ekonomi

–Miljö

–Socialt

Revisorsrapport
hållbarhetsredovisning

Investerarrapport

Revisorsrapport investerarrapport

Till styrelsen för Vasakronan AB, org.nr 556061-4603

Inriktning och omfattning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Vasakronan AB (publ) att översiktligt granska företagets ”Investerarrapport – Grön finansiering” (investerarrapporten) för år 2020. Investerarrapporten omfattar sidorna 162–169 i årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 162 i årsredovisningen, och utgörs av de delar av Vasakronan AB (publ)s Ramverk för Grön Finansiering (”Vasakronan Green Finance Framework”) som är tillämpliga för investerarrapporten, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en investerarrapport som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Styrelsen och verkställande direktören har ansvaret för att upprätta och avge Investerarrapporten.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om de angivna redovisade uppgifterna i styrelsens och verkställande direktörens redogörelse i investerarrapporten och användningen av emitterat belopp enligt ramverkets kategorier grundat på vår översiktliga granskning. Vårt uppdrag är begränsat till informationen i detta

dokument och den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

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

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

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

därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

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

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

Uttalande

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

Stockholm den 24 mars 2021

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR



Övrigt





Mål och måluppfyllelse

Mål och måluppfyllelse

Kvartalsöversikt

Femårsöversikt

Definitioner

Kalendarium

Kontakt

Ekonomiska mål

Mål 2020	Måluppfyllelse 2020	Mål 2021
En totalavkastning på minst 6,5 procent per år och i genomsnitt över rullande tioårsperiod.	Totalavkastningen uppgick till 4,0 procent för 2020 och till i genomsnitt 10,7 procent för den senaste tioårsperioden. <i>Läs mer på sidan 34.</i>	· 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 per år och i genomsnitt över rullande tioårsperiod.	Totalavkastningen för branschen uppgick till 6,0 procent för 2020 och till i genomsnitt 9,7 procent för den senaste tioårsperioden. <i>Läs mer på sidan 34.</i>	· En totalavkastning på minst 0,5 procentenheter högre än branschen per år och i genomsnitt över rullande tioårsperiod
En ökning av driftnettot i jämförbart bestånd med 4,5 procent jämfört med 2019.	Driftnettoutvecklingen i jämförbart bestånd uppgick till -0,3 procent. <i>Läs mer på sidan 83.</i>	· En ökning av driftnettot i jämförbart bestånd med 1,0 procent jämfört med 2020
En uthyrningsgrad på minst 95,0 procent vid utgången av 2020.	Uthyrningsgraden uppgick till 91,9 procent vid utgången av året. <i>Läs mer på sidan 35.</i>	· En uthyrningsgrad på minst 92,5 procent vid utgången av 2021
Andelen långtidsvakanta lokaler ska minska med 10 procent.	Andelen långtidsvakanta lokaler var i nivå med föregående år.	· Andelen långtidsvakanta lokaler ska minska med 10 procent
Lokalanpassning vid nya uthyrningar av kontor ska i genomsnitt understiga 2 900 kr/kvm.	Lokalanpassning vid nya uthyrningar av kontor uppgick till i genomsnitt 2 424 kr/kvm.	· Lokalanpassning vid nya uthyrningar av kontor ska i genomsnitt understiga 2 500 kr/kvm
Prisförändring vid omförhandlingar ska överstiga 9,5 procent.	Prisförändring vid omförhandling uppgick till 7,3 procent (11,8). <i>Läs mer på sidan 82.</i>	· Prisförändring vid omförhandlingar ska överstiga 7,3 procent
Vi har utvecklat ett nytt grönt låneinstrument kopplat till klimatneutralitet 2030.	Ett arbete pågår med utveckling av nytt grönt låneinstrument.	· Vi har breddat vår gröna finansiering med ett nytt låneinstrument



Mål och måloppfyllelse, fortsättning

Mål och måloppfyllelse

Kvartalsöversikt

Femårsöversikt

Definitioner

Kalendarium

Kontakt

Miljömål

Mål 2020	Måloppfyllelse 2020	Mål 2021
Minska mängden köpt energi med 5 procent.	Energiprestandan förbättrades med närmare 10 procent och uppgick till i genomsnitt 83 kWh/kvm (92) vid utgången av året. <i>Läs mer på sidan 142–143.</i>	• Minska mängden köpt energi med 5 procent
65 procent av fastigheterna ska ha en energi-prestanda mindre än 100 kWh/kvm och år.	Vid utgången av året hade 72 procent (63) av fastigheterna en energiprestanda på mindre än 100 kWh/kvm.	• Minst 80 solcellsanläggningar i drift
Vid utgången av året ska minst 75 solcellsanläggningar vara i drift.	Vid utgången av året var 71 solcellsanläggningar (63) i drift. <i>Läs mer på sidan 142–143.</i>	• Minska fastigheternas vattenförbrukning med 2 procent
Vi har genomfört minst 3 projekt som lett till minskat effektbehov.	Under året har ett tiotal projekt genomförts som har lett till minskat effektbehov.	• Utvärdera minst 150 leverantörer med avseende på om de följer våra miljökrav
Vi erbjuder matavfallsinsamling till alla våra hyresgäster.	I slutet av året fanns matavfallsinsamling i 93 procent av fastigheterna.	• Öka andelen utsorterat matavfall i förhållande till den totala mängden hyresgäst-avfall
Avfall vid projektgenomförande ska minska.	Avfall från nyproduktion uppgick till i genomsnitt 33 kg /kvm (32).	• Minska mängden avfall vid projektgenomförande
Vi har använt återbrukat material i samtliga projekt.	Mängden återbrukat material ökade till 117 ton (62) och i majoriteten av projekten har något återbrukat material använts.	• Öka andelen återbrukat, förnybart och återvunnet material i projekt
Förbättrat antal poäng i GRESB.	Antalet poäng i GRESB minskade jämfört med 2019.	



Mål och måluppfyllelse, fortsättning

Mål och måluppfyllelse

Kvartalsöversikt

Femårsöversikt

Definitioner

Kalendarium

Kontakt

Sociala mål

Mål 2020	Måluppfyllelse 2020	Mål 2021
Alla medarbetare identifierar sig med våra värderingar och följer vår uppförandekod.	I årets medarbetarundersökning framkom att 98 procent (97) av medarbetarna kan identifiera sig med bolagets värderingar.	• Våra medarbetare känner att de har en rimlig stressnivå på arbetet och möjlighet till återhämtning mellan arbetspassen • Minska antalet arbetsplatsolyckor i projekt • Öka andelen medarbetare med utländsk bakgrund • Våra medarbetare vet hur man agerar vid diskriminering • Utvärdera minst 150 leverantörer med avseende på arbetsmiljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter • Genomföra ytterligare minst 100 trygghets-skapande åtgärder i våra fastigheter och projekt • Våra hyresgäster känner till vårt arbete med hälsosamma och inkluderande inomhus-miljöer
Våra medarbetare känner att de har en rimlig stressnivå på arbetet och möjlighet till återhämtning mellan arbetspassen.	I årets medarbetarundersökning framkom att 78 procent (78) av medar-betarna upplever att de har en rimlig arbetsbelastning och 85 procent (79) upplever att de har tillräckligt med återhämtning mellan arbetspassen.	
Alla medarbetare upplever att vi har arbetsplatser fria från diskriminering.	I årets medarbetarundersökning svarade 94 procent (94) av medarbetarna att de upplever att vi har arbetsplatser fria från diskriminering.	
Vi har utfört ytterligare 50 trygghets-skapande åtgärder i våra fastigheter och projekt.	Under året har 70 åtgärder (52) utförts i och omkring våra fastigheter i syfte att öka säkerheten och tryggheten. Exempel på åtgärder: belysning, utökad väktarrondering, nya passagesystem till fastigheterna, utökade säkerhets-ronderingar och klottersanering. <i>Läs mer på sidan 160.</i>	
Vi har utvärderat minst 100 av våra leveran-törer med avseende på om de följer vår uppförandekod.	Under 2020 har inga (10) större leverantörsrevisioner genomförts, 11 (27) revisioner har genomförts i samband med kontraktsmöten med leveran-tören, och 91 leverantörer (43) har utvärderats genom interna enkäter. <i>Läs mer på sidorna 154 och 159.</i>	
Minskat antal arbetsplatsolyckor i projekt.	Antalet olyckor i projekt ökade till 23 (16), varav en klassades som allvarlig. Satt i relation till omfattningen av projekt under respektive år (16.200 kvm under 2019 respektive 72.450 kvm under 2020) är det dock en minskning i antalet olyckor per byggd kvadratmeter.	
Andelen medarbetare med utländsk bakgrund ska öka.	Andelen medarbetare med utländsk bakgrund uppgick till 14 procent (13) vid utgången av året. <i>Läs mer på sidan 158.</i>	



Kvartalsöversikt

Mål och måluppfyllelse

Kvartalsöversikt

Femårsöversikt

Definitioner

Kalendarium

Kontakt

	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020
RESULTATRÄKNINGAR, mkr				
Hyresintäkter	1 772	1 767	1 703	1 764
Driftkostnader och fastighetsadministration	-275	-238	-255	-281
Underhållskostnader	-28	-27	-29	-31
Fastighetsskatt	-155	-170	-163	-165
Driftöverskott	1 314	1 332	1 256	1 287
Central administration	-29	-28	-33	-28
Resultat från andelar i joint ventures	75	-4	-284	-6
Finansiella intäkter	1	3	2	3
Finansiella kostnader	-264	-285	-298	-280
Räntekostnader leasingskuld; tomträttsavgälder och arrenden	-40	-39	-39	-40
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 057	979	604	936
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 946	344	578	-1 786
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-2	-1	-2	-2
Värdeförändring finansiella instrument	-125	75	-449	666
Avyttrad/nedskriven goodwill	-	-	-	-
Resultat före skatt	2 876	1 397	731	-186
Skatt	-611	-310	-220	35
Periodens resultat	2 265	1 087	511	-151
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-1	-1	0	-2
Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 266	1 088	511	-149

	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020
BALANSRÄKNINGAR, mkr				
Förvaltningsfastigheter	162 420	158 641	157 455	155 454
Eget kapital	70 869	71 610	70 518	70 007
Räntebärande skulder	69 317	67 292	67 753	68 852
Balansomslutning	176 226	173 872	173 258	174 173
NYCKELTAL				
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Area på balansdagen, tkvm	2 339	2 329	2 325	2 325
Antal fastigheter på balansdagen	171	171	174	174
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	162 420	158 641	157 455	155 454
Nettoinvesteringar, mkr	1 833	841	1 423	1 169
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	91,9	92,6	93,8	94,2
Överskottsgrad, %	74	75	74	73
Finansrelaterade uppgifter				
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,6	1,7	1,8	1,7
Genomsnittlig räntebindning, år	5,0	5,8	6,0	5,8
Räntetäckningsgrad för perioden, ggr	4,7	4,5	4,1	4,4
Soliditet på balansdagen, %	40	41	41	40
Övriga uppgifter				
Antal anställda på balansdagen	293	297	303	308

Femårsöversikt

Mål och måluppfyllelse

Kvartalsöversikt

Femårsöversikt

Definitioner

Kalendarium

Kontakt

	2020	2019	2018 ¹	2017 ¹	2016 ¹
RESULTATRÄKNINGAR, mkr					
Hyresintäkter	7 006	7 040	6 718	6 490	6 251
Driftkostnader och fastighetsadministration	-1 049	-1 059	-1 068	-993	-981
Underhållskostnader	-116	-119	-108	-110	-105
Fastighetsskatt	-652	-655	-527	-544	-544
Tomträttsavgäld och arrenden	-	-	-146	-165	-162
Driftnetto	5 189	5 207	4 869	4 678	4 459
Central administration	-118	-113	-101	-97	-87
Resultat från andelar i joint ventures	-219	1105	159	-3	-3
Räntenetto	-1 117	-1 131	-1 043	-1 165	-1 152
Räntekostnader leasingskuld	-158	-147	-	-	-
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 577	4 921	3 884	3 413	3 217
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 083	13 270	10 651	7 973	12 056
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-7	-7	-	-	-
Värdeförändring finansiella instrument	167	-881	13	468	-764
Avyttrad/nedskriven goodwill	-	-74	-62	-26	-18
Resultat före skatt	4 820	17 229	14 486	11 828	14 491
Skatt	-1 106	-3 320	-1 584	-2 559	-3 019
Årets resultat	3 714	13 909	12 902	9 269	11 472
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-4	-2	-	-	-
Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 718	13 911	12 902	9 269	11 472
BALANSRÄKNINGAR, mkr					
Förvaltningsfastigheter	162 420	156 071	138 934	126 875	115 922
Eget kapital	70 869	70 156	60 271	51 377	46 117
Räntebärande skulder	69 317	66 638	61 087	58 421	55 240
Balansomslutning	176 226	170 179	145 201	132 283	122 056

	2020	2019	2018 ¹	2017 ¹	2016 ¹
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Area på balansdagen, tkvm	2 339	2 322	2 372	2 430	2 426
Antal fastigheter på balansdagen	171	174	174	179	179
Antal bostadslägenheter på balansdagen	1 169	1 175	1 169	1 168	1 161
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	162 420	156 071	138 934	126 875	115 922
Marknadsvärde på balansdagen, kr/kvm	69 439	67 214	58 573	52 212	47 783
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	5 266	3 867	1 407	-2 980	-28
Fastighetsförvärv, mkr	181	977	594	1 049	58
Fastighetsförsäljningar, mkr	-228	-1 550	-2 521	-612	-2 121
Investeringar i befintliga projekt, mkr	4 920	4 440	3 335	2 543	2 035
Hyresvärde på balansdagen, mkr	8 187	7 785	7 403	7 190	6 949
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	91,9	94,1	93,1	93,1	94,2
Överskottsgrad på balansdagen, %	74	74	73	72	71
Miljöcertifiering på balansdagen	85	85	85	84	77
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	83	92	103	100	110
Direktavkastning totalt bestånd, %	3,2	3,5	3,8	3,9	4,1
Värdeförändring totalt bestånd, % ²	0,8	9,6	8,5	6,9	11,7
Totalavkastning totalt bestånd, %	4,0	13,4	12,5	11,0	16,3
Finansrelaterade uppgifter					
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,6	1,7	1,6	1,7	2,0
Genomsnittlig räntebindning, år	5,0	5,8	4,7	4,5	4,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,6	4,7	3,9	3,8
Soliditet på balansdagen, %	40	41	42	39	38
EPRA NRV på balansdagen, mkr	94 656	91 742	78 541	68 583	61 333
EPRA NTA på balansdagen, mkr	87 735	85 205	72 970	63 550	58 013
EPRA NDV på balansdagen, mkr	69 450	68 909	58 001	48 975	43 938
Avkastning på eget kapital, %	5,2	21,3	23,1	19,0	26,3

1) Jämförelsesiffrorna har ej räknats om enligt IFRS16.
2) Utfall enligt MSCI Svenskt Fastighetsindex.



Femårsöversikt, fortsättning

Mål och måluppfyllelse

Kvartalsöversikt

Femårsöversikt

Definitioner

Kalendarium

Kontakt

	2020	2019	2018 ¹	2017 ¹	2016 ¹
Kassaflödesrelaterade uppgifter					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, mkr	3 547	3 755	3 567	3 383	3 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	3 818	3 829	3 635	3 468	3 439
Kassaflöde från investeringsverksamheten, mkr	-5 269	-3 573	-1 297	-2 985	23
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, mkr	494	1 044	-1 546	-1 207	-3 616
Årets kassaflöde, mkr	-957	1 300	792	-724	-154
Övriga uppgifter					
Medelantalet anställda	302	308	313	345	338
Antal anställda på balansdagen	293	305	309	349	339
Härledning nyckeltal					
1. EPRA NRV, mkr					
Eget kapital	70 869	70 156	60 271	51 377	46 117
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 908	-1 908	-1 983	-2 045	-2 071
Återläggning derivat	3 426	2 126	1 967	2 427	2 925
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	22 269	21 368	18 286	16 824	14 362
	94 656	91 742	78 541	68 583	61 333
2. EPRA NTA, mkr					
Eget kapital	70 869	70 156	60 271	51 377	46 117
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 908	-1 908	-1 983	-2 045	-2 071
Återläggning övriga immateriella tillgångar	-136	-116	-106	-100	-100
Återläggning derivat	3 426	2 126	1 967	2 427	2 925
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	22 269	21 368	18 286	16 824	14 362
Uppskjuten skatt till verkligt värde	-6 785	-6 421 ⁴	-5 465 ³	-4 933 ³	-3 220 ²
	87 735	85 205	72 970	63 550	58 013
3. EPRA NDV, mkr					
Eget kapital	70 869	70 156	60 271	51 377	46 117
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 908	-1 908	-1 983	-2 045	-2 071
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	489	661	-287	-357	-108
	69 450	68 909	58 001	48 975	43 938

	2020	2019	2018 ¹	2017 ¹	2016 ¹
4. EBITDA, mkr					
Driftöverskott	5 189	5 207	4 869	4 678	4 459
Central administration	-118	-113	-101	-97	-87
Kassaflöde från utdelning i joint ventures	34	309	162	-	-
Tomträttsavgälder och arrenden	-165	-154	-	-	-
	4 940	5 249	4 930	4 581	4 372
5. EBITDA marginal, %					
Hysesintäkter	7 006	7 040	6 718	6 490	6 251
EBITDA	4 940	5 249	4 930	4 581	4 372
	71	75	73	71	70
6. Räntetäckningsgrad, ggr					
EBITDA	4 940	5 249	4 930	4 581	4 372
Finansnetto	-1 117	-1 131	-1 043	-1 165	-1 152
	4,4	4,6	4,7	3,9	3,8
7. Räntebärande skulder netto, mkr					
Långfristiga räntebärande skulder	55 659	53 682	45 956	44 711	39 334
Kortfristiga räntebärande skulder	13 658	12 956	15 131	16 824	15 906
Likvida medel	-2 558	-3 515	-2 215	-1 423	-2 147
	66 759	63 123	58 872	60 112	53 093
8. Belåningsgrad, %					
Räntebärande skulder netto	66 759	63 123	58 872	56 998	53 093
Totala tillgångar exkl tomträtt och arrende	162 420	156 071	138 937	126 875	115 922
	41	40	42	45	46
9. Skuldsättningsgrad, ggr					
Långfristiga räntebärande skulder	55 659	53 682	45 956	44 711	39 334
Kortfristiga räntebärande skulder	13 658	12 956	15 131	16 824	15 906
Eget kapital	70 869	70 156	60 271	51 377	46 117
	1,0	0,9	1,0	1,2	1,2

1) Jämförelsesiffrorna har ej räknats om enligt IFRS16.
2) Beräknad med utgångspunkt i 25 procent av aktuell skattesats, det vill säga 5,5 procent.
3) Beräknad med utgångspunkt i 30 procent av aktuell skattesats, det vill säga 6,6 procent.
4) Beräknad med utgångspunkt i 30 procent av aktuell skattesats, det vill säga 6,2 procent.



Definitioner

Mål och målluppfyllelse

Kvartalsöversikt

Femårsöversikt

Definitioner

Kalendarium

Kontakt

Area, kvm

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser per balansdagen.

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt dividerat med snittet av ingående och utgående eget kapital. Anges för att belysa avkastningen av eget kapital.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder netto dividerat med verkligt värde förvaltningsfastigheter per balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Central administration, mkr

Kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, fastighetsinvesteringar, finansiering och central marknadsföring.

Direktavkastning totalt bestånd, %

Driftnettot i procent av summan av fastigheternas ingående marknadsvärde med tillägg för hälften av årets investeringar och med avdrag för hälften av driftnettot under året. Beräknas enligt samma metod som IPD Svenskt Fastighetsindex och avser hela fastighetsbeståndet, inklusive projekt och transaktioner. Anges för att belysa avkastningen från löpande intjäningen av fastigheterna.

Driftnetto, mkr

Hysesintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och arrenden. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten exklusive IFRS 16 effekter. Internt uppföljningsmått.

Driftöverskott, mkr

Hysesintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration, fastighetsskatt. För perioder före 1 januari 2019 görs även avdrag för tomträttsavgäld och arrenden. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten. Externt uppföljningsmått.

EBITDA, mkr

Driftöverskott med avdrag för central administration, med tillägg för kassaflöde från utdelning i joint ventures och med avdrag för tomträttsavgäld och arrenden. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

EBITDA marginal, %

Hysesintäkter dividerat med EBITDA. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

Energiprestanda, kWh/kvm

Årlig total normalårskorrigerad energianvändning för uppvärmning, komfortkyla och fastighetsel, dividerat med tempererad area (invändig area för en byggnads samtliga våningsplan som värms till mer än 10C). I redovisad energiprestanda ingår även viss hyresgästel och processkyla som av tekniska skäl inte går att räkna bort från fastighetselen.

EPRA NDV (Net Disposal Value), mkr

Eget kapital justerat för goodwill och verkligt värde räntebärande skulder samt med full uppskjuten skatt.

EPRA NRV (Net Reinstatement Value), mkr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat och uppskjuten skatt. Måttet visar ett långsiktigt substansvärde.

EPRA NTA (Net Tangible Assets), mkr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat samt övriga immateriella tillgångar, justerat för bedömd verkligt uppskjuten skatt beräknad med utgångspunkt i 30 procent av aktuell skattesats, det vill säga 6,2 procent. Speglar ett aktuellt substansvärde.

Fastighetskategori

Fastighetens huvudsakliga användning baserat på hyresintäkter.

Fastighetsförvärv, mkr

Förvärv av förvaltningsfastigheter. Anges för att belysa bolagets förvärv under perioden.

Fastighetsförsäljningar, mkr

Försäljning av förvaltningsfastigheter. Anges för att belysa försäljningar under perioden.

Genomsnittlig kapitalbindning, år

Volymviktad återstående löptid på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Genomsnittlig ränta, %

Volymviktad räntesats på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindningstid, år

Volymviktad återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Genomsnittlig återstående löptid, år

Totalt kontraktswärde på kommersiella lokaler dividerat med kontrakterad hyra för kommersiella lokaler.

Hyesvärde, mkr

Kontrakterad hyra med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Investeringar i befintliga projekt, mkr

Investeringar i pågående projekt. Anges för att belysa bolagets investeringsvolym.

Jämförbart bestånd

De fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som varit klassificerade som projektfastigheter, eller som har förvärvats eller sålts, under perioden eller jämförelseperioden ingår ej.

Kontrakterad hyra, mkr

Summa årshyra från kontrakt som löper per balansdagen.

Kontrakterad hyra per objektstyp

Kontrakterad hyra uppdelad utifrån de enskilda hyreskontraktens användningsområde, uppdelat på kontor, handel och övrigt. Övrigt omfattar bland annat bostäder, parkering och hotell.

Likvida medel, mkr

Kassa- och bankmedel samt kortfristiga placeringar med kortare löptid än tre månader. Anges för att belysa bolagets betalningsberedskap.

Miljöcertifiering, %

Summan av arean i fastigheter certifierade i enlighet med BREEAM, LEED eller Miljöbyggnad dividerat med arean för hela fastighetsbeståndet, per balansdagen.

Nettoinvesteringar, mkr

Köpeskilling vid fastighetsförvärv samt investeringar i fastighetsprojekt med avdrag för köpeskilling vid fastighetsförsäljningar. Anges som ett mått på kapital investerat i fastigheter.

Nettouthyrning, mkr

Kontrakterad hyra för periodens nyuthyrningar minus kontrakterad hyra för periodens uppsägningar för avflytt.

Resultat före värdeförändringar och skatt, mkr

Driftöverskott med avdrag för central administration, resultat från andelar i joint venture och räntenetto. Anges för att belysa den löpande intjäningen i verksamheten.

Räntebärande skulder, netto, mkr

Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel. Anges för att belysa bolagets finansiella risk exklusive IFRS16.

Räntebärande skulder netto/EBITDA, ggr

Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel dividerat med EBITDA. Används för att belysa bolagets finansiella risk.

Räntenetto, mkr

Ränteintäkter minus räntekostnader.

Räntetäckningsgrad, ggr

EBITDA dividerat med finansnetto. Används för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital. Används för att belysa bolagets finansiella risk.

Soliditet, %

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

Sysselsatt kapital, mkr

Balansomslutning med avdrag för ej räntebärande skulder.

Tempererad area, kvm

Invändig area för en byggnads samtliga våningsplan som värms till mer än 10 °C.

Totalavkastning totalt bestånd, %

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

Totalt kontraktvärde, mkr

Kontrakterad hyra multiplicerad med hyreskontraktens löptid.

Uthyrningsgrad, ekonomisk, %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet på balansdagen.

Värdeförändring totalt bestånd, %

Värdeförändring i kronor dividerad med marknadsvärde för hela fastighetsbeståndet det vill säga inklusive projekt och transaktioner vid periodens ingång. I femårsöversikten redovisas värdeförändringen enligt samma metod som IPD Svenskt Fastighetsindex. Används för att belysa värdeförändring i fastighetsbeståndet.

Årshyra, mkr

Bashyra på årsbasis med tillägg för indexuppräknig samt tillägg.

Överskottsgrad, %

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

Kalendarium

RAPPORTER

Delårsrapport jan–mars 2021	28 april 2021
Halvårsrapport jan–juni 2021	9 juli 2021
Delårsrapport jan–sept 2021	11 november 2021
Bokslutskommuniké 2021	3 februari 2022
Årsredovisning 2021	mars 2022

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma	4 maj 2021
-----------	------------

Adresser och webbplatser

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 MALMÖ

Box 334, 201 23 Malmö
Besöksadress: Rådmansgatan 16
Tfn: 040-691 71 00

WEBBPLATS www.vasakronan.se

ORGANISATIONSNUMMER 556061-4603

PRODUKTION

Vasakronan och Springtime-Intellecta (2021)

Foto: Aksel Alvarez, Sandra Birgersdotter, Alen Cordic, Christoffer Edling, Anders Fredriksen, Jenny Brandt Grönberg, Gonzalo Irigoyen, Gustav Kaiser, Christoffer Lomfors, Cecilia Magnusson, Choke Nygren, Fredrik Reuterhäll, Anton Stegarås, Joakim Ström, Martin Sörbo, Karin Taawo Bektasevic, baraBild, Johnér, Unsplash och Shutterstock. **Visionsbilder:** Elite Studio, Equator, Reflex Arkitekter, Tomorrow och White/CF Möller.