



VASAKRONAN

Årsredovisning 2019

Innehåll

ÖVERSIKT

Viktiga händelser 2019	2
Vd har ordet	4
Vår affär	8
Marknad och trender	10
Mål och strategier	14
Fastighetsförvaltning	16
Uthyrning	17
Handel	19
Fastighetsutveckling	23
Stadsutveckling	25
Pågående projekt	26
Kommande projekt	28
Transaktionsverksamhet	30
Förvärv i Malmö	31
Finansiering	32
Magasin X	35
Fastighetsinnehavet	37

REGIONER

Våra regioner	42
Region Stockholm	44
Region Göteborg	50
Region Malmö	54
Region Uppsala	58

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE OCH FINANSIELLA RAPPORTER

Innehållsförteckning finansiella rapporter och noter	63
Förvaltningsberättelse	64
Räkningar med kommentarer	66
Förslag till vinstdisposition	78
Noter	79
Risker och riskhantering	98
Bolagsstyrningsrapport	102
Styrelse och revisorer	108
Ledande befattningshavare	109
Styrelsens undertecknande	110
Revisionsberättelse	111

HÅLLBARHETSRAPPORT

Hållbarhetsrapportering med GRI-index	116
Klimatrapport enligt TCFD	120
Revisors rapport hållbarhetsredovisning	135
Investerarrapport grön finansiering	136
Revisors rapport investerarrapport	141

ÖVRIGA UPPGIFTER

Mål och måluppfyllelse	142
Kvartals- och femårsöversikt	144
Definitioner	148
Adresser, webbplats, kalendarium och produktion	148

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



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. Men aldrig på bekostnad av miljö och människor. En avkastning som kommer Sveriges nuvarande och blivande pensionärer tillgodo.

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.
- **Ta ansvar** och sträva efter att bedriva vår verksamhet på ett alltigenom hållbart sätt.

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**.

Fastighetsvärde	156 miljarder kr
-----------------	---------------------

Energiprestanda	92 kWh/m ²
-----------------	--------------------------

Kvadratmeter	2,3 miljoner
--------------	-----------------

Nettouthyrning	426 miljoner kr
----------------	--------------------

Miljöcertifiering	85 procent
-------------------	---------------

Projektvolym	14 347 miljoner kr
--------------	-----------------------

Hyresintäkter	7 040 miljoner kr
---------------	----------------------

Driftöverskott	5 207 miljoner kr
----------------	----------------------

Uthyrningsgrad	94,1 procent
----------------	-----------------

Viktiga händelser 2019



GOTT RESULTAT I TRIANGELN

Med framgångsrik uthyrning, utökade öppettider och ett breddat utbud av butiker ökade både antalet besökare och omsättningen i Triangeln, Malmös mest centrala köpcentrum. Besöksantalet ökade med nära 4 procent vilket innebär att totalt 7 350 000 människor besökte gallerian. Under 2019 etablerade sig bland andra XXL, ICA Nära och Gina Tricot på platsen och omsättningen ökade med drygt 6 procent.



Dubblering av solelproduktionen

I Fyrislund i Uppsala äger Vasakronan ett markområde om totalt 12 hektar, mark där det just nu inte finns några utvecklingsplaner. 2019 beslutade bolaget att anlägga en solcellspark i området. Anläggningen tas i drift under våren 2020 och omfattar 11 000 paneler med en installerad effekt på 4,4 MW. Det motsvarar det årliga elbehovet för 240 hushåll. Med parken fördubblar Vasakronan sin egen solelproduktion i ett slag och tillför samtidigt förnyelsebar el till elnätet.



Projekt Strand i slutfas

Under året hyrde SCB 7 200 kvadratmeter i projektfastigheten Strand. Det innebär att utvecklingen av Solna Strand gått in i sin slutfas. Projektet omfattar totalt 26 000 kvadratmeter och ska stå klart tredje kvartalet 2020. Andra hyresgäster i fastigheten är COWI och UHR, Universitets- och högskolerådet.



Globalt intresse för grön finansiering

2019 tog Vasakronans upplåning ytterligare ett kliv i grön riktning. Investerare runt om i världen, framför allt i Asien och Centraleuropa, söker seriösa former för att placera pengar i den typ av mörkgröna upplåningsinstrument bolaget erbjuder. Under året har bolaget för första gången gett ut en grön obligation i japanska yen, en i amerikanska dollar och en i australiensiska dollar. Av de totalt 16,5 miljarder kronor som lånades upp under året stod den gröna upplåningen för 86 procent.



Skatteverket till Nya Kronan

Under året blev det klart att Skatteverket hyr 42 000 kvadratmeter i fastigheten Nya Kronan i centrala Sundbyberg. Hyrestiden sträcker sig över tio år och inflyttning sker i slutet av 2021. Uthyrningen omfattar två nybyggda byggnader och en befintlig som ska renoveras. Med förhyrningen till Skatteverket är fastigheterna fullt uthyrda. Nya Kronan kommer bland annat att ha solcellspaneler i fasaden och vara miljöcertifierad enligt LEED, med mål om att nå betyg Platina.



JUVELEN – ETT GYLLENE FÖRVARV I UPPSALA

I juni förvärvade Vasakronan kontorsfastigheten Juvelen av Skanska. Juvelen ligger på Stationsgatan i Uppsala med omedelbar närhet till Uppsala Resecentrum och bara ett stenkast från Vasakronans projektfastighet Magasin X. Den uthyrbara arean uppgår till drygt 8 600 kvadratmeter varav knappt 7 800 kvadratmeter utgörs av kontor och cirka 800 kvadratmeter av butik och restaurang. Köpeskillingen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 563 mkr.



Redo att möta framtidens utmaningar

Vasakronan redovisar ännu en gång det bästa resultatet någonsin. Nu ser vi fram emot invigningen av det helt förnyade Sergelhuset och introduktionen av Arena, vårt eget coworking-koncept, säger Vasakronans vd Johanna Skogestig.

Bästa resultatet någonsin för Vasakronan – igen! Varför har det gått så bra under 2019?

– Det är flera samverkande faktorer som ligger till grund för vårt fantastiskt goda resultat, 13,9 miljarder kronor efter skatt. Självklart spelar den fortsatta värdeuppgången för attraktiva fastigheter en stor roll. Vid årets utgång värderades vårt samlade bestånd till över 156 miljarder kronor. En annan del av förklaringen till resultatet är våra pågående projekt som håller på att färdigställas och som har kunnat hyras ut i ett väldigt bra marknadsläge. Ett lika viktigt bidrag till årets vinst är framgångsrik nyuthyrning och omförhandlingar i befintligt bestånd.

2020 är ett minst lika spännande år, eller hur?

– Ja, verkligen. Alla på Vasakronan ser fram emot att få inviga det nya Sergelhuset i Stockholms allra mest centrala läge. Där kommer vi att presentera vår egen modell för coworking – Arena, samtidigt som vi introducerar ett helt nytt digitalt gränssnitt för våra hyresgäster. Under 2020 tar vi också de första stegen mot att Vasakronan ska nå klimatneutralitet 2030 i hela värdekedjan, dvs inte bara i vår egen verksamhet utan även den klimatpåverkan vi har genom vår projektverksamhet och den som uppstår hos våra hyresgäster när de nyttjar lokalerna.

Varför är ett eget coworking-alternativ viktigt för Vasakronan?

– För oss är Arena en betydelsefull del av vårt totala kontors-erbjudande. Vi ser att våra kunder efterfrågar en allt högre grad av flexibilitet. Därför är det viktigt för oss att kunna

erbjuda allt ifrån traditionell uthyrning, via nyckelfärdiga kontor och Smart & Klart till Arena. De nyckelfärdiga kontoren är färdiga för inflyttning direkt och i ett Smart & Klart-kontor, där till och med kaffemaskin och krukväxter finns på plats, kan hyresgästen flytta in och börja jobba samma dag. När vi nu adderar coworking-konceptet Arena kan vi erbjuda våra kunder en ännu högre grad av flexibilitet och service. Det är ett naturligt komplement till vårt totala erbjudande.

Varför ökar hyresgästernas behov av flexibilitet och vad innebär det för Vasakronan?

– Många av våra kunder upplever en allt snabbare förändringstakt på sina marknader. Det gör det svårt för dem att förutse hur deras lokalbehov kommer att utvecklas på några års sikt. Det gör att de efterfrågar lösningar som ger dem maximalt med handlingsutrymme. De vet inte om de kommer att behöva större lokaler eller mindre, en annan typ av lokal eller en annan geografisk placering.

– Vi bedömer att de flesta företag även i fortsättningen vill ha egna lokaler som de kan sätta sin egen prägel på. Men utöver det önskar de ett lokalerbjudande som ger dem maximal flexibilitet, lite som ett gummiband. Därför tror vi att många kunder vill ta del av hela vår palett av alternativ. Det ger på ett enkelt sätt en möjlighet till snabb omställning och anpassning. Exempel på det som efterfrågas är möjligheten att dela konferensrum, reception och annan service. Det kan också handla om att komplettera ett huvudkontor i en närförort med ett antal arbetsplatser i stadens centrum.

”Sergelstan är ett bra exempel på det vi vill skapa, en del av Stockholm City där alla människor vill vara.”

JOHANNA SKOGESTIG, VD VASAKRONAN

Vilken roll spelar nya tekniska lösningar för kontorserbjudandet?

– Den tekniska och framför allt digitala utvecklingen går otroligt snabbt. Det gemensamma dataspråket RealEstateCore har gett oss förutsättningar att få kontroll över all vår data så att vi kan använda den på ett effektivt sätt. Än så länge har det främst lett till effektiviseringar och besparingar när det gäller energianvändning. Under 2019 kunde vi också för första gången leverera underlag till miljöcertifieringen LEED via direktavläsning från fastigheterna, det var ett stort steg framåt för oss.

– De verkliga aha-upplevelserna tror jag att vi kommer att få senare under 2020. När Sergelhuset invigs kommer vi att lansera vårt nya digitala kundgränssnitt. Det ger våra hyresgäster möjligheten att hantera en lång rad praktiska frågor i mobilen. Som till exempel access till lokalerna, bokning av konferensrum eller beställning av tjänster kopplade till arbetsplatsen.

Varför satsar Vasakronan så mycket på projektutveckling?

– Det är stor efterfrågan på toppmoderna och yteffektiva lokaler i centrala lägen och betalningsviljan för detta är hög. Att ha schyssta lokaler i bra lägen är för många företag och organisationer ett sätt att attrahera de bästa talangerna. Vi har ett fantastiskt bestånd och med tanke på hur transaktionsmarknaden har utvecklats de senaste åren så är det en självklarhet att ta tillvara på de potentialer som finns i det egna beståndet. Att utveckla de lägen vi redan äger genom att bygga om och nytt är den mest ekonomiskt lönsamma investering vi kan göra. Nu adderar vi frågan om hur vi gör detta på ett sätt som inte påverkar klimatet. På sikt kommer det att vara en förutsättning för att få bra finansiering och lönsamhet i utvecklingsprojekt.

– Just nu har vi ett stort antal projekt i olika stadier med en investeringsvolym om totalt 14 miljarder kronor. Stora delar av projektfastigheterna är redan uthyrda, trots att det i vissa fall är relativt långt kvar till inflyttning. Under 2020 kommer, förutom Sergelhuset, ytterligare tre projektfastigheter färdigställas motsvarande en investeringsvolym om cirka sex miljarder.

En projektfastighet som lockar många hyresgäster är Magasin X i Uppsala. Varför vill så många ha sina kontor där?

– Det är verkligen glädjande. Trots att det är två år kvar tills fastigheten står klar är redan 80 procent av kontorsytan uthyrd. En förklaring är att det råder brist på moderna kontor i de riktigt centrala lägena i Uppsala. En annan, och minst lika viktig, förklaring är att Magasin X är den hittills största kontorsfastigheten i Sverige som byggs med en stomme helt i trä. Vi tror att det lockar att vara pionjär i en träfastighet, men erfarenhet visar också att många upplever att inomhusmiljön är bättre i ett trähus.

– Magasin X är jätteviktigt för Vasakronan. Vi har höga förväntningar på oss från många håll – från kunder, arkitekter, Uppsala kommun och från våra egna medarbetare. Blir Magasin X en framgång så kommer det att få otroligt bra effekt och leda till att det byggs betydligt fler kontorsfastigheter med trästomme. Magasin X kommer att visa vad som går att åstadkomma med förnybara material och därmed även sätta press på leverantörer av byggmaterial som betong och stål.

Vasakronan har som mål att bli världens mest hållbara fastighetsbolag. Hur ska det gå till?

– Vasakronan har drivit hållbarhetsfrågorna i många år. Vi var först i Sverige med gröna hyresavtal, vi är det svenska fastighetsbolag som har den högsta andelen miljöcertifierade fastigheter – 85 procent vid utgången av 2019 – och vi har minskat vår energiförbrukning med nära 60 procent sedan 2008. Nu tar vi nästa steg och sätter målet att verksamheten i sin helhet ska vara klimatneutral om tio år.

– Det är en tuff utmaning och en ambition som måste genomsyra alla delar av Vasakronan. Men styrkan med vår organisation är att alla är delaktiga och att vi har skapat en kultur av mod. Man vågar testa nya vägar och det är OK att också göra fel någon gång. Jag är imponerad av det stora engagemanget hos medarbetarna.

Var inom verksamheten kan ni göra de största hållbarhetsvinsterna?

– Projektutvecklingen förväntas stå för det enskilt största bidraget. Vi kommer att ställa hårda krav i våra upphandlingar. Varje projekt ska ha en sund ekonomisk kalkyl, men också en lika sund kalkyl när det gäller klimatavtrycket.

– Att driva sin verksamhet klimatsmart är lönsamt. Det ser vi väldigt tydligt. Därför har vi lagt ribban högt i många år och vi kommer att fortsätta lägga den högre och högre. Våra kunder vill ha hjälp med att minska sin energianvändning, de efterfrågar grön el och söker vägar att få ner sin avfallsmängd. Dessutom vill man erbjuda en arbetsplats dit medarbetarna kan ta sig på ett enkelt sätt med kollektivtrafik eller cykel. För detta finns en hög betalningsvilja.

Vid sidan av hållbarhetssatsningarna, vilka är de stora utmaningarna om du blickar framåt?

– En framgångsfaktor är att vi lyckas tänka nytt, annorlunda och kreativt kring fastigheternas gatuplan. Butikerna har påverkats mycket av den växande e-handeln och vi måste räkna med att den negativa trenden fortsätter även de närmaste åren. För att möta utvecklingen behöver vi göra miljö- och områdena runt våra fastigheter välkomnande och trygga så att det känns attraktivt att vistas där. Både på dagarna och kvällstid.

– Sergelstan är ett bra exempel på det vi vill skapa, en del av Stockholm City där alla människor vill vara. Redan nu har mycket förnyats och när våra olika utvecklingsprojekt är färdigställda kommer området att ha fått en ansiktslyftning. Sergelgatan får tillbaka sin forna glans, terrasserna mellan Hötorgsskraporna öppnas upp och hela gångstråket kommer att ge ett grönare intryck.

– Samtidigt finns det områden där vi behöver vidta åtgärder för att öka tryggheten och trivselen. Kista är ett sådant. Där vill Vasakronan bidra till att bygga blandstad med framför allt fler bostäder och mer service. I kvarteret Hekla driver vi just nu ett arbete för att det ska hända.

De fem senaste åren har varit en tid av ständig uppgång på fastighetsmarknaden. Vad ser du framför dig under de kommande fem åren?

– Det kommer att handla mycket om effektiv resursanvändning. Både om hur vi använder fastigheterna på ett optimalt sätt och hur vi hanterar hållbarhetsutmaningarna. Vi behöver också ta hand om och utveckla våra områden. Både sådana som är nya för Vasakronan, som Lilla Bommen i Göteborg, södra stationsuppgången i Uppsala och Södra Hagalund i Solna. Men också befintliga områden där vi behöver satsa mer resurser, till exempel Kista i västra Stockholm.

Du har varit vd sedan 1 november 2019 och har redan gjort några organisationsförändringar. Vad vill du uppnå med dem?

– Vi behöver fokusera på våra projekt, både pågående och kommande, och att låta våra allra bästa medarbetare arbeta med dem. Tidigare har mycket kunskap inom företaget varit decentraliserad. Nu behöver vi stärka våra resurser, jobba mer tillsammans och få in hållbarhetsperspektivet i projekten. Vi har också en utmaning i att förflytta de stora projekten in i förvaltningsfasen och hantera de nya erbjudanden som vi håller på att utveckla.

Sannolikt står vi inför en försvagning av konjunkturen. Hur förberedda är ni?

– Vi är nog så väl förberedda som vi kan vara. Under flera års tid har vi förändrat sammansättningen av vår upplåning. Vi har nu fler finansieringskällor och har lånat på längre löptider. De pågående utvecklingsprojekten kommer vi ta i mål och säkerställa uthyrning med bra hyresnivåer. På lite sikt behöver projektportföljen fyllas på. Vi kommer inte att bromsa våra satsningar utan fortsätta att förädla vårt befintliga bestånd i goda lägen.

– I ett sämre konjunkturläge gäller det att jobba nära hyresgästerna, följa utvecklingen av marknadshyrorna och vara följ-samma i diskussioner och hyresförhandlingar med våra kunder. Vasakronan har ett starkt utgångsläge. Vi har stor spridning mellan olika typer av hyresgäster, och många av dem är inte så konjunkturkänsliga. Vi har moderna och flexibla fastigheter i städer med stark tillväxt och i attraktiva lägen. Sammantaget känner jag stor optimism inför framtiden.

Stockholm i februari 2020

Johanna Skogestig
Verkställande direktör

TRENDER

Läs mer på sidorna 10–13

INTRESSENTER

Läs mer på sidan 117

VÅRT UPPDRAG

Hög avkastning
&
hållbart företagande

VÅR VERKSAMHET

Förvaltning • Utveckling • Transaktioner

Läs mer på sidorna 16–31

VÅRA VÄRDERINGAR

Öppenhet kopplar oss samman • Glädje driver oss framåt
Vi får saker gjorda • Schysst och ärligt • Tar ansvar för helheten

Den goda staden

**DÄR ALLA MÄNNISKOR TRIVS OCH
VERKSAMHETER UTVECKLAS**

STRATEGIER

- Klimatstrategi
- Produktstrategi
- Kund- och marknadsstrategi
- Teknikstrategi
- Medarbetarstrategi
- Investeringsstrategi
- Finansieringsstrategi

Läs mer på sidan 14

MÅL

- Ekonomi
- Miljö
- Socialt

Läs mer på sidorna 15, 142–143

Vasakronan ledande i snabb omvandling

Stora och omvälvande förändringar påverkar just nu fastighetsbranschen och innebär nya möjligheter och utmaningar.

Klimatutmaningarna är globala och sätter sin prägel på politik, samhällsdebatt och näringsliv i världens alla länder. För fastighetssektorn, som är en stor energikonsument, har framför allt åtgärder för att minska energiförbrukningen stått i centrum under flera år. På senare år har branschen även lagt ett allt större fokus på andra delar som också bidrar till den globala uppvärmningen. För Vasakronans del har det sedan lång tid tillbaka handlat om användning av byggmaterial, transporter och avfallshantering. Att möta klimatutmaningarna är ett sätt att säkra den långsiktiga lönsamheten och Vasakronan har därför satt ett utmanande mål om klimatneutralitet i hela värdekedjan till 2030.

Parallellt – och till stora delar sammanhängande med klimatutmaningarna – pågår flera andra skiften som delvis ritar om spelplanen för fastighetsföretagen. Förutsättningarna för tjänsteföretag och myndigheter förändras i dag i betydligt snabbare takt än tidigare. Det ställer krav på fastighetsägare att erbjuda kontorslokaler med större flexibilitet när det gäller yta, läge, kontraktstid och servicenivå. Brist på arbetskraft inom vissa sektorer och ökade kunskaper om arbetsplatsens betydelse för hälsa och välmående har också medfört att lokalernas utformning har blivit en viktig konkurrensfaktor i kampen om attraktiva medarbetare. Utvecklingen har gynnat fastighetsägare som, likt Vasakronan, kan erbjuda moderna, yteffektiva lokaler i bra lägen och med olika modeller för både lokal- och tjänsteerbjudanden samt flexibilitet i hyresavtalen.

Vasakronan har sedan flera år tillbaka utvecklat sitt kontorserbjudande för att ge kunderna en bredd av möjligheter att välja den lösning eller kombination av lösningar som passar just dem. Under 2020 lanseras Arena, Vasakronans eget coworking-koncept. Med Arena i lokalpaletten erbjuds kunderna

allt ifrån coworking till traditionella kontorsuthyrningar, nyckelfärdiga lokaler samt Smart & Klart – färdiginrett och inflyttningsklart med kort varsel.

Oavsett val av uthyrningsform kan vi ta ett helhetsansvar för leverans av funktion och service, samtidigt som vi i samarbete med utvalda externa leverantörer kan erbjuda en rad attraktiva tilläggstjänster.

Helt nya möjligheter

Den allt snabbare digitala utvecklingen skapar nya möjligheter även för våra hyresgäster. I grunden finns det digitala språket RealEstateCore som gör det möjligt att sammanställa och analysera stora mängder data som genereras på olika sätt. Det skapar i sin tur förutsättningar för allt ifrån minskad energiförbrukning och bättre anpassad ventilation, till ökad säkerhet och mer effektivt utnyttjande av lokaler. Tillsammans med andra aktörer i fastighetsbranschen har Vasakronan startat bolaget Accessy som ska ta fram en plattform för tillträde till olika lokaler. Under året har vi också inlett ett samarbete med Property Technology-företaget Tmpl Solutions för att gemensamt utveckla ett digitalt gränssnitt för servicetjänster.

Bättre miljö i stadskärnorna

För att bidra till klimatarbetet och samtidigt förbättra miljö- och trafiksituationen i stadskärnorna är det viktigt att effektivisera transporter till och från fastigheterna och underlätta hanteringen av avfall. Samordning av transporter i båda riktningarna och en ökad användning av eldrivna fordon leder till betydande minskningar av både utsläpp och antal fordon.

Vasakronan har axlat en ledande roll i denna utveckling genom att omvandla källarplanen i ett antal fastigheter från parkeringsplatser till utrymmen för samlastning och effektiv avfallshantering.

Allt tuffare konkurrens

En rad samverkande faktorer har bidragit till att skapa nya villkor för utveckling och planering av cityområdena i de stora städerna. E-handels snabba tillväxt har inneburit växande utmaningar för butiksnäringen. Inom vissa sektorer har näthandeln tagit en stor del av den traditionella handelns omsättning. Konkurrenten har lett till att butiker krymper sina lokalytor och några butikskedjor har helt slagits ut. För närvarande pågår en stor omställning där butiker på en rad olika sätt anpassar sig efter den nya konkurrenssituationen.

Fastighetsägare med betydande andel butikshyresgäster har de senaste åren genomfört olika förändringar för att öka de fysiska butikernas attraktivitet. Stads kärnornas butiksstråk har fått en mer varierad sammansättning, där andelen restauranger, caféer, service och upplevelser har vuxit. Handelns minskande lokalbehov har också inneburit att butikerna koncentrerat verksamheten till gatuplan, medan andra våningsplan har omvandlats till kontor eller till andra verksamheter.

Samverkan ökar attraktiviteten

Vasakronan jobbar sedan många år tillbaka med stråkstrategier. Stråkstrategierna syftar till att skapa områden som i sig är starka varumärken och som är attraktiva oavsett om man arbetar där eller kommer dit för shoppingen, restaurangerna eller upplevelserna. För att vara riktigt framgångsrika behöver vi göra gemensam sak med andra fastighetsägare, kommunen och övriga aktörer i området. Ju fler som arbetar tillsammans mot samma mål, desto starkare områdesvarumärken kan vi bygga. Ambitionen är att varje projekt, område och stråk ska ha en egen och tydlig profil.

För att storstädernas cityområden ska vara attraktiva är det viktigt att de upplevs som säkra och trygga av alla som vistas där, oavsett tid på dygnet. Tillsammans med andra fastighetsägare och aktörer arbetar Vasakronan aktivt med en bredd av trygghetsökande insatser.

TREND

Flexibilitet och service

Nya Arena – med jobbet i fokus

När vi introducerar Arena, Vasakronans eget coworking-erbjudande, är det något annat än de många gemensamma och delade kontorslokaler som redan existerar. Arena tar avstamp i vår gedigna kunskap om hur man utformar de bästa och mest effektiva arbetsplatserna. God ergonomi, ett sunt inomhusklimat, lättillgänglig teknik och hög servicenivå är nyckelingredienser i vår modell.

Vårt fokus är att skapa de allra bästa förutsättningar för att våra kunder ska kunna göra ett riktigt bra jobb. Oavsett om man vill jobba ostört i en tyst del av lokalen eller i grupp i miljöer som stimulerar kreativiteten. Det ska vara lätt att jobba, lätt att trivas – och lika enkelt att via digitala gränssnitt hantera kontraktsskrivande, betalning och bokningar.

För oss är Arena en integrerad del av vårt totala kontorserbjudande. När vi följer våra kunder på nära håll ser vi hur lokalbehoven förändras i allt snabbare takt. Och då är Arena ett naturligt komplement till traditionella kontorsuthyrningar, nyckelfärdiga lokaler och Smart & Klart. Därför är också målgruppen för Arena i huvudsak våra nuvarande kunder och potentiella kunder som är intresserade av vårt samlade kontorserbjudande.

Under 2020 öppnas det första Arena-kontoret i nya Sergelhuset i Stockholm. Det följs under nästkommande år av Arena i Magasin XI i Uppsala samt i Platinan i Göteborg. Det finns även planer på Arena i centrala Malmö och på ett antal andra adresser i Stockholm. Sedan tidigare finns en pilot-Arena i Nordstan i Göteborg.

”Det ska vara lätt att jobba och lätt att trivas.”

TREND

Detalj-
handelnNu växer nya
Sergelstan fram

När nya Sergelhuset slår upp portarna under 2020 så börjar också Sergelstan att ta form på allvar. Omvandlingen av Stockholms absoluta centrum, kvarteren runt Sergels torg, är den mest omfattande stadsutvecklingssatsningen sedan nuvarande City byggdes för över 50 år sedan. Runt de nya kontors- och hotellfastigheterna växer ett nytt och spännande gatuliv fram. Gator som tidigare legat lite i skymundan öppnas nu upp till attraktiva promenadstråk med ett rikt och varierat utbud av butiker, restauranger, caféer, service och upplevelser. Ett exempel är Malmskillnadsgatan som nu binds samman med Sergels torg och Sveavägen med en välkomnande soltrappa mellan de olika gatunivåerna.

En viktig del av Sergelstan blir också Sergelgatan, ett av huvudstadens mest kända stråk, som nu genomgår en fullständig ansiktslyftning för att återupprätta den forna glansen. Tillsammans med övriga fastighetsägare vill Vasakronan skapa ett hållbart och innovativt shopping- och upplevelsealternativ som alltid ska bjuda på positiva överraskningar. Våren 2021 planeras etapp ett av den förnyade Sergelgatan stå klar. Gatan i sin helhet ska stå klar till årsskiftet 2021/2022.

När alla delar av Sergelstan står färdiga blir den ett naturligt nav i Stockholms innerstad med ett rikt och myllrande folkliv under stora delar av dygnet. Inom Sergelstan är ambitionen att varje gatustråk ska ha sin egen profil. Tillsammans bildar de en intressant och attraktiv helhet – för dem som jobbar i City, för alla stockholmare och för besökare från Sverige och hela världen.

**”När Sergelstan står färdig
blir den ett naturligt nav i
Stockholms innerstad.”**

TREND

Digitali- seringen

Nya plattformar för en hållbarare utveckling

Under året har Vasakronan fortsatt arbetet mot målet att alla fastigheter ska vara uppkopplade, all data samlad och enkelt tillgänglig. Därför togs flera nya initiativ.

Bolaget Idun Real Estate Solutions startades för att etablera PropTechOS, ett operativsystem som ger möjligheter att effektivt hantera stora mängder data kopplat till byggnader.

Tillsammans med några av Sveriges största fastighetsbolag och Fastighetsägarnas servicebolag etablerades även Accessy. Bolagets syfte är att utveckla en branschgemensam standard för access till resurser i byggnader.

I slutet av året startade vi också Tmpl Work för att utveckla en plattform för framtidens kontorstjänster. Lösningen ska på sikt vara en integrerad del av vårt kunderbjudande.

Alla lösningar är tillgängliga för alla kommersiella produkter och är baserade på det digitala språket RealEstateCore, ett brett initiativ i syfte att etablera en gemensam definition av byggnadsrelaterad data.

Allt vi gör bygger på övertygelsen att vi ska dela med oss av vårt utvecklingsarbete. Det enda sättet att skapa smarta och hållbara städer är att få med sig så många fastighetsägare och hyresgäster i ett gemensamt ekosystem så fort som möjligt.

”Det enda sättet att skapa smarta och hållbara städer är att få med sig så många fastighetsägare och hyresgäster i ett gemensamt ekosystem så fort som möjligt.”



Dominerande utvecklingstrender

Omvärlden förändras i allt snabbare takt vilket skapar både möjligheter och utmaningar. Genom förståelse för marknadens trender och underliggande drivkrafter kan verksamheten utvecklas och nya behov mötas.

TREND

Flexibilitet och service

TREND

Detalj-handeln

TREND

Digitali-seringen

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 sammanfattas i sju strategier.

KLIMATSTRATEGI

Vi jobbar med klimatmål som utmanar och engagerar hela näringslivet. Klimatmålen påverkar alla bolagets beslut och kräver att samtliga medarbetare såväl som kunder och leverantörer är involverade.

PRODUKTSTRATEGI

Våra fastigheter bidrar till en positiv stadsmiljö och erbjuder lokaler som håller över tid. Vi tar ansvar för att våra områden är trygga och välskötta och våra tekniklösningar i husen bidrar till att nå både våra och våra kunders mål.

KUND- OCH MARKNADSSTRATEGI

Vi följer våra kunder över tid och erbjuder lösningar som anpassas efter deras behov. Vi delar aktivt med oss av vår kunskap om hur lokalytor och andra resurser kan användas mer effektivt.

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.

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.

INVESTERINGSSTRATEGI

Vi fokuserar på kontor och cityhandel på tillväxtorter i Norden och våra fastigheter ska vara överlevare på hyresmarknaden. Vi anpassar och utvecklar fastighetsbeståndet utifrån bedömd klimatpåverkan.

FINANSIERINGSSTRATEGI

Vi har låg finansiell risk genom olika finansieringskällor, säkerställda kreditlimiter samt spridda låneförfall. Vi driver utvecklingen inom grön finansiering.

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

MILJÖ

- Vi är klimatneutrala i hela värdekedjan 2030
- Våra fastigheter är självförsörjande och behöver ingen köpt energi
- Vi har halverat effektbehovet
- Vår och kundernas verksamhet genererar inget avfall som inte går att återvinna eller återbruka
- Vi bygger våra hus med förnybart, återvunnet eller återbrukat material
- All vår finansiering är grön
- Vi rankas som världens mest hållbara fastighetsbolag

SOCIALT

- Alla anställda lever i enlighet med våra värderingar och vår uppförandekod
- Vi har en god arbetsmiljö som är befriad från negativ stress
- Diskriminering och trakasserier förekommer inte på våra arbetsplatser
- Våra fastigheters utformning bidrar till trygghet, säkerhet och hälsa för de som vistas i och omkring våra fastigheter
- Leverantörer arbetar i enlighet med vår uppförandekod för leverantörer
- Vi speglar det samhälle där vi verkar när det gäller kön, etnicitet och ålder
- Vi har inga arbetsplatsolyckor på våra byggarbetsplatser

Resultat som bidrar

Vasakronans verksamhet bidrar till ett flertal av de globala hållbarhetsmål som FN:s medlemsländer antog i september 2015. För mer information om var påverkan är som störst, se sidorna 116 och 123–134.



Erbjudande som möter alla behov

Med ett modernt fastighetsbestånd i bästa lägen, brett utbud av smarta och effektiva lokallösningar, fokus på hållbarhet i allt som görs samt nya tekniska lösningar skapar Vasakronan ständigt nya möjligheter. Både för kunderna och den egna verksamheten.

Dagens arbetsplatser påverkar hur verksamheter mår och är verktyg för att förändra, påverka och inspirera. Genom ett brett utbud av attraktiva lokaler i bra lägen samt gedigen kunskap om utformning av effektiva arbetsplatser, kan Vasakronan tillgodose hyresgästers specifika önskemål. Nära samarbeten och långsiktiga relationer gör att många hyresgäster väljer att stanna kvar inom beståndet under lång tid. De senaste två åren har 70 procent av de hyresgäster vars kontrakt löper ut valt att förlänga. Samtidigt lever vi i en värld med en enorm förändringstakt. Nya situationer uppstår ständigt. Verksamheters egna medarbetare jobbar sida vid sida med inhyrda konsulter, frilansare och strategiska samarbetspartners. Företag expanderar, köps upp eller uppstår tillfälligt. De olika behoven av lokaler är många och ibland komplexa. För att möta alla önskemål erbjuder Vasakronan idag olika lösningar och koncept. Allt från helt skräddarsytt när det gäller material och kontorsutformningar till flexibla färdigställda arbetsplatser som går att hyra en kort tid. Med konceptet Smart & Klart slipper hyresgästen ta itu med alla praktiska frågor som exempelvis IT, arbetsplatsmöblering, inredning och kaffemaskiner. Det går att flytta in samma dag som avtalet tecknats och även att flytta ut med kort varsel. Under 2020 öppnas också det första "Vasakronan Arena" i Sergel-

huset, ett coworking-koncept som med flexibla avtal erbjuder arbetsplatser, separata kontorsrum och mötesrum. Arbetsmiljö, teknik och service är i absolut framkant. Konceptet möter inte bara kunders olika behov av lokaler utan ligger också väl i linje med samhällets ökade fokus på hållbarhet och intresset av att dela resurser.

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

Stort serviceutbud

För att underlätta det dagliga arbetet för hyresgästerna erbjuder Vasakronan olika servicetjänster via sina samarbetspartners. Hyresgästerna kan få hjälp med allt från vaktmästeri och lokalvård till fruktkorgar och kemtvätt. Genom att välja grön service minskas dessutom miljöpåverkan på flera sätt, bland annat genom ett miljömärkt sortiment av kontorsvaror, källsortering av avfall och transporter med miljöbilar och cykelbud.

Särskilt god närservice erbjuds i fastigheter där Vasakronan äger hela eller större delen av området omkring och därför har möjlighet att utforma en helhet som passar hyresgästerna. Där finns exempelvis reception, restauranger, konferensanläggningar

och gym. Hyresgästerna får en kontorslösning med hög kvalitet, samtidigt som de kan samutnyttja de olika resurserna.

Ökad andel egenproducerad el

Fastighetssektorn står för drygt 30 procent av samhällets energianvändning. Arbetet med att minska vår energianvändning och använda förnyelsebar energi är därför en viktig fråga. En låg energianvändning är också en förutsättning för att byggnader ska kunna miljöcertifieras med ett högt betyg. Med hjälp av olika tekniska lösningar och en effektiv, kunnig organisation sker ett ständigt förbättringsarbete för att minska energianvändningen. Under hösten har ett nytt mjukvaruprogram som Vasakronan varit med och utvecklat, ProptechOS, installerats i flera fastigheter. Genom mjukvaran kan stora mängder fastighetsdata samlas in och analyseras i realtid. Tillgången till data skapar bland annat möjligheter att ytterligare minska energiförbrukningen och bidra till att lokaler kan utnyttjas mer effektivt.

Sedan 2009 har energiprestandan i beståndet mer än halverats. Under 2019 minskade energiprestandan till 92 kWh/kvm och år (103). Vid utgången av året hade 63 procent (47) av fastigheterna en energiprestanda som understeg 100 kWh/kvm och år.



REKORD-UTHYRNING

SUNDBYBERG OCH SOLNA norr om Stockholm är två av landets mest expansiva kommuner och platser där Vasakronan sedan många år tillbaka har en stark närvaro. I centrala Sundbyberg har Vasakronan hyrt ut cirka 43 000 kvadratmeter till Skatteverket i kvarteret Nya Kronan. Det innebär att fastigheten är fullt uthyrd. Skatteverket kommer att flytta in i två nybyggda byggnader och en befintlig som renoveras. Hyrestiden sträcker sig över tio år och inflyttning sker i slutet av 2021.

Nya Kronan kommer att hålla högsta miljöklass med solcellspaneler i fasaden och vara miljöcertifierad enligt LEED, med mål om att nå betyg Platina. Totalt ska cirka 3 000 personer arbeta här och effektiva och moderna kontorslösningar har gjort det möjligt att bedriva verksamheten på mindre yta än vad man hyr idag. Med uthyrningen lämnar Skatteverket sina tidigare lokaler om 70 000 kvadratmeter i Solna strand.

I Sundbyberg möts storstadspuls och småstadsidyll och de centrala delarna kommer att utvecklas

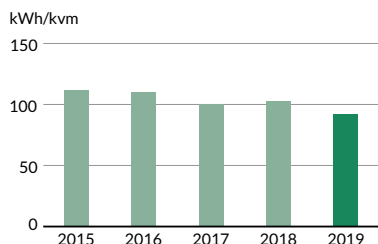
på ett positivt sätt de närmaste åren. En stor arbetsgivare som Skatteverket med många medarbetare blir viktig för området.

Även i projektfastigheten Strand, i Solna norr om Stockholm, har Vasakronan gjort en stor förhyrning om 7 200 kvadratmeter till SCB. Det innebär att Strand når en uthyrningsgrad om 57 procent och projektet går därmed in i sin slutfas. SCB har varit Vasakronans hyresgäst i Garnisonen sedan tidigt 70-tal. Med flytten får de mer ändamålsenliga och flexibla lokaler med sjöutsikt och goda kommunikationer.

Projektet omfattar totalt 26 000 kvadratmeter fördelat på sex plan, i tre huskroppar. Huskropparna öppnas upp mot vattnet och kommer att länkas ihop med en ny kontorsbyggnad i glas.

I slutet av 2018 blev det klart att också Universitets- och högskolerådet, UHR, flyttar in. Strand ska vara helt färdigt tredje kvartalet 2020 och SCB flyttar in sommaren samma år. Strand innehåller ytterligare en byggnad som redan utvecklats och färdigställt. Denna del är fullt uthyrd med COWI som största hyresgäst. ●

Energiprestanda



På lång sikt är ambitionen att Vasakronan ska vara självförsörjande på energi. För att nå dit pågår ett arbete med att öka den egna energiproduktionen, främst genom installation av solceller. Vid årsskiftet var totalt 63 solcellsanläggningar (55) i drift som tillsammans beräknas generera cirka 4 200 MWh per år. Under 2019 beslöt Vasakronan att anlägga en solcellspark med en total yta på cirka 30 000 kvadratmeter, i Fyrislund, Uppsala. Med den nya solcellsparken kommer solelproduktionen att fördubblas.

De flesta solcellsanläggningar som hittills installerats inom beståndet är solcellspaneler som monterats ovanpå vanliga tak. Även andra solcellstekniker testas, exempelvis takpannor med integrerade solceller och tunnfilmssolceller på fönster. För att öka den egna användningen av solelen, och därmed lönsamheten, testas lagring av elöverskottet från solcellerna genom olika typer av batterilösningar samt att distribuera elen lokalt till flera olika byggnader via interna likströmsnät.

För att energieffektivisera ytterligare används också geotermiska energilösningar genom till exempel akviferer. Det innebär att grundvattenlager i marken används för att värma och kyla fastigheterna. I dagsläget används detta i Sergelhuset i centrala Stockholm och i Triangeln i centrala Malmö.

Certifiering med höga ambitioner

Miljöcertifieringar av både befintliga och nybyggda fastigheter är viktiga bidrag i arbetet för en minskad klimatpåverkan och hållbar samhällsutveckling. De är också ett bevis på oberoende part på att fastigheterna har en låg miljöpåverkan och är även en förutsättning för vår gröna finansiering. Vid nyproduk-

tion ställs krav på miljöcertifiering redan från början. Men för att kunna möta hyresgästers krav måste även de befintliga fastigheterna certifieras. Vid miljöcertifiering av fastigheter använder Vasakronan främst certifieringssystemet LEED som internationellt är det mest använda. Det högsta betyget är Platina. En certifiering enligt LEED omfattar bland annat en bedömning av fastighetens energiförbrukning, inomhusmiljö, materialanvändning, avfallshantering samt vattenanvändning. Ambitionen är att certifiera alla fastigheter i beståndet och nå guld eller platina. För att lyckas med det krävs ett strukturerat arbetssätt för förvaltning av byggnaderna och tydliga processer för miljöarbetet. Vid slutet av året var 85 procent (85) av beståndet miljöcertifierat, varav 72 (69) procentenheter med betyget guld eller högre.

Minskade utsläpp

Sedan 2006 har Vasakronan minskat sina utsläpp i Scope 1 och 2 med totalt 99 procent, och sedan 2008 är driften i samtliga fastigheter klimatneutral. Det har blivit möjligt genom att den köpta energin mer än halverats sedan 2009 samt genom inköp av förnybar eller klimatneutral energi. Fokus ligger nu främst på att minska de indirekta utsläppen, det vill säga utsläpp från inköpta varor och tjänster, samt de som orsakas när hyresgäster använder sina lokaler. En av de största källorna till indirekta utsläpp är hyresgästernas egen elanvändning. Sedan 2017 finns en klausul i samtliga nya hyresavtal om att kunden för binder sig att köpa grön energi.

Ytterligare en orsak till indirekta utsläpp är avfall, både från hyresgäster och från pågående projekt. Vasakronan arbetar därför aktivt med att underlätta för sina hyresgäster att källsortera och återvinna avfall. Bland annat har ett centralt avtal med Ragn-Sells tecknats med målsättningen att en större andel av hyresgästernas avfall ska återvinnas. När det gäller avfallet från projektverksamheten så finns det stor möjlighet att påverka både mängden avfall och hur stor andel som kan återbrukas.

En annan del i arbetet med att minska utsläppen är att skapa förutsättningar för

hållbara transporter till och från fastigheterna. I anslutning till många fastigheter erbjuds laddplatser för elbilar, tillgång till bilpooler samt cykelrum så att hyresgästerna kan pendla hållbart till och från arbetet. Närhet till kollektivtrafik är också av stor vikt. I flera områden arbetar bolaget aktivt med att försöka förbättra turtäthet och hållplatsplaceringar.

Under initiativet "Älskade stad" samarbetar Vasakronan med Ragn-Sells, Bring och Stockholms stad för att etablera samlastningscentraler i citykärnan. Just nu pågår planeringen för en ny samlastningscentral under Sergelhuset i Stockholm. På det sättet kan varor och gods gemensamt distribueras till butikerna med eldrivna fordon som samtidigt kan ta med sig avfall tillbaka till samlastningscentralen. Därigenom minskar trängsel, buller och utsläpp.

Vasakronan klimatkompenserar för de kvarvarande direkta utsläppen, samt vissa indirekta utsläpp, genom att köpa andelar i kompensationsprojekt. Kompensationen sker årsvis i efterskott. För en sammanställning över Vasakronans totala utsläpp av växthusgaser, se sidan 127.

Under 2018 fick bolaget sina långsiktiga klimatmål godkända av Science Based Targets Initiative som 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 och ligger i linje med vad Parisavtalet kräver av respektive bolag.

Närhet till hyresgästerna

För att skapa närhet till hyresgästerna är förvaltningsorganisationen decentraliserad, med fyra regioner och en centralt samordnad separat enhet för teknik, service och utveckling med bemanning på respektive ort.

Fastigheterna förvaltas med egen personal i alla affärskritiska delar. Det innebär att hyresgästerna möter personal med god kunskap om hyresgästerna, fastigheterna och områdena. Hyresgästerna kan också vända sig till en central kundservice vid felanmälan, frågor kring hyresavtal och andra frågor relaterade till fastigheten.



LEVANDE GATUPLAN

ALLA VILL HA ett levande city och att bottenvåningarna i gatuplan och de så kallade "mellanrummen mellan husen" används och fylls med innehåll är avgörande för upplevelsen och känslan av att platsen är trygg. Vi behöver fysiska butiker, men kanske inte lika många som tidigare. Vi behöver mat och mötesplatser och möjligheter att skapa upplevelser och events.

Handeln har expanderat och varit välmående med relativt bra tillväxttal under drygt 20 år. Men i takt med digitaliseringen har behovet av butiksyta minskat och fysiska butiker mött konkurrens av e-handeln. Upplevelser som ett komplement till att köpa saker gynnar fysiska miljöer. Människor vill mötas, känna och klämma på varor – och uppleva. Allt fler inser också vikten av en hållbar konsumtion. De blir mer noggranna i sina val och köper gärna second hand. Allt detta innebär att det finns stora möjligheter att på olika sätt möta nya former av konsumtionsbehov.

Under de senaste åren har Vasakronan tagit fram tydliga strategier för de stråk där våra cityfastigheter ligger. Genom att definiera vad vi vill åstadkomma har

vi knutit till oss andra fastighetsägare och aktörer i alla våra fyra regioner. Vi vill skapa trygga, vackra och innehållsrika platser med ett tydligt innehåll.

Nya koncept för handel växer också fram. På alla orter finns snart permanenta pop up-butiker. De gör att nya aktörer kan synas i fysiska butiker i centrala lägen under en kortare tid. Ett annat exempel är Södertull i Malmö där Vasakronan tillsammans med Voi Studios utvecklat en urban marknadsplats, Beyond Us, som ska underlätta för varumärken att etablera sig i fysisk miljö. Under ett och samma tak kan de exponera, sälja och marknadsföra sina produkter utan större investeringar eller långa hyreskontrakt. På 1 000 kvadratmeter samsas ett tjugotal aktörer inom mode, livsstil, inredning och upplevelser. Här finns också ett showroom, paketutlämning, fik och öppna arbetsplatser.

Vasakronan ser positivt på framtidens utmaningar och bolaget är väl rustat för att möta dem. Det gör vi med nya lösningar och alltid i dialog med våra kunder, deras kunder och med konsumenterna. ●



Sandra Jonsson
*Chef Teknik & Utveckling
 Stockholm & Uppsala*

Vad har hänt när det gäller nya digitala lösningar?

– Mycket! Vi har hittat sätt att arbeta ännu mer effektivt. Särskilt vill jag lyfta fram att vi digitaliserat processen för att ansöka om miljöcertifieringen LEED. Det tror vi att vi är först i världen med. Mängder av data om fastigheterna måste samlas in, dokumenteras och sammanställas. Det har tidigare skett manuellt, något som tagit mycket tid.

– Det fastighetsgemensamma digitala språket, RealEstateCore, ger oss bättre kontroll över all data fastigheter genererar. Sedan går också utvecklingen av sensorer som mäter olika saker hela tiden framåt.

Vilka utmaningar behöver Vasakronan möta?

– Vi behöver göra det så enkelt och flexibelt som möjligt för våra hyresgäster. Tillsammans med PropTech-bolaget Tmpl Solutions utvecklar vi nu en digital plattform som ska bli gränssnittet för framtidens kontorstjänster.

– Det finns en potential i att använda lokaler mer effektivt och därmed hållbart. För att möjliggöra detta krävs data för att kartlägga nyttjandegraden. Men det finns även ett behov av att på ett säkert sätt hantera access till våra fastigheter. Därför har vi tillsammans med ett antal andra aktörer i branschen startat Accessy AB som ska utveckla en digital accessplattform.

Ser du några risker med digitaliseringen?

– Det finns allt större möjligheter att mäta och samla in data. Det ökar kraven på etisk hänsyn och säkerhet. Information får inte hamna i orätta händer och den personliga integriteten måste respekteras. Den här frågan är central för oss, och här finns till exempel GDPR. Via RealEstateCore kan vi få bra struktur, men också kontroll på informationen.

Kundservice fungerar som back-office och kan lösa en stor del av ärendena utan att behöva gå vidare i organisationen.

Nya IT-lösningar gör att allt fler fel kan identifieras och åtgärdas innan de blir ett problem för hyresgästen. Genom att samla in och analysera fastighetsrelaterad data i realtid, kan till exempel problem med ventilation eller hissar noteras på ett tidigt stadium. Under 2019 gick antalet felanmälningar ner med 14 procent, vilket till stor del beror på att tekniken gör det möjligt att agera proaktivt.

För att förbli ett lönsamt företag är hög kundnöjdhet ett måste. För att följa upp hur nöjda hyresgästerna är och identifiera förbättringsområden genomför Vasakronan i början av varje kundundersökningen "Tyck om Vasakronan". Den senaste gjordes i början av 2020 och visade en förbättring jämfört med föregående år. Utfallet var 77 (76) för kontor och 76 (73) för butiker. Skalan i undersökningen är 1 till 100, där ett utfall på minst 80 motsvarar betyget mycket bra.

En tryggare stad

Att det upplevs tryggt och säkert att befinna sig i och runt fastigheterna är en grund för Vasakronans verksamhet. Genom att arbeta med bättre belysning, översyn av passersystem samt se till att det är rent och snyggt, kan otrygghet förebyggas.

En annan viktig åtgärd är att skapa en levande stad och öka människoflöden runt fastigheterna, även utanför kontorstid. Under året har ett flertal initiativ genomförts i samarbete med andra fastighetsägare, olika organisationer och kommunerna, där syftet är att skapa mer aktivitet på gatorna. På Sergels torg i Stockholm, genomfördes i somras en mängd olika aktiviteter som dans, teater och konserter. Genom det ökade flödet av människor minskade både känslan av otrygghet och brottsligheten runt torget markant, trots en minskad polisenärvaro.

Hållbara inköp

För att kunna bedriva verksamheten på ett framgångsrikt sätt behöver Vasakronan

anlita olika leverantörer. Varje inköp ska kännetecknas av affärsmässig korrekthet, objektivitet och ärlighet med iakttagande av god affärssed. Inköp ska dessutom ske genom upphandlingar i konkurrens. Anbud bedöms och prioriteras utifrån hur väl de uppfyller de ställda kraven på bland annat kompetens, hållbarhets- och arbetsmiljöarbete, funktion, utförande, design och pris.

Alla människor som arbetar för Vasakronans räkning, oavsett vilken arbetsgivaren är, ska ha godtagbara arbetsvillkor samt behandlas med respekt och omsorg om individens hälsa och säkerhet. Genom Vasakronans storlek finns goda möjligheter att uppnå stordriftsfördelar i inköpsarbetet. Arbetet leds av en central inköpsenhet som ser till att inköpen uppfyller höga kvalitets- och hållbarhetskrav samt sker till lägsta möjliga kostnad. Ett systematiskt inköpsarbete ger också möjlighet att ställa krav på leverantörer och entreprenörer. Bland annat för att minska deras miljöpåverkan samt minimera risken för korruption och brott mot mänskliga rättigheter. Som stöd i arbetet används Vasakronans uppförandekod för leverantörer.

Under 2019 undertecknades uppförandekoden i samtliga nya avtal som tecknats genom inköpsavdelningen. För att vara säkra på att leverantörerna lever upp till sina åtaganden görs löpande revisioner. Under 2019 genomfördes totalt 80 olika leverantörskontroller. Utfallet från revisionerna visar att leverantörerna på ett tillfredställande sätt uppfyller våra krav när det gäller arbetsvillkor och mänskliga rättigheter.

Schysst företagskultur

Vasakronans företagskultur präglas av professionalism, flexibilitet och nytänkande. Det uppmuntrar till att våga testa nya och oprövade vägar. Arbetet drivs av glädje och att saker ska göras 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. Att skapa delaktighet, engagemang och trivsel hos medarbetarna är nyckeln till en framgångsrik verksamhet.

För att behålla duktiga medarbetare och attrahera nya talanger erbjuds breda möjligheter till utveckling och en god arbetsmiljö. Medarbetarnas hälsa följs löpande upp och stor kraft läggs på hälsofrämjande aktiviteter, liksom på att förebygga arbetsskador och rehabilitera långtidssjukskrivna.

Alla anställda och arbetssökande ska behandlas på ett likvärdigt sätt, och 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. Internt finns en Compliance Officer, en roll som chefsjuristen har, dit medarbetare och utomstående anonymt kan vända sig vid misstankar om att lagar, regler eller policyer inte följs. Det finns även en extern visselblåsarfunktion som både medarbetare och externa aktörer anonymt kan ta kontakt med.

Engagemang som gör skillnad

Vasakronan har en vision om "den goda staden där alla människor trivs och verksamheter utvecklas". Därför finns en tydlig ambition att engagera sig i viktiga samhällsfrågor även om de inte är direkt kopplade till Vasakronans verksamhet. En förutsättning för engagemanget är att det ska göra skillnad och kännas relevant för medarbetarna. Ett exempel är Löparakademin, en ideell förening som stöttar ungdomar i socialt utsatta områden där Vasakronan varje år bidrar med ett finansiellt bidrag samt med kompetens och resurser inom olika områden via ett Advisory Board. I Göteborg finns ett samarbete med Mitt liv, en organisation som arbetar för att samhället ska bli mer inkluderande och för att få mer mångfald på arbetsmarknaden. Samarbetet har bland annat innefattat en mångfaldsutbildning för samtliga medarbetare i Göteborg samt mentorskap och praktikplatser.

Vasakronan är också engagerat i många

sammanhang för att bidra till en positiv utveckling av fastighetsbranschen. Inom miljöområdet kan till exempel nämnas Sweden Green Building Council och Byggvarubedömningen. Vasakronan var en av initiativtagarna när de båda organisationerna bildades och har fortsatt delta aktivt på olika sätt. Vasakronan deltar också i FN:s klimatinitiativ Caring for Climate, Klimatpakten i Stockholm och Uppsala klimatprotokoll samt i många olika forsknings- och utvecklingssamarbeten inom en rad olika områden. Under året har Vasakronan också varit en av de drivande aktörerna bakom att en färdplan för klimatneutralt byggande i Malmö till 2030 tagits fram.

Under året rankades Vasakronan som det mest hållbara kontorsföretaget i Norra Europa och som nummer tolv i världen av Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB. För 2020 är målet att förbättra antalet poäng ytterligare och på lång sikt att rankas som världens mest hållbara fastighetsföretag.



Anna Nordin
Affärsområdeschef Stockholm city

Vad gör ni för att skapa trygghet och säkerhet i och runt era fastigheter?

– Det handlar mycket om praktiska åtgärder. Som att se till att det finns bra belysning i gatumiljöer och på fasader, accessen till och inom våra fastigheter och att vi aktivt ser till att platser känns väl omhändertagna. Till exempel att det är rent, snyggt och klotterfritt. Vi arbetar också med säkerhet i miljöer som kan upplevas otrygga som källarplan och garage. Här behövs extra ögon och därför har vi kameraövervakning på vissa utvalda platser.

– Vi vill motverka "broken windows" som innebär att tecken på exempelvis brott och oordning skapar en stadsmiljö som uppmuntrar andra att göra likadant. Om vi istället skapar bra miljöer händer det motsatta. Det uppmuntrar ett positivt beteende hos människor. Vi jobbar mycket med livet mellan husen och tar tillsammans med staden och andra fastighetsägare ansvar för det offentliga rummet.

Hur samarbetar ni med andra?

– På alla våra orter sker samverkan i olika former för att utveckla stadsmiljön. I Stockholm startade vi i somras tillsammans med Stockholms stad, City i samverkan, AMF, Axfast

Gäststiftelsen och Kulturhuset/Stadsteatern projektet platssamverkan på Sergels torg.

– Torget fick extra möblering och fylldes med aktiviteter som musik, teater och konst. Det blev succé och nu fortsätter arbetet med att få torget att leva året runt. Syftet är att på lång sikt kunna förvandla en plats där många bara passerar. Under lång tid har där funnits problem med brottslighet och droger och nu vill vi skapa en trygg miljö där människor trivs och vill vara.

Vasakronan har också varit med och bildat AMP. Vad är det?

– Centrum för AMP, Affärs- och Medborgar-Plats, ska samlas kunskap och erfarenhet kring hur säkra och trygga platser skapas. Utgångspunkten är att de olika aktörer som finns i ett område ska ta ett gemensamt ansvar tillsammans med staden.

– Ordförande är Fredrik Reinfeldt och övriga medgrundare är Svensk Försäkring, Svensk Handel, AMF, Atrium Ljungberg och Humlegården. Arbetet stöder Vasakronans vision om den goda staden och det ska bli spännande att se vad vi tillsammans kan åstadkomma.

Vasakronans upplåning allt grönare

2019 tog Vasakronans upplåning ytterligare ett rejält kliv i grön riktning. Av de totalt 16,5 miljarder kronor som lånades upp under året stod den gröna upplåningen för inte mindre än 86 procent, den högsta andelen någonsin i företags historia.

– Det innebär att vi nu snabbt närmar oss den tidpunkt då hälften av vår finansiering är grön, konstaterar Vasakronans hållbarhetschef Anna Denell nöjt.

Finanschefen Thomas Nystedt är även han belåten med utvecklingen och pekar på en rad faktorer som bidragit till att öka den gröna upplåningen.

– Det finns i dag många investerare runt om i världen som söker seriösa former för att placera pengar i olika gröna upplåningsinstrument. Att Vasakronan var först i världen att ge ut en grön företagsobligation har gjort oss kända och öppnat upp dörrarna till den internationella investerarmarknaden, säger han och fortsätter:

– Sedan 2018 har vi också en god rating från ratinginstitutet Moody's. De har gott anseende vilket har medfört att kretsen investerare breddats utanför Norden och norra Europa. Inte minst i Asien har intresset varit stort och förra året gjordes en tredjedel av företags upplåning på de japanska och koreanska marknaderna.

Siktat på mörkgrönt

Samtidigt som både Anna Denell och Thomas Nystedt är stolta över tillväxten i grön upplåning är de noga med att påpeka att Vasakronan har strikta regler för vad som får klassas som grönt.

– När vi lånar grönt ska det verkligen vara "mörkgrönt", betonar Anna Denell och konstaterar att andelen grön upplåning kunde ha varit betydligt högre om kraven i vårt reviderade ramverk för finansiering inte varit så tuffa.

– Visst strävar vi på lång sikt mot att så gott som all upplåning ska vara grön, men det är betydligt viktigare att nå målet att 100 procent av Vasakronans fastigheter ska vara miljöcertifierade.

Vid utgången av 2019 var alla företags förvaltningsfastigheter miljöcertifierade och en rad fastigheter är nu inne i en process för omcertifiering. Nästan alla hus i Vasakronans bestånd som får en ny certifieringsklass höjer sina nivåer – från silver till guld eller från guld till platina. Det är framför allt ytterligare energieffektiviseringar och installation av solceller som bidrar till förbättringarna.

Engagerade medarbetare

Både Thomas Nystedt och Anna Denell vittnar om hur engagemanget för hållbarhetsfrågor är



Thomas Nystedt
Finanschef

Anna Denell
Hållbarhetschef

stort inom alla delar av Vasakronans organisation.

– Under året har jag besökt våra regionkontor och förklarat hur medarbetarnas dagliga arbete med till exempel energieffektivitet påverkar våra finansieringsmöjligheter i positiv riktning. Det känns som om alla inom företaget förstår de här sambanden och att medarbetarna blir allt mer intresserade, berättar Thomas Nystedt och fortsätter:

– Allt oftare möter jag fastighetstekniker i hissen eller på kontoret som säger "Thomas, nu är vi nere under 100!" För att kvalificera sig för grön finansiering enligt Vasakronans ramverk får en befintlig fastighet inte ha högre energianvändning än 100 kilowattimmar. Den måste även vara LEED-certifierad på minst guldnivå.

Investerare på besök

Det finns också ett växande intresse hos investerarna att se hur deras gröna pengar omsätts i nya och ombyggda fastigheter. Allt oftare kommer företrädare för banker och andra investerare på besök och ställer initierade frågor om allt från avfallshantering till hur Vasakronan använder akviferer (grundvattenlager djupt nere i marken) för att värma och kyla fastigheterna.

– Särskilt imponerade är de över vårt projekt Magasin X i Uppsala, som blir Sveriges största kontorshus med en stomme helt byggd i trä, säger Anna Denell, som är övertygad om att den nya fastigheten intill järnvägsstationen

i Uppsala kommer bli en föregångare för hur kommersiella fastigheter byggs i framtiden.

– Om några år kommer vi se massor av kontorshus som byggs i trä. Tillverkningen av ett ton cement, en viktig beståndsdel i betong som under en tid varit det dominerande byggmaterialet, alstrar ett ton koldioxid, medan växande träd tvärtom binder ett ton koldioxid för varje ton trä som växer.

Kö till kontorshus i trä

Anna Denell berättar att andra projekt som byggts i trä har haft kortare byggtider, renare, tystare byggarbetsplatser och mindre transportbehov. Och, viktigast av allt, hyresgästerna uppskattar inomhusmiljön i trähus, säger Anna Denell, och noterar att det både finns potentiella hyresgäster som köar till trähus och finansierare som står i kö för att låna ut till träbaserade fastighetsprojekt.

– Dessutom kan det här bli en fantastisk möjlighet för Sverige som skogsindustrination med ett hållbart skogsbruk.

Under 2020 kommer finanschefen Thomas Nystedt att arbeta för en fortsatt breddning av investerarkretsen, inte minst i Asien men även i Europa, medan hållbarhetschefen Anna Denell lägger ett ökat fokus på att minska klimatpåverkan i hela värdekedjan, bland annat avfallshanteringen hos hyresgäster, vilket kräver ett fördjupat samarbete med hyresgästerna.

Bygger hållbart i alla led

Den negativa påverkan på miljön under en byggprocess måste minska. Det gäller att alltid tänka klimatsmart. Stort fokus läggs därför på att optimera och minska användning av material.

I takt med att hyresgästernas efterfrågan förändras behöver Vasakronan skapa nya typer av lokaler. Antingen genom nyproduktion eller genom utveckling av befintliga fastigheter. Målsättningen är att utforma lokaler som är så flexibla och generella som möjligt, utan allt för många specialanpassningar till nuvarande hyresgästers önskemål. Lokaler som utan större åtgärder kan anpassas till förändrade behov, eller till en helt ny hyresgäst. På så sätt sparas både tid, pengar och miljö.

Att erbjuda lokaler som producerats men också förvaltas med så låg miljöpåverkan som möjligt är en självklarhet. Vasakronan miljöcertifierar samtliga projekt enligt LEED med målet att nå högsta betyget Platina. För att en byggnad ska kunna certifieras ställs krav både på hur en ny- eller ombyggnad genomförs och på fastighetens miljö- och energiprestanda i den löpande förvaltningen.

Stor projektportfölj

Vasakronan investerar enbart i marknader där bolaget har god kännedom och där tillväxtpotentialerna är goda. På så sätt begränsas det ekonomiska risktagandet som fastighetsutveckling medför. Vid utgången av året hade pågående fastighetsprojekt en total investeringsvolym på 14,3 mdkr (10,6). Uthyrningsgraden i större pågående projekt uppgick till

69 procent (41) och upparbetandegraden uppgick till 50 procent (33). Under 2019 investerades totalt 4,4 mdkr (3,3) i utveckling av fastigheter och under de senaste fem åren har i genomsnitt 2,5 mdkr investerats varje år.

I början av 2019 tecknades ett tioårigt hyresavtal om 42 000 kvadratmeter med Skatteverket i fastigheten Kronan i Sundbyberg. Avtalet innebär att ombyggnationen och moderniseringen av Nya Kronan påbörjades. Investeringen uppgår till totalt 1 650 mkr och omfattar två nya byggnader och en befintlig som renoveras. Arbetet förväntas vara klart i november 2021. Under året byggstartade även Magasin X i centrala Uppsala. Fastigheten omfattar drygt 11 000 kvadratmeter kontor och den totala investeringen uppgår till 530 mkr. Uthyrningsgraden i fastigheten uppgår till 40 procent vid årsskiftet med två år kvar till färdigställande. Under året blev den i princip fullt uthyrd fastigheten Hilton i Frösundavik utanför Stockholm klar. Uppförandet av fastigheten omfattar en total investering om 390 mkr.

Utöver utvecklingspotentialen i befintliga fastigheter har Vasakronan även planlagda byggrätter och framtida byggrättsmöjligheter. Idag finns detaljplaner för cirka 280 000 kvadratmeter kontor. Det pågår också ett kontinuerligt arbete med att identifiera nya



Britt Lindqvist
Utvecklingschef, Vasakronan

Vilka nya behov ser du hos kunderna?

– Företag och organisationer förändras på olika sätt och därmed kan också behovet av arbetsplatser ändras snabbt. Kunderna efterfrågar större flexibilitet bland annat när det gäller service, resursdelning och längd på hyresavtal. Då behövs ibland andra lösningar än det traditionella kontoret.

Hur möter ni den efterfrågan?

– Det finns fyra pelare i vårt erbjudande. Traditionella kontor där kunden påverkar allt före inflytt, färdigställda kontor samt Smart & Klart där precis allt ingår och det bara är att flytta in – eller för all del ut – med kort varsel. Nu har vi dessutom, Arena, vårt eget coworking-koncept. Tanken med den här paletten av lokaler är att det ska fungera lite som ett dragspel för kunden. Eller en godispåse, man plockar ihop det man behöver och vill ha.

Vad innebär Arena?

– Arena vänder sig främst till våra nuvarande och potentiella kunder. Här finns arbetsplatser, kontor och mötesrum som är tillgängliga när det passar. Arbetsplatserna utformas så att människor mår bra och kan arbeta effektivt. Det handlar om allt från ljud, ljus, teknik, inomhusklimat till ergonomi och hållbarhet. Till det kopplar vi smarta servicetjänster.

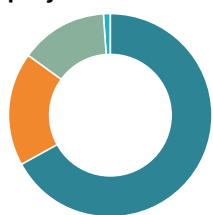
Var kommer Arena att finnas?

– På alla våra orter. Bland annat i Sergelhuset i Stockholm som ska vara klart 2020 och i Magasin X, kontorsfastigheten som byggs i trä i Uppsala, som färdigställs under våren 2022.

Vad krävs mer för att skapa framtidens kontor?

– Smarta digitala lösningar för tjänster som är kopplade till den lokal man hyr och som gör arbetslivet effektivt. Det kan handla om kontrakt, bokningar, service och betalningar. Därför har vi i samarbete med branschen och andra aktörer utvecklat ett nytt teknisk kundgränssnitt som kommer att vara tillgängligt från hösten 2020.

Allt större andel projektavfall återvinns



■ Återvinning, 67% (57)
 ■ Energiåtervinning/förbränning, 18% (21)
 ■ Deponi, 14% (19)
 ■ Farligt avfall, 1% (2)
 ■ Biogasproduktion, 0% (1)

projektmöjligheter för de 1,7 miljoner kvadratmeter ännu ej planlagda byggrätter som Vasakronan har i sitt bestånd.

Återbruka och återvinna

Vid nyproduktion, ombyggnad, lokalanpassningar och underhåll används stora mängder material som påverkar miljön när det produceras och transporteras. Stort fokus läggs därför på att optimera och minska användning av material och i större utsträckning använda återbrukat material eller material tillverkat av förnybara eller återvunna råvaror. Det är också viktigt att försäkra sig om att det material som används inte innehåller farliga ämnen som sprids i inomhusmiljön och till ekosystemen utanför. Därför ska allt som byggs in i fastigheterna alltid utvärderas med avseende på materialets klimatpåverkan under fastighetens livscykel.

Vasakronan ser att efterfrågan på långsiktigt hållbara lokallösningar ständigt ökar bland företag. Ett sätt att nå målet om en fossilfri byggsektor och samtidigt möta hyresgästernas krav, är att bygga med material som har lägre klimatpåverkan än stål och betong. I Uppsala bygger Vasakronan just nu Sveriges första kontorsbyggnad, om drygt 11 000 kvadratmeter, med en stomme helt i trä och i Göteborg planeras en påbyggnad helt i trä.

När ett projekt är avslutat ställer Vasakronan krav på att samtliga större ny- och ombyggnadsprojekt ska rapportera vilken

typ av och hur mycket material som använts. Ambitionen är att både öka andelen förnybart material samt minska mängden material per kvadratmeter vid projektutveckling.

Under året blev fastigheten Hilton i Frösundavik utanför Stockholm klar. Materialanvändningen i Hilton baserades på en verklig mätning som genomförts under hela projektets löptid i samarbete med forskningsinstitutet RISE. Det innebär att Vasakronan nu har ett bra referensprojekt inför framtida mätningar.

Under året har arbetet mot att öka andelen återbrukat material antingen genom återanvändning i egna fastigheter eller genom att sälja till andra aktörer fortsatt. Vid uppstart av samtliga större ny- och ombyggnadsprojekt genomförs avfallsworkshops. Syftet är att identifiera åtgärder som kan minska mängden projektavfall och öka mängden återbruk. Vid utgången av året hade 62 ton (51) material återbrukats. Ökningen förklaras främst av att andelen återbrukat material från ombyggnaden av Sergelhuset i centrala Stockholm är större jämfört med föregående år.

För att ytterligare minska verksamhetens klimatpåverkan ställer Vasakronan höga krav på transporter till och från projekten. Sedan något år tillbaka ska samtliga transporter av avfall och material ske med förnybart bränsle. För mer information om Vasakronans hantering av material och avfall vid projektutveckling se sidan 124 och 126.

För att öka medvetenheten och driva på branschen mot ett hållbart byggande engagerar sig Vasakronan i flera olika initiativ och samarbeten. I somras anslöt sig Vasakronan tillsammans med 80 andra företag i bygg- och fastighetssektorn till ett lokalt initiativ i Malmö kallat Lokalt färdplan 2030 Malmö. Syftet är att påskynda bygg- och anläggningssektorns klimatomställning och genomförande av Agenda 2030. Ytterligare ett initiativ är Centrum för cirkulärt byggande som har en digital handelsplats för återbrukat material. Målsättningen är att öka kunskapen hos och samverkan mellan branschens aktörer och utveckla en fungerande och storskalig marknad för återbrukat material.

Levande stadsmiljö

Vasakronans målsättning är att ta ett aktivt ansvar för att skapa en levande stadsmiljö där alla som verkar i och runt fastigheterna trivs och mår bra. Att känna trygghet och säkerhet i sin närmiljö är viktigt för alla människor. Som arbetsgivare vill våra hyresgäster försäkra sig om att deras medarbetare har en trygg arbetsplats och även en trygg väg till och från jobbet. Detta blir en allt viktigare fråga vid valet av lokal. Vid planering av ny- och ombyggnad av fastigheter eller kvarter läggs stor vikt vid att planera för åtgärder som ger trygga platser och en god stadsmiljö. Goda förutsättningar skapas för etablering av en bra mix av verksamheter som bidrar till ett levande stadsliv även utanför kontorstid.

Som fastighetsägare är det också viktigt att kunna erbjuda lokaler med goda kommunikationer och god närservice. Det skapar en enklare vardag för våra hyresgäster och bidrar till en minskad klimatpåverkan.

Säkerhet i fokus

För att hantera projektrisen lägger Vasakronan stor vikt vid att kvalitetssäkra processer för projektgenomförandet. Bolagets egen personal tar alltid ansvar för att styra och övervaka projektet, även om externa projektledare och entreprenörer kan anlitas för att utföra själva arbetet. När entreprenörer upphandlas säkerställs att de lever upp till Bolagets högt ställda krav på affärsmässig korrekthet, objektivitet och ärlighet med iakttagande av god affärssed. Alla leverantörer måste följa Vasakronans uppförandekod något som Bolaget löpande följer upp.

Arbetet på byggprojekt kan vara riskfyllt. Vasakronans ambition är att ingen ska förolyckas eller skadas på Vasakronans byggarbetsplatser. Bolaget ställer därför höga krav på entreprenörerna när det gäller säkerhet på byggarbetsplatsen. Under 2018 påbörjades arbetet med att skärpa de interna rutinerna för rapportering av incidenter och olyckor. Vasakronan deltar även i Håll Nollan, en organisation som samverkar för en gemensam branschstandard för en säker och trygg arbetsmiljö i byggbranschen.



STADS- UTVECKLING

SERGELSTAN, SOM OMFATTAR kvarteren kring Sergels torg, är Vasakronans största stadsutvecklingsprojekt i Stockholms City. Totalt investerar bolaget fem miljarder kronor i ombyggnad och upprustning. I det första skedet byggs Sergelhuset om. Här kommer bland annat King att hyra kontor och Stureplansgruppen öppna restaurang med takterrass och ett konferens- och eventcenter på entréplan. Även Vasakronans huvudkontor flyttar in. Sergelhuset ska vara klart vid årsskiftet 2020/21.

Nästa steg i utvecklingen av Sergelstan är att ge nytt liv till Sergelgatan som sträcker sig från Sergels torg till Hötorget. Sergelgatan var Sveriges första gångstråk. Med åren har gatans attraktivitet minskat och även butikernas omsättning. Det är en av orsakerna till satsningen som ska bidra till att få hela området att leva.

På Sergelgatan rör sig närmare 250 000 personer varje vecka. Här möts människor som vill jobba, äta, shoppa och uppleva. Det ställer krav på innovativa lösningar. Visionen är en modern shopping- och upplevelsegata som bjuder på folkliv alla tider på dygnet.

En del i att tänka nytt är att bättre ta vara på gatu-

planen. De behöver fyllas inte bara med butiker, utan också med service, restauranger, aktiviteter och upplevelser som attraherar och lockar besökare. Viktigt är också att möta allt mer medvetna konsumenter som vill agera hållbart. Det kan vara genom att ge plats till secondhand-butiker och restauranger som erbjuder ekologiska och närodlade råvaror.

Hötorgsskraporna, främst låghusdelarna, ska rustas upp och tekniska installationer bytas ut. Först ut är skraporna 1 och 2 som ligger närmast Konserthuset. De ska vara klara våren 2021. Sedan fortsätter enligt plan renoveringen med hus 3 och 4 med start hösten 2020 och cirka två år framåt. Framsidan mot Sveavägen ska få nya, öppna och tillgängliga, kontorsentréer. Det skapas också två nya entrétorg, ett mellan hus 1 och 2, och ett mellan hus 3 och 4, som nås både via Sveavägen och Sergelgatan. Takterrassen som löper runt skraporna ställs om för att öppnas upp för allmänheten med ett nytt spännande utbud. I hörnet vid Konserthuset blir det en ny restaurang. Tillsammans med hotellet Haymarket, Hötorgshallen och Filmstaden Sergel kommer den att ge Hötorget en attraktiv inramning. ●

Pågående projekt



Bankpalats med anor

När Styrpinnen 15 uppfördes vid Kungsträdgården 1901 var det för att imponera. Nu totalrenoveras fastigheten för att möta moderna krav på kontor. Utan att tumma på charmen. Augusti 2020 flyttar spelutvecklaren Embark Studios in och hyr då hela huset om 4 300 kvadratmeter.

PRIORN MITT I MALMÖ

Med Triangelns station runt hörnet, Konsthallstorget framför och Pildammsparken bredvid bjuder projektfastigheten Priorn i centrala Malmö på kontor med fri sikt i stadens bästa kommunikationsläge. Fastigheten omfattar 13 000 kvadratmeter och blir sju våningar hög. Under 2020 flyttar bland andra Region Skåne, COWI och arkitektbyrån Här! in. Investeringen motsvarar 580 mkr och fastigheten certifieras enligt LEED Platina.



Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, % ¹⁾	Miljö-certifiering
Stockholm	Sergelhuset	3 700	2 669	72	56 500	Dec – 21	49 ²⁾	LEED
Göteborg	Platinan	2 600	1 052	40	53 700	Dec – 22	67 ³⁾	LEED
Sundbyberg	Kronan 1	1 680	350	21	42 700	Nov – 21	100	LEED
Stockholm, Solna Strand	Nöten 5	916	594	65	26 000	Dec – 20	55	LEED
Stockholm	Nattugglan, hus 2	800	168	21	15 000	Juni – 22	80	LEED
Malmö	Priorn 5	530	444	84	13 200	April – 20	67	LEED
Uppsala	Magasin X	530	67	13	11 500	Dec – 21	51 ⁴⁾	LEED
Uppsala	Kronåsen 1:1 Celsius	420	287	68	10 200	Okt – 20	82	LEED
Stockholm	Sperlingens Backe	300	38	13	3 900	Dec – 21	47	LEED
Stockholm	Styrpinnen 15	290	242	83	3 700	Juni – 20	100	LEED
Stockholm, Solna	Diktaren	115	19	17	6 400	Aug – 21	100	LEED
Totalt större fastighetsprojekt		11 881	5 930	50			69	
Stockholm	Sergelgatan	1 500	213	14		Mars – 23	– ⁵⁾	LEED
Övriga projekt		966	610					
Totalt		14 347	6 753					

1) Beräknad utifrån area.

2) Inklusive uthyrningen till EY beräknas uthyrningsgraden uppgå till cirka 62 procent.

3) Inklusive Vasakronan Arena beräknas uthyrningen uppgå till 72 procent.

4) Inklusive Vasakronan Arena samt Vasakronans regionkontor beräknas uthyrningsgraden uppgå till cirka 77 procent.

5) Del av fastighet och uthyrningsgraden redovisas ej.





Platinan, en annorlunda mötesplats

Lilla Bommen i Göteborg, en plats dit människor kommit i alla tider. För att umgås, köpslå och arbeta. Här bygger vi vidare på platsens utåtriktade historia och uppför Platinan. 60 000 kvadratmeter kontor, coworking, restaurang och ett nytt hotell signerat Scandic. Huset är vårt första bidrag till stadens vision om nya Älvstaden. 2021 står huset färdigt. Redan nu är det klart att COWI, KPMG och Wistrand Advokatbyrå flyttar in. Platinan motsvarar en total investering om 2,6 miljarder kronor.



Kontor och labb i Uppsala Science Park

Mitt i Uppsalas forskningsnav, och granne med Hubben, uppför vi Celsius. 10 000 kvadratmeter kontor och avancerade labbmiljöer. Störst hyresgäst är Livsmedelsverket som hyr 8 000 kvadratmeter. Inflyttning är beräknad till årsskiftet 2020/2021.



SERGELHUSET, FOLK OCH LIV ALL TID

Mitt i Stockholms city vid Sergels torg pågår omdaning av Sergelhuset, en del av Sergelstan och Vasakronans största stadsutvecklingsprojekt någonsin. Sergelhuset omfattar tre byggnader om totalt 60 000 kvadratmeter och motsvarar en investering om 3,7 miljarder kronor. Målet är att skapa ett aktivt och levande city. Dygnet runt. Projektet står klart 2020. Då tar aktörer som Stureplansgruppen, King, EY och Vasakronan själva plats i fastigheten.

Kommande projekt

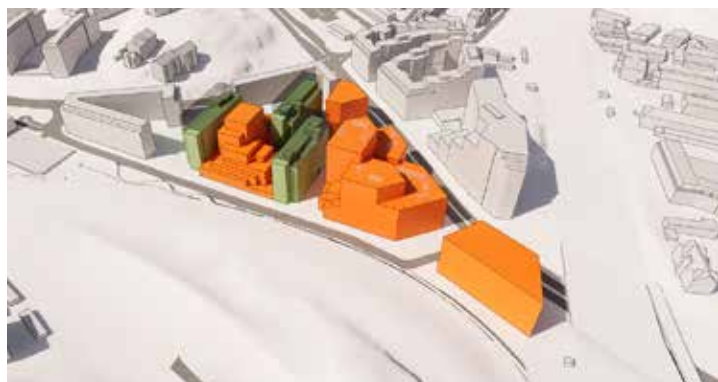


Hekla i hjärtat av Kista

Vasakronan planerar för fullt med utvecklingen av kvarteret Hekla i Kista, norr om Stockholm. Projektet omfattar 47 000 kvadratmeter kontor och 12 000 kvadratmeter bostäder och en ny detaljplan för kvarteret håller på att tas fram. Målet är att skapa en mer blandad bebyggelse med moderna och hållbara fastigheter. En större mix av arbetsplatser, service och handel ska bidra till ett mer levande och tryggt Kista. Positivt för den fortsatta utvecklingen är också den nya tvärspårvägen och utbyggnaden av tunnelbanan.

SÖDRA HAGALUND HAR DRÖMLÄGE

Med utvecklingen av Hagastaden 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.





Hugin får nytt liv

Kvarteret Hugin ligger i centrala Uppsala, ett stenkast från Resecentrum. Det byggdes på 70-talet och renoveringsbehovet var stort. Nu ska Hugin förvandlas och kvarteret fyllas med bostäder, handel, kontor, förskola samt få ett nytt parkstråk hela vägen från järnvägen till Fyrisån. Totalt handlar det om cirka 65 000 kvadratmeter. I tre av byggnaderna planeras betongstommen bevaras. Det är positivt både för klimatet och ekonomin. Arbetet med att ta fram detaljplanen pågår.

LILLA BOMMEN TAR NÄSTA STEG

Området Lilla Bommen fortsätter att förvandlas. 2018 blev ombyggnaden av Läppstiftet klar och nästa byggsten är kvarteret Kromet som ligger vid Hisingsbrons fäste. Genom detaljplanen för nya Hisingsbron med angränsande kvarter har Vasakronan fått byggrätter som omfattar cirka 140 000 kvadratmeter. Här ska det bli arbetsplatser, hotell, bostäder, restauranger, caféer och kultur. Läget med närheten till city innebär att centrala delar kommer att knytas ihop på ett naturligt sätt. Byggstarten är planerad till 2021.



Strategi för investeringar

I rådande marknadsläge ligger fokus på att utnyttja utvecklingsmöjligheter i det befintliga beståndet. I syftet att öka kvaliteten ytterligare sker även köp och försäljningar.

Vasakronan är en långsiktig aktör med inriktning på kontor och cityhandel på tillväxtorter i Norden. Bolaget ska även utnyttja möjligheter att utveckla det befintliga beståndet på bästa sätt. Ambitionen är att ständigt öka beståndets kvalitet och därmed öka den långsiktiga avkastningen bland annat genom att köpa och sälja fastigheter.

Utvecklingen både på de marknader och delmarknader där bolaget finns idag men även potentiella marknader följs noga. Även tillväxtpotentialen i den befintliga portföljen analyseras löpande. Framförallt är det läge, hyresnivåer, investeringsbehov och utvecklingspotential som avgör om en fastighet ska köpas, säljas eller utvecklas.

Växer i Uppsala och Malmö

De senaste fem åren har förvärv gjorts för totalt 3 600 mkr och försäljningar för cirka 9 100 mkr. Det innebär att fastigheter i genomsnitt har omsatts för 2 500 mkr per år. Inför ett förvärv görs alltid noggranna genomgångar för att säkerställa att fastigheten uppfyller de högt ställda krav Vasakronan har när det gäller till exempel driftskostnader, energianvändning och materialval.

Under året förvärvades de två nybyggda kontorsfastigheterna Juvelen i Uppsala och Aura i Malmö från Skanska. Juvelen ligger vid Uppsala Resecentrum, ett av Uppsalas främsta kontorslägen i närheten av Vasakronans projektfastighet Magasin X som kommer stå klar i december 2021. Fastigheten förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 563 mkr och omfattar totalt 7 800 kvadratmeter kontor och 800 kvadratmeter butiker och restauranger. Uppsala län är en innovativ region med stark tillväxt. Uthyrningsgraden i Vasakronans bestånd i staden uppgår till 97 procent och förvärvet av Juvelen är ett starkt tillskott till portföljen.

Genom förvärvet av Aura stärktes närvaron på Universitetsholmen i centrala Malmö, ett område som förväntas ha fortsatt positiv utveckling. Fastigheten som färdigställdes under hösten omfattar 6 700 kvadratmeter uthyrningsbar area varav knappt 5 700 kvadratmeter kontor. Vid årsskiftet var fastigheten i det närmaste fullt uthyrd och de största hyresgästerna är Grant Thornton, Lindab och Trägårdh Advokatbyrå. Köpeskillingen för Aura uppgick till 430 mkr.

Strategiska försäljningar

Under året genomförde Vasakronan fastighetsförsäljningar till ett värde om 1,5 mdkr. I början av 2019 såldes Nya Vattentornet 2 och Nya Vattentornet 4 i Ideonområdet i

Lund till en köpeskillning om närmare 1 260 mkr. I och med försäljningarna lämnade Vasakronan Lund.

Under våren frånträdde Vasakronan Telefonfabriken 7 på Telefonplan i Stockholm. Försäljningen som skedde till ett värde om 210 mkr avsåg en byggrätt för bostäder. Köpare var Einar Mattsson. Under hösten avyttrades även byggrätten Hyllie Connect i Malmö till en köpeskillning om 85 mkr. Köpare av byggrätten var Skanska.

Fastighetsförsäljningar 2019

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskillning, mkr	Frånträde
Nya Vattentornen 2 och 4	Lund	Wihlborgs	1 259	Februari 2019
Järva 2:7	Stockholm	Sporhallen i Solna	2	April 2019
Telefonfabriken 7	Stockholm	Einar Mattsson Projekt	210	Maj 2019
Regndroppen	Malmö	Skanska	85	Dec 2019
Summa fastighetsvärde			1 556	
Transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			-6	
Total köpeskillning			1 550	

Avtalade men ej genomförda försäljningar

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskillning, mkr	Frånträde
Smedjan 13 och 15	Malmö	Tranon	88	Avhängig detaljplan
Total köpeskillning			88	

Fastighetsförvärv 2019

Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskillning, mkr	Tillträde
Juvelen	Uppsala	Skanska	563	Dec 2019
Aura	Malmö	Skanska	430	Dec 2019
Summa fastighetsvärde			993	
Transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			-16	
Total köpeskillning			977	



STRÅLANDE FÖRVÄRV

PÅ UNIVERSITETSHOLMEN I MALMÖ ligger kontorsfastigheten Aura, ett hus med utstrålning och det senaste av Vasakronans förvärv. Aura uppfördes av Skanska under 2019 och omfattar totalt 6 700 kvadratmeter varav knappt 5 700 utgörs av kontor. Uthyrningsgraden är hög och bland hyresgästerna märks bland andra Grant Thornton, Lindab, Adecco och Trägårdh Advokatbyrå.

Universitetsholmen är ett utvecklingsområde som bedöms ha en positiv utveckling. Kontor och bostäder uppförs och gator och allmänna platser rustas. Läget är centralt med gångavstånd både till Centralstationen och stadskärnan. Det är en övergångszon där hamnens storskaliga industribyggnader blandas upp med mer småskalig bebyggelse för att slutligen övergå

i innerstadens täta struktur. Granne med Aura hittar man bland annat Malmö Saluhall, Malmö Universitet, Malmö Live och Vasakronans fastighet Bassängkajen.

Hyresutvecklingen för moderna kontorsfastigheter i Malmö är uppåtgående och Aura är en attraktiv produkt med lokaler som efterfrågas på marknaden. Fastigheten kommer att miljöcertifieras enligt LEED Platina och köptes av Skanska för 430 mkr. I samband med förvärvet avyttrade Vasakronan byggrätten Hyllie Connect till Skanska.

I början av 2019 sålde Vasakronan Nya Vattentornet 2 och Nya Vattentornet 4 belägna på Ideonområdet i Lund. Köpare var Wihlborgs som köpte fastigheterna för 1 260 mkr. I och med försäljningen har Vasakronan helt lämnat Lund. ●

Finansieringsrisken minskar

Vasakronan har minskat finansieringsrisken i låneportföljen ytterligare främst genom upplåning i fler utländska valutor. Andelen gröna lån ökade och ambitionen på sikt är att ha en helt grön finansiering.

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. Vasakronan strävar efter en 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.

Det växande intresset för bolagets obligationer har under året möjliggjort upplåning på nya marknader såsom Asien och Central-europa vilket har breddat investerarbasen.

Under våren bekräftade Moody's den rating som bolaget fick 2018 med betyget A3, stabila utsikter, där den lägre finansieringsrisken lyftes fram.

Fördelaktig finansiering

Året inledades med relativt höga kreditmarginaler till följd av utflöden ur räntefonder, förväntan om minskade centralbanksstimulanser och en global politisk oro. Marknadsförutsättningarna förbättrades dock under året vilket medförde succesivt sjunkande kreditmarginaler.

Tillgången till finansiering på kapitalmarknaden var god under större delen av året, främst förklarad av stabila inflöden i obligationsfonder. Omsättningen på den svenska och norska kapitalmarknaden var fortsatt hög och totalt emitterades företagsobligationer på den svenska marknaden till ett värde om 190 mdkr (159) och NOK 60 mdr (60) på den norska. Vasakronan var under året fortsatt en av de största emittenterna på den svenska företagsobligationsmarknaden samtidigt som finansieringen breddades till fler marknader och valutor.

De längre marknadsräntorna har under året varit nere på historiskt låga nivåer. De

kortare marknadsräntorna ökade under året efter Riksbankens höjning av reporäntan till noll procent. Under året var rörliga marknadsräntan återigen positiv för första gången sedan början av 2015.

Stabil position

Verksamheten finansieras genom kapital från ägarna och genom extern upplåning. Fördelningen bestäms utifrån en avvägning mellan kraven på avkastning och finansiell stabilitet. Den externa upplåningen görs på kapitalmarknaden, genom obligations- eller certifikatprogram, eller från bank. Vid utgången av året var andelen kapitalmarknadsfinansiering 75 procent (71) och andelen säkerställd och icke säkerställd bankfinansiering 25 procent (29).

Långsiktig finansieringsstrategi

Vasakronan strävar enligt finansieringsstrategin 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. Vasakronan ska ha tillgängliga kreditlimiter hos flertalet banker och investerare för att kunna växla mellan olika finansieringskällor. Därutöver ska en kostnadseffektiv upplåning nås genom att upprätthålla en optimal räntebindningsstruktur och utnyttja rådande marknadsläge.

Risken för höga refinansierings- och nyupplåningskostnader begränsas genom en diversifierad upplåning fördelad på flera olika finansieringskällor och marknader där specifika förutsättningar kan utnyttjas i olika marknadslägen. Vasakronans mål är att upprätthålla en stark rating. Under året bekräftade Moody's den rating som bolaget fick

våren 2018 med betyget A3 stabila utsikter. I sin motivering betonar Moody's Vasakronans högkvalitativa fastighetsportfölj och den starka kopplingen till ägarna.

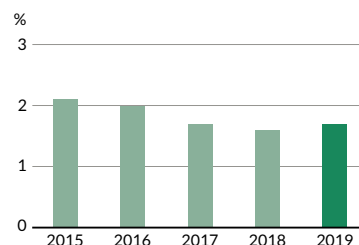
Vasakronan har höga ambitioner för sitt hållbarhetsarbete och arbetar aktivt med att koppla hållbarhetsperspektivet till sin finansiering. 2013 var Vasakronan först med att emittera gröna obligationer och 2018 var bolaget först med att emittera gröna företagscertifikat. Vasakronans strategi är att vara ledande och driva utvecklingen inom grön finansiering.

Finansieringsstrategin återspeglas i bolagets finanspolicy som bidrar till att säkerställa en god riskhantering och intern kontroll. Finanspolicyn fastställs årligen av styrelsen och de finansiella riskerna följs upp och rapporteras kvartalsvis till styrelsen.

Lägre belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel ökade under året och uppgick till 63 mdkr (59), främst till följd av utbetald utdelning till ägarna och ökade investeringar. Belåningsgraden uppgick till 38 procent (41) vid utgången av året. Rådande marknadsläge möjliggjorde fortsatt upplåning till goda villkor och den genomsnittliga räntan uppgick till 1,7 procent (1,6) vid utgången av året. Finans-

Låg genomsnittlig ränta



nettot försämrades till -1 131 mkr (-1 043) till följd av en större låneportfölj och något högre räntor under året. Räntetäckningsgraden som visar bolagets känslighet för ränteförändringar sjönk till 4,6 gånger (4,7) förklarar av det högre räntenettet. Målet enligt finanspolicyn är att ha en räntetäckningsgrad om minst 2,0 gånger. Räntebärande skulder netto i förhållande till EBITDA visar netto-skulden i förhållande till verksamhetens intjäning och uppgick vid utgången av året till 12,0 gånger (11,9). Ambitionen är att detta nyckeltal på sikt inte ska överstiga 10 gånger.

Upplåning i flera valutor

2018 etablerade Vasakronan ett Euro Medium Term Note-program (EMTN-program) vilket öppnade möjligheten till finansiering i flertalet valutor och löptider. Under 2019 emitterade Vasakronan obligationer i sex olika valutor för totalt 15,2 mdkr (11,8). Emissioner genomfördes för första gången i JPY, USD och AUD. Vasakronans möjlighet att bredda investerarbasen och nå nya marknader har minskat bolagets finansieringsrisk, något som Moody's lyfte i sin motivering när de bekräftade bolagets rating. Vid periodens slut utgjorde lån i utländsk valuta 27 procent (17) av bolagets totala skuld. Vasakronan har

en gemensam låneram för samtliga valutor som 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 som ger långgivarna möjlighet att säga upp lånen till återbetalning om inte en eller flera av de nuvarande ägarna äger minst 51 procent av Vasakronan och ägarförändringen samtidigt leder till en nedgradering av bolagets rating med ett steg.

Av de under året emitterade obligationerna om 15,2 mdkr (11,6) utgjordes 13,4 mdkr (7,4) av gröna obligationer. Det gjorde Vasakronan till Sveriges största emittent av gröna företagsobligationer. Se vidare på sidan 34.

Finansiering via certifikat

Vasakronan har genom sitt företagscertifikatprogram möjlighet att emittera certifikat i svenska kronor och euro. Låneramen uppgår till 25 000 mkr och löptiden uppgår till högst ett år. Upplåningen genom företagscertifikat uppgick till 7,2 mkr (6,2) vid utgången av året, och motsvarade 11 procent (10) av den totala skuldportföljen.

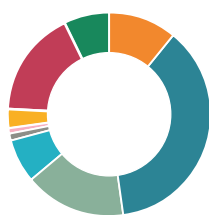
Grön finansiering under ramverk

	Belopp, mkr
Gröna certifikat	560
Gröna obligationer, SEK	18 673
Gröna obligationer, NOK	684
Gröna obligationer, EUR	2 809
Gröna obligationer, JPY	835
Gröna obligationer, AUD	530
Gröna obligationer, USD	1 672
Total volym gröna finansiella instrument	25 762
Total volym gröna tillgångar – "grön pool"	33 318
Kvarvarande godkänt låneutrymme	7 555

God tillgång till bankfinansiering

Tillgången till bankfinansiering var fortsatt god under året, med stora möjligheter att låna med längre löptider till låg ränta. Under året har säkerställda banklån om totalt 1,3 mdkr (2) tagits upp med långa löptider. Vid utgången av året hade Vasakronan säkerställda banklån till ett värde om 12 mdkr (13), motsvarande 17 procent (21) av den totala skuldportföljen. Totalt utestående banklån mot säkerhet i pantbrev minskade till 7 procent (9) av koncernens totala tillgångar. Finanspolicyn anger att lån mot säkerhet inte ska överstiga 20 procent av de totala tillgångarna.

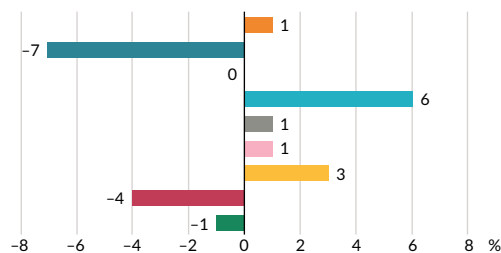
Stor spridning på finansieringskällor



- Obligationer, 11%
- Obligationer, SEK, 37%
- Obligationer, NOK, 16%
- Obligationer, EUR, 7%
- Obligationer, JPY, 1%
- Obligationer, AUD, 1%
- Obligationer, USD, 3%
- Banklån mot säkerhet, 17%
- Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken, 7%

Per balansdagen

Ökad andel utländsk finansiering



Förändring finansieringskällor 2018–2019 andel i procent av total belåning

Utöver de säkerställda banklånen hade Vasakronan gröna icke säkerställda lån med Nordiska och Europeiska investeringsbanken om totalt 4,8 mdkr (4,8). Ambitionen är att fortsatt öka andelen icke säkerställd bankfinansiering som vid årets slut uppgick till 7 procent (8) av den totala låneportföljen.

I Vasakronans avtal för bankupplåning finns en Change of Control-klausul som ger långivarna möjlighet att säga upp lånen till återbetalning om inte en eller flera av de nuvarande ägarna äger minst 51 procent av Vasakronan. Därutöver finns villkor att rätetäckningsgraden inte får understiga 1,5 gånger. I icke säkerställda låneavtal finns även villkor att belåningsgraden inte får överstiga 65 procent.

Ökning av grön finansiering

2013 var Vasakronan först i världen med att genom gröna företagsobligationer erbjuda kapitalmarknaden en möjlighet att investera i ny- och ombyggnadsprojekt som leder till minskad energianvändning och lägre klimatpåverkan. Sedan dess har cirka 32 mdkr emitterats vilket gör Vasakronan till Sveriges största emittent av gröna företagsobligationer. 2018 omarbetade och utvidgade Vasakronan ramverket "Vasakronan - Green Finance Framework" som bolagets gröna finansiering lyder under till att omfatta ytterligare finansiella instrument. Under 2018 emitterade bolaget världens första gröna certifikat.

Det nya ramverket följer Green Bond Principles och reglerar att den upplåning som görs under ramverket är öronmärkt till gröna investeringar. Kriterierna för när en investering får klassas som grön framgår också av ramverket. För en befintlig fastighet krävs en certifiering på lägst LEED 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 solcellsanläggningar som gröna investeringar.

Upplåningen genom gröna obligationer bidrar till en diversifiering av investerarbasen och därmed även till lägre finansieringskostnader. Investeringar som enligt Vasakronans ramverk är kvalificerade att finansieras med grön upplåning uppgick vid årsskiftet till 33 mdkr (24) och totalt utestående gröna finansiella instrument ökade till 26 mdkr (17,0). För mer information se Vasakronans investerarrapport för grön finansiering på sidorna 136–141.

Vasakronan har sedan ett antal år 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 fyra av Vasakronans projekt, bland annat ombyggnaden av Sergelhuset i centrala Stockholm och nybyggnaden av Platinan i Göteborg. 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. Vasakronan tog under året upp ett första grönt säkerställt lån om 760 mkr.

Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna företagscertifikat och gröna lån ökade under perioden till 47 procent (35) av den totala låneportföljen. Vasakronans ambition är att på sikt ha en helt grön finansiering.

Kreditlöfte från ägarna

För att säkerställa tillgången till kapital har bolaget en kreditfacilitet från Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden om totalt 18 mdkr. Avtalet löper tills vidare med en uppsägningsfrist på två år. Likvida medel om 3,5 mdkr (2,2) och utnyttjat kreditlöfte

från ägarna motsvarar tillsammans 166 procent (134) av låneförfallen de kommande 12 månaderna.

Utnyttjat lågt ränteläge

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

I enlighet med Vasakronans finansieringsstrategi ska bolaget utnyttja gällande marknadsränteläge för att låsa in låga kreditmarginaler och marknadsräntor och arbeta aktivt för att upprätthålla en optimal räntebindningsstruktur. Vasakronans strategi 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 använder Vasakronan räntederivat. Under året har bolaget fortsatt att utnyttja det låga ränteläget samt minskat ränterisken genom att göra nya derivat med löptider på upp till 15 år. Som en effekt av detta har den genomsnittliga räntebindningstiden ökat och uppgick vid utgången av året till 5,8 år (4,7). Andelen räntebindningsförfall inom 1 år minskade till 32 procent (43) och räntebindningsförfall 5 år och längre ökade till 53 procent (47) av räntebärande skulder.

MAGASIN X



I CENTRALA UPPSALA växer ett spännande hus fram, Magasin X. Det första spadtaget togs hösten 2019 och inflyttning påbörjas hösten 2021. Magasin X kommer att bli Sveriges största kontorshus med en stomme helt i trä. Byggnaden omfattar cirka 11 500 kvadratmeter fördelade på sju våningar och är ett bra exempel på hållbart byggande med låg klimatpåverkan.

Att använda trä som byggmaterial är positivt på flera sätt. Trä binder koldioxid när det växer, är förnybart och återanvändbart. Tack vare sin låga vikt krävs dessutom färre transporter och stomresningen bedöms gå snabbare än att resa en betongstomme. Det ger dessutom en bättre arbetsmiljö för byggnadsarbetarna på grund av mindre damm och buller. Tillammans med smarta och effektiva energilösningar gör detta att Magasin X blir ett kontorshus med mycket lågt koldioxidavtryck. Byggnaden kommer att miljöcertifieras enligt LEED Platina, det vill säga högsta nivå.

Magasin X kommer att erbjuda en palett av kontorslösningar. Både traditionella kontor men även Smart & Klart samt Arena, Vasakronans eget coworking-koncept. Arena erbjuder arbetsplatser, kontor och mötesrum som befintliga eller potentiella hyresgäster kan nyttja som en flexibel och extra resurs när behoven förändras.

Intresset för Magasin X är stort och bland hyresgästerna märks Skatteverket och White Arkitekter som tidigt tecknade avtal om 3 500 respektive 1 000 kvadratmeter. Även Vasakronans eget Uppsalakontor ska flytta in. I början av 2020 blev det klart att ytterligare två hyresgäster ansluter sig. Det är Ramböll och Tmpl Solutions som hyr 1 300 respektive 3 500 kvadratmeter. Det innebär att Magasin X, redan två år före projektavslut, nått en uthyrningsgrad om 80 procent. ●

Låg finansieringsrisk

Vasakronans finansieringsstrategi anger att bolagets finansieringsrisk ska begränsas bland annat genom att bredda finansieringskällorna och att sprida låneförfallen över tid. Genom upplåning på olika marknader, i olika valuta och via olika instrument, försöker bolaget utnyttja varje finansieringskällas specifika förutsättningar och på så sätt sträva mot att reducera risken för väsentligt ökade refinansierings- och nyupplåningskostnaden. Den av styrelsen fastställda finanspolicyn reglerar förfallostrukturen genom 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.

Under året har Vasakronan minskat finansieringsrisken i låneportföljen ytterligare framförallt genom upplåning i fler utländska valutor samt ökad upplåning med långa löptider. Andelen låneförfall kommande 12 månader minskade till 19 procent (25) och andelen låneförfall 5 år och längre ökade till 37 procent (27) av räntebärande skulder.

Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade under året till 5,2 år (3,9) och genomsnittlig kapitalbindning med hänsyn till outnyttjade kreditlöften uppgick till 5,6 år (4,4). Vasakronans ambition är att fortsätta minska finansieringsrisken ytterligare genom att främst ersätta låneförfall med lån på längre löptider.

Begränsning av risk

Vasakronan använder derivatinstrument 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. Vid upplåning genom realränteobligationer elimineras inflationsrisken genom derivat.

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.

Derivatportföljens värde uppgick vid utgången av året till 73 mdkr (62), varav 74 procent utgörs av räntederivat och 25 procent av valutaderivat. Resterande del om 1 procent utgörs av realräntederivat. Värdeförändring på derivat uppgick till - 881 mkr (13) till följd av nedgången i långa marknadsräntor under året.

Finanspolicy säkerställer balanserad risk

Finanspolicy i sammandrag Utfall 2019-12-31

<i>Finansieringsrisk</i>		
Kapitalbindning	minst 2 år	5,2
Låneförfall 12 månader	max 40%	19
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 månader	minst 100%	166
<i>Ränterisk</i>		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	4,6
Räntebindning	minst 2 år	5,8
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55%	32
<i>Kreditrisk</i>		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	Uppfyllt
<i>Valutarisk</i>		
Valutaexponering	Ingen exponering	Uppfyllt

Stark efterfrågan ökade värdet

Det stora behovet främst av moderna, hållbara kontor i bra lägen bidrog till att värdet på Vasakronans fastigheter steg till 156 mdkr. Det är en ökning med 9,7 procent jämfört med förra året.

Vasakronans bestånd är koncentrerat till Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala, marknader med förutsättningar för stark ekonomisk tillväxt och god likviditet för transaktioner. Fastigheterna utgörs främst av moderna, hållbara, flexibla kontors- och butiksfastigheter nära goda kommunikationer. Butikerna finns främst inom cityhandel. Bedömningen är att dessa långsiktigt ger hög avkastning till väl avvägd risk, även om avkastningen i det korta perspektivet kan variera. Vid utgången av året bestod fastighetsbeståndet av 174 fastigheter (174) med en total uthyrningsbar area om 2,3 miljoner kvadratmeter (2,4). I början av 2019 sålde Vasakronan sitt bestånd i Lund.

Hög andel miljöcertifierade fastigheter

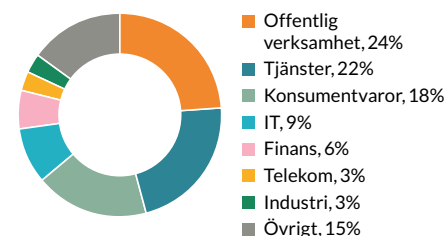
Vasakronan siktar högt när det gäller miljöcertifiering av beståndet. Ambitionen är att ständigt öka andelen miljöcertifierade fastigheter framförallt på nivån LEED Guld och högre. Vid utgången av perioden var drygt 85 procent (85) av beståndet miljöcertifierat varav 72 procentenheter (69) LEED Guld eller högre.

Stark hyresmarknad

Utvecklingen på fastighetsmarknaden i de regioner där Vasakronan har verksamhet präglades av fortsatt stark konjunktur och

stor efterfrågan på moderna kontorslokaler i bra lägen. Värdet på beståndet ökade under 2019 till 156 mdkr (139). Exkluderas genomförda investeringar innebar det en värdeförändring på 13,3 mdkr (10,7), motsvarande 9,7 procent (8,5). Värdeökningen förklaras främst av stigande marknadshyror men även av lägre direktavkastningskrav framförallt i Göteborg. Värdeökningen var störst i Stockholm följt av Göteborg och uppgick till 11,8 procent (9,3) respektive 6,8 procent (9,7). Under året ökade värdet på projekt- och utvecklingsfastigheter med 11,5 procent (8,7) och de bidrog till den totala värdeökningen med 1,6 procentenheter.

God spridning på bransch



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

De tio största fastigheterna motsvarar 33 procent av fastighetsvärdet

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

De tio största fastigheterna utifrån marknadsvärde.



Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2020	1 311	1 185	16
2021	875	1 184	16
2022	804	1 348	19
2023–ff	1 163	3 121	43
Summa	4 153	6 838	94
Bostäder	1 175	101	2
Garage	–	254	4
Totalt	5 328	7 193	100

Förfallostruktur kontrakterad hyra.

Stor spridning på många hyresgäster

	Andel i %
Rikspolisstyrelsen	3
Ericsson	3
H&M	3
Kriminalvården	2
Försäkringskassan	2
Domstolsverket	1
Ählns	1
Handelsbanken	1
KPMG	1
Riksdagsförvaltningen	1
Summa	18

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra.

Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	11,8	7,8
Göteborg	6,8	1,2
Uppsala	4,2	0,3
Malmö	4,1	0,4
Totalt	9,7	9,7

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaldade fastigheter	9,5	8,1
Projekt- och utvecklingsfastigheter	11,5	1,6
Transaktioner	–	–
Totalt	9,7	9,7



Totalavkastning i fokus

För att utvärdera hur väl verksamheten och enskilda fastigheter utvecklas ekonomiskt, följs totalavkastningen, summan av direktavkastning och värdeförändring inklusive projekt och transaktioner, upp löpande. Uppföljningen görs mot MSCI Svenskt fastighetsindex. För 2019 uppgick Vasakronans totalavkastning till 13,4 procent (12,5) att jämföra mot indexet exklusive Vasakronan som uppgick till 9,9 procent (10,4). Det innebär att Vasakronan överträffade index med hela 3,5 procent.

Den senaste tioårsperioden uppgick Vasakronans totalavkastning till i genomsnitt 11,5 procent (10,0) per år jämfört med ett genomsnitt för index exklusive Vasakronan på 9,9 procent (9,1). Direktavkastningen 2019 uppgick till 3,5 procent (3,8), att jämföra med 3,6 procent (3,7) för index exklusive Vasakronan.

Kvartalsvisa värderingar

Vasakronan marknadsvärderar fastighetsbeståndet varje kvartal enligt fastställd värderingspolicy. Värderingsprinciperna är desamma sedan 1997 och överensstämmer med riktlinjerna för RICS Red Book och

MSCI Svenskt Fastighetsindex. Värderingarna bygger på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod på minst tio år samt beräkning av framtida restvärde utifrån direktavkastningskrav. Vid hel- och halvårsskifte värderas samtliga fastigheter av externa värderare och vid övriga kvartalsskiften värderas de internt. En närmare beskrivning av värderingsmetodiken finns på sidan 87.

Av beståndets 156 mdkr utgjorde de tio största fastigheterna 33 procent av värdet. Den värdemässigt största fastigheten var Klara Zenit i centrala Stockholm med ett bedömt marknadsvärde på nästan 10 mdkr. Fastigheterna i Stockholm svarade för 67 procent (66) av det totala värdet, motsvarande cirka 105 mdkr (92). För en detaljerad beskrivning av beståndet, se tabell på sidan 41 samt fastighetsförteckningar under respektive regionavsnitt

Spridning ger minskad risk

Genom spridning på många hyresgäster i olika branscher samt en utspridd förfallostruktur begränsas risken i kontraktportföljen. Ingen enskild hyresgäst står för mer än 3 procentenheter av den kontrakterade totala

hyran, samtidigt som de tio största hyresgästerna endast står för 18 procent. Av dessa tio är fem inom offentlig verksamhet. Fördelat per bransch svarar hyresgäster inom offentlig verksamhet för 24 procent av den kontrakterade hyran, där den genomsnittliga återstående löptiden uppgår till 6,6 år.

För kontraktportföljen som helhet uppgår den genomsnittliga återstående löptiden till 3,9 år (4,2). Under 2020 kommer 16 procent av den kommersiella kontrakterade hyran att vara föremål för omförhandling. Antalet hyreskontrakt, exklusive bostäder och garage, uppgick per 31 december 2019 till 4 153 och den kontrakterade hyran uppgick till 7,2 mdkr (6,5). Av den totala kontrakterade hyran utgjordes 74 procent (74) av kontorslokaler och 18 procent (18) av butikslokaler. Resterande del utgjordes av bostäder, parkering, hotell och övrigt.

Stark nettouthyrning

Marknadskoncentrationen och fastighetsbeståndets höga kvalitet och flexibilitet ger stora möjligheter att erbjuda nya och befintliga hyresgäster ett brett utbud av lokaler. Under 2019 tecknades nya hyresavtal mot-

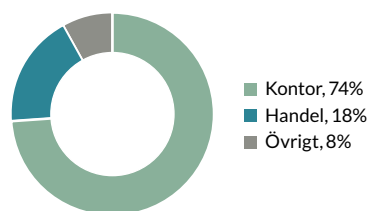
svarande en årshyra på 982 mkr (510), eller 220 000 kvadratmeter (146 000). Den stora förändringen jämfört med 2018 beror framförallt på uthyrningen till Skatteverket i Nya Kronan som gjordes i början av 2019 om totalt 43 000 kvadratmeter.

Under året genomfördes även omförhandlingar och förlängningar av befintliga kontrakt motsvarande en årshyra om 1 030 mkr (990). Baserat på de kontrakt som varit föremål för omförhandling har 70 procent (69) av hyresgästerna valt att stanna kvar i sina lokaler. Omförhandlingarna och förlängningarna

under året resulterade i en ny utgående hyra som i genomsnitt översteg den tidigare med 12 procent (12). Nettouthyrningen för året uppgick till 426 mkr (19).

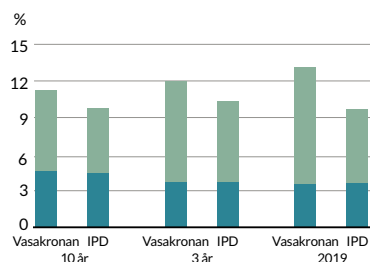
Uthyrningsgraden uppgick till 94,1 procent (93,1) per 31 december 2019. Vakan- sen förklaras till 1,4 procentenheter (2,0) av vakanser i pågående projekt och till 0,2 procentenheter (0,5) av vakanser i tomtställda utvecklingsfastigheter. Intäktsbortfallet för de vakanta lokalerna uppgick till 375 mkr (419).

Fokus på kontor och butiker



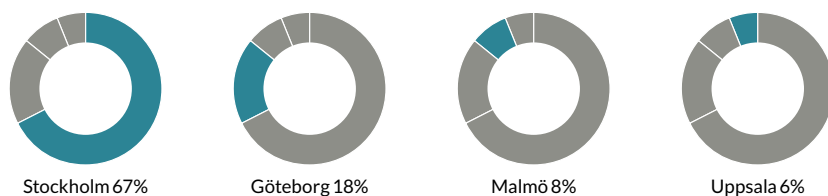
Kontrakterad hyra per objektstyp

Hög långsiktig totalavkastning



■ Direktavkastning ■ Värdetförändring
Vasakronans totalavkastning jämfört med MSCI
Svenskt Fastighetsindex exklusive Vasakronan

Fastighetsbestånd på tillväxtorter



Vasakronans fastigheter finns efter försäljningen av innehavet i Lund på fyra orter i Sverige fördelat på fyra regioner. 67 procent av fastighetsbeståndets värde finns i Stockholm.

Jämn fördelning av hyresförfall

Region/ Fastighetstyp	Antal fastigheter	Area, tkvm	Marknadsvärde, mkr	Kontrakterad hyra, mkr	Uthyrningsgrad, %	Driftnetto, mkr	Investeringar, mkr	Värdeförändring, %	Miljöcertificeringar ²⁾ , %
STOCKHOLM									
INNERSTAD									
Kontor ¹⁾	45	786	81 561	3 257	95	2 298	2 039		85
Övrigt	2	9	20	-		-2	3		
<i>Stockholms innerstad totalt</i>	<i>47</i>	<i>795</i>	<i>81 581</i>	<i>3 257</i>	<i>95</i>	<i>2 296</i>	<i>2 042</i>	<i>13,5</i>	<i>84</i>
NÄRFÖRORT									
Kontor	24	543	22 420	1 233	90	862	948		84
Övrigt	9	41	1 112	67	100	51	10		12
<i>Stockholms närförort totalt</i>	<i>33</i>	<i>584</i>	<i>23 532</i>	<i>1 300</i>	<i>91</i>	<i>913</i>	<i>958</i>	<i>6,2</i>	<i>79</i>
Stockholm totalt	80	1 379	105 113	4 557	94	3 209	3 000	11,8	82
GÖTEBORG									
Kontor	23	254	15 511	707	95	516	673		99
Handel	11	149	12 638	624	96	480	128		86
Göteborg totalt	34	403	28 149	1 332	96	995	801	6,8	94
MALMÖ									
Kontor	21	197	8 933	443	90	300	177		94
Handel	10	95	3 863	258	92	140	63		100
Övrigt	2	4	214	14	93	10	3		100
Malmö totalt	33	296	13 010	715	91	450	243	4,0	96
UPPSALA									
Kontor	16	185	6 925	416	97	280	342		80
Handel	8	58	2 657	164	98	113	52		74
Övrigt	3	2	217	9	80	6	2		0
Uppsala totalt	27	244	9 799	589	97	399	396	4,2	78
TOTALT	174	2 323	156 071	7 193	94	5 053	4 440	9,7	85

Uppgifterna i tabellen utgår från fastighetskategori, se definition på sidan 148.

1) Stockholm innerstad – Handel omfattar endast en fastighet varför denna ej särredovisas utan ingår i Stockholm innerstad – Kontor.

2) Andel av regionens area.

Våra regioner

Marknadshyrorna har fortsatt att stiga under 2019 på alla de marknader där Vasakronan är närvarande. Den mest positiva utvecklingen sker fortsatt i Stockholms innerstad, säger Anders Ahlberg, t.f. chef för fastighetsinvesteringar.



”I våra projektfastigheter är uthyrningsgraden hög, även i de projekt där det fortfarande är långt kvar till inflyttning.”

Anders Ahlberg,
T.f. chef för fastighetsinvesteringar

Hur vill du sammanfatta 2019?

– Året har präglats av en fortsatt god efterfrågan på kontorslokaler i bra lägen, särskilt på moderna yteffektiva kontor. Sammantaget har det inneburit att hyresnivåerna har fortsatt att stiga, allra mest i Stockholms innerstad men även på våra andra marknader. En stad som sticker ut positivt är Uppsala, som är vår minsta delmarknad. Där ser vi en väldigt stark hyresutveckling i takt med att det nu byggs nya moderna kontor av en typ som tidigare inte funnits i centrala Uppsala.

Hur påverkas ni av signalerna om att konjunkturen är på väg att försvagas?

– Ännu så länge inte alls faktiskt vad gäller kontorsmarknaden. I våra befintliga kontorslokaler har vi så gott som inga vakanser över huvud taget. Och i våra projektfastigheter är uthyrningsgraden hög, även i de projekt där det fortfarande är långt kvar till inflyttning. Jag bedömer att det beror på en kombination av goda marknadsförutsättningar och att vi har lagt stort fokus på uthyrning av våra projektfastigheter. Ett glädjande exempel är Magasin X i Uppsala där redan 80 procent av lokalytan är uthyrd trots att fastigheten inte står klar förrän om två år.

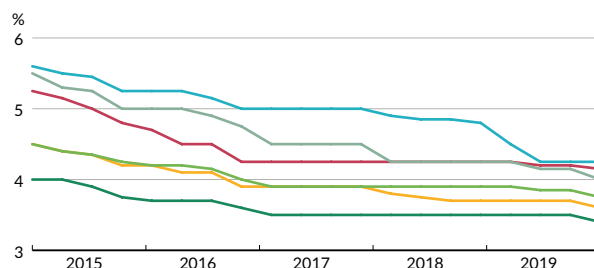
Vad innebär de fortsatt goda tiderna för fastighetspriserna?

– Även på transaktionsmarknaden är det fortsatt högtryck. Omsättningen under 2019 var rekordstor och priserna på de storstadsmarknader där Vasakronan har fastigheter har stigit. Ett ganska begränsat utbud har lett till höga prisnivåer på alla typer av fastigheter i goda lägen, även för de som inte håller högsta kvalitet. Avkastningskraven har fortsatt att sjunka under året, men det är i första hand den positiva hyresutvecklingen som pressar upp priserna.

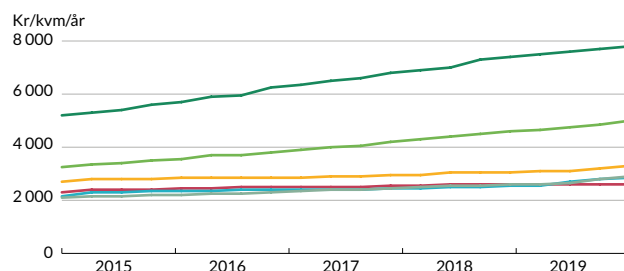
Finns det inte några orosmoln på fastighetshimlen?

– De delar av handeln som pressas av konkurrensen från e-handeln har det kämpigt. Vasakronans butikslokaler ligger i mycket bra lägen i stadernas cityområden, vilket gör att de klarar sig bättre men även de påverkas förstås. Sammantaget har vi en svag ökning av hyresintäkterna från handeln även under 2019.

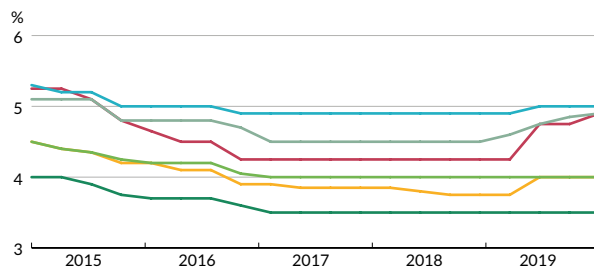
Sänkta direktavkastningskrav kontor



Stigande marknadshyra kontor

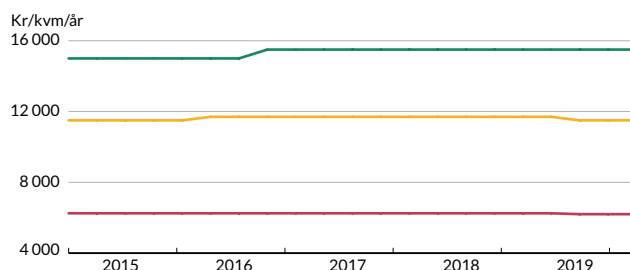


Stigande direktavkastningskrav handel



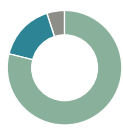
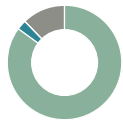
— Stockholm CBD — Stockholm innerstad (exkl. CBD)
— Stockholm Ytterområde — Uppsala innerstad — Göteborg CBD
— Malmö CBD

Stabil marknadshyra handel



— Stockholm CBD — Göteborg CBD — Malmö CBD

Källa samtliga diagram: DTZ/Cushman & Wakefield

Vasakronan	2019	2018	Andel av Vasakronan totalt ¹⁾	Andel av regionen ¹⁾	Största hyresgäster, andel ²⁾	%	Marknadsandel	%
REGION STOCKHOLM								
INNERSTAD								
Marknadsvärde, mkr	81 581	70 130			H&M	4	Stockholm innerstad inkl CBD	
Hyresintäkter, mkr	3 172	2 948			Handelsbanken	2	Vasakronan	12
Driftnetto, mkr	2 296	2 175			Riksdagsförvaltningen	2	AMF	7
Uthyrningsgrad, %	95	94			NetEnt	2	Fabege	5
Antal fastigheter	47	46			Tieto	2	Folksam	4
Area, tkvm	795	795					AFA	4
Miljöcertifiering, %	84	85					Källa: CBRE	
NÄRFÖRORTER								
Marknadsvärde, mkr	23 532	21 487			Ericsson	16	Stockholms närförorter	
Hyresintäkter, mkr	1 292	1 208			Försäkringskassan	8	Fabege	14
Driftnetto, mkr	913	855			Konstfack	4	Vasakronan	12
Uthyrningsgrad, %	91	90			Trafikverket	4	Klövern	12
Antal fastigheter	33	33			JM	3	Humlegården	7
Area, tkvm	584	601					Atrium Ljungberg	4
Miljöcertifiering, %	79	76					Källa: CBRE	
REGION GÖTEBORG								
Marknadsvärde, mkr	28 149	25 630			Rikspolisstyrelsen	8	Göteborg CBD	
Hyresintäkter, mkr	1 325	1 280			Kriminalvården	8	Vasakronan	22
Driftnetto, mkr	995	974			Åhléns	5	Wallenstam	14
Uthyrningsgrad, %	96	95			Domstolsverket	4	Hufvudstaden	9
Antal fastigheter	34	34			SEB	4	Balder	8
Area, tkvm	403	402					SEB	6
Miljöcertifiering, %	94	94					Källa: Vasakronan via Datscha	
REGION MALMÖ								
Marknadsvärde, mkr	13 010	13 196			Rikspolisstyrelsen	16	Malmö CBD och Västra Hamnen	
Hyresintäkter, mkr	692	761			Kriminalvården	5	Vasakronan	20
Driftnetto, mkr	450	494			Scandic Hotels	4	Wihlborgs	15
Uthyrningsgrad, %	91	90			Malmö Högskola	2	Balder	6
Antal fastigheter	33	35			Bonnier	2	Volito	4
Area, tkvm	296	339					Midroc	4
Miljöcertifiering, %	96	97					Källa: Vasakronan via Datscha	
REGION UPPSALA								
Marknadsvärde, mkr	9 799	8 491			Uppsala Läns Landsting	10	Centrala Uppsala	
Hyresintäkter, mkr	559	521			Läkemedelsverket	8	Vasakronan	22
Driftnetto, mkr	399	371			Domstolsverket	6	Skandia Fastigheter	10
Uthyrningsgrad, %	97	97			Livsmedelsverket	4	Uppsala Akademiförv.	9
Antal fastigheter	27	26			Uppsala Kommun	3	Uppsala Kommun	6
Area, tkvm	244	236					Castellum	4
Miljöcertifiering, %	78	77					Källa: Vasakronan via Datscha	

1) Kontrakterad hyra

2) Andel av regionens kontrakterade hyra.

Ett år med stark nyuthyrning

Årets nyuthyrning i Stockholmsregionen landade på drygt 800 miljoner kronor, ett normalår är motsvarande siffra cirka 330 miljoner kronor. En tydlig trend är att techbolag och spelutvecklare vill sitta centralt i staden för att attrahera rätt personal.



"I Sergelhuset kommer vi kunna erbjuda kontorskonceptet Smart & Klart samt Arena, vårt eget koncept för coworking."

Ronald Bäckrud,
Regionchef, Stockholm

Vad vill du lyfta fram från 2019?

– Den starka uthyrningen. Ett normalår har vi en nyuthyrning om cirka 330 miljoner kronor, 2019 landar vi på nära 810. Till det kommer omförhandlingar där årshyran motsvarar 765 miljoner kronor. Det ger ett omförhandlingsresultat på 14,3 procent.

– Glädjande är att många av våra nya uthyrningar, som till exempel den om 12 600 kvadratmeter till Handelsbanken i Tre Vapen, görs med begränsade ombyggnationer. Det håller kostnaderna nere både för oss och kunden och minskar klimatpåverkan.

– En fortsatt trend är att många av våra kunder ser över sina lokalbehov, minskar sina ytor och vill ha större flexibilitet. Tydligt är också att techbolag och spelutvecklare vill sitta centralt i Stockholm för att attrahera rätt personal. I augusti 2020 flyttar spelutvecklaren Embark Studios in i Bankpalatset vid Kungsträdgården. De hyr hela fastigheten på 4 300 kvadratmeter.

Hur går det med uthyrningen i Sergelhuset?

– Riktigt bra. Närmare hälften av fastigheten är redan uthyrd och intresset för återstående delar är stort. Under året tecknade spelutvecklaren King kontrakt på 11 500 kvadratmeter och Stureplansgruppen tar 3 600 kvadratmeter. Merparten blir restaurang, takbar och konferensytor.

– I Sergelhuset kommer vi även kunna erbjuda kontorskonceptet Smart & Klart samt Arena, vårt eget koncept för coworking. Arena omfattar 3 000 kvadratmeter och blir en resurs för befintliga hyresgäster när de behöver fler arbetsplatser.

– Även vi flyttar huvudkontoret till Sergelhuset i oktober 2020. Då etablerar vi oss vägg i vägg med

Arena som därmed blir en resurs även för oss. Med det tar vi utvecklingen av aktivitetsbaserat arbetssätt till nästa nivå.

Hur ser planerna för Sergelgatan ut?

– Under året har vi bland annat omförhandlat butiksavtal med målet att skapa flexibilitet för att möjliggöra kommande utveckling. Ombyggnationen sker i två etapper och den första drog igång under hösten. Hela projektet ska vara klart 2022.

– Målet är att etablera nya butiker, få mer service och restauranger. Sergelgatan ska bli en modern shopping- och upplevelsegata som bjuder på folk och liv all tid på dygnet. Vi samarbetar även med staden och andra fastighetsägare för att öka tryggheten i området.

Hur ser det ut i områden utanför city?

– Vi arbetar mycket med Kista där vi tillsammans med andra fastighetsägare vill bredda Kista från enbart ett IT-kluster till en levande stadsdel med olika inriktningar. Intresset för Kista är stort och av de 7 200 kvadratmeter som Nordea lämnade vid årsskiftet har vi redan hyrt ut en tredjedel till Cybercom.

– I Solna går uthyrningen bra. Fastigheten Hilton är klar och i princip fullt uthyrd. I projektfastigheten Strand har vi tecknat avtal med SCB om 7 200 kvadratmeter. De har varit hyresgäst hos oss i Garnisonen sedan tidigt 70-tal. Att kunderna stannar hos oss även vid förändrade lokalbehov är det bästa betyg vi kan få.

– Alviks strand är inne i en intressant konvertering där vi utvecklar mer mot bostäder än kontor. Det är ett fint läge vid vattnet som passar utmärkt för bostäder.





FASTIGHETEN TRE VAPEN, ett stenkast från Garnisonen, Karlaplan och med närhet till Gärdets grönområde. På 50-talet uppförd för att husera Konstfack. 2019 flyttade Naturvårdsverket ut. I samband med det tillträdde Handelsbanken som hyr samtliga lokaler som myndigheten lämnade, 12 600 kvadratmeter.

	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Andel		Miljö-certifiering ¹⁾
					Kontor	Handel	
1	Argus 8	Skeppsbron 38/ Packhusgränd 7/ Tullgränd 4/ Österlånggatan 47	1788/2002	5 717			LS
2	Beridarebanan 11	Sergelgatan 8-14/ Sveavägen 5-9 Hitechbuilding/ Mäster Samuelsgatan 42	1961/2007	24 352			LG
2	Beridarebanan 4	Sergelgatan 16-18/ Sveavägen 13/ Läkarhuset	1962/2000	12 943			LG
2	Beridarebanan 77	Sveavägen 17/ Sergelgatan 20-22/ Hötorget 2-4	1958/1996	15 447			LG
3	Blåmannen 20	Drottninggatan 53/ Mäster Samuelsgatan 50-60/ Bryggargatan 1-9/ Klara Norra Kyrkogata 14	2000-2003	65 526			LP
4	Bremen 1	Tegeluddsvägen 3-9	1964/2008	21 334			-
5	Gamen 12	Götgatan 74-80/ Vartoftagatan 21-51	1959/2006	31 192			LC
5	Gamen 8	Åsögatan 106A-108/ Götgatan 72A	2000/2001	5 835			LP
6	Garnisonen 3	Karlavägen 96-112/ Oxenstiernsgatan 15/ Linnégatan 87-89/ Banérgatan 16-30	1886/2004-05	136 162			LG & LP
7	Getingen 11	Sveavägen 163-167/ Ynglingagatan 18	1955/2005	23 853			LP
8	Grönlandet Norra 1-5	Drottninggatan 96-98/ Wallingatan 2/ Holländargatan 17/ Kammakargatan 15	1800/2001	15 572			LG
9	Hästskon 12	Sveavägen 2-10/ Hamngatan 24-32/ Mäster Samuelsgatan 39A-B/ Malmskillnadsgatan 13-17, 36-40/ Sergelgången	1963	53 218			-
9	Hästskon 9	Hamngatan 22/ Regeringsgatan 45	1935	9 667			-
10	Jakob Större 18	Jakobsgatan 2-8/ Regeringsgatan 8-24/ Västra Trädgårdsgatan 7	1975/2009	26 590			LG
11	Kungliga Trädgården 7	Hamngatan 25-27/ Västra Trädgårdsgatan 10-12	1969	5 423			LP
12	Kurland 11	Holländargatan 21A/ Kammakargatan 32	1884	2 274			LG
13	Lyckan 10	Lindhagensgatan 124-132/ Hornsbergsvägen 17	1940/2005	23 718			LG
13	Lyckan 9	Lindhagensgatan 122/ Nordenflychtsgatan 55	1936/2003	8 370			LG
14	Matrosen 4	Birger Jarlsgatan 2-4/ Nybrogatan 1-3/ Ingmar Bergmans gata 1-3	1893/1984	9 264			LS
15	Munklägret 21	Hantverkargatan 15/ Parmmätargatan 12	1958/2000	6 330			LP
16	Nattugglan 14	Västgötagatan 1-7/ Folkungagatan 44	1978/2015	22 269			LP
17	Pennfäktaren 11	Vasagatan 7	1977/2009	12 010			LG
18	Riga 2	Hamburgsvägen 12-14/ Fjärde Bassängvägen 11-19/ Malmvägen 7-13/ Tredje Bassängvägen 2-14	2010	24 386			LG
19	Sejlaren 7	Sveavägen 25-29/ Olofsgatan 6-8/ Olof Palmes gata 7/ Apelbergsgatan 44	1930/1995	10 232			LP
20	Skjutsgossen 8	Krukmakargatan 15-21	1942/2008	12 275			LG
21	Skravelberget Mindre 12-13	Hamngatan 2/ Birger Jarlsgatan 1-5/ Smålandsgatan 5	1903/1999	9 052			-
22	Skären 3	Mäster Samuelsgatan 11/ Norrlandsgatan 12	1853/1984	1 758			LC
23	Spektern 13	Hamngatan 29-33/ Regeringsgatan 26-32/ Sergelgången/ Västra Trädgårdsgatan 17	1975/1995	28 192			LG
24	Sperlingens Backe 45	Stureplan 2	1897/1959	3 905			-
24	Sperlingens Backe 47	Birger Jarlsgatan 16/ Grev Turegatan 1	1935/1993	8 222			-
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			LP
27	Styckjunkaren 11	Birger Jarlsgatan 6D & 10	1891/1984	1 615			LS
27	Styckjunkaren 7	Birger Jarlsgatan 14/ Grev Turegatan 2/ Riddargatan 2	1900/1987	2 244			LS
28	Styrpinnen 12	Hamngatan 13	1979/1995	2 223			-
29	Styrpinnen 15	Kungsträdgårdsgatan 16/ Näckströmsgatan 1	1901/1990	3 647			LG
30	Sumpen 14	Lästmakargatan 6/ Norrlandsgatan 22	1856/1985	2 046			LS
30	Sumpen 15	Stureplan 17-19/ Birger Jarlsgatan 19/ Kungsgatan 1	1895/1980	3 981			LC
30	Sumpen 16	Stureplan 13/ Lästmakargatan 2-4	1862/1988	3 010			-
31	Svea Artilleri 14	Valhallavägen 117 Hus 81- Hus 87	1877/2013	22 088			LG
32	Tre Vapen 2	Valhallavägen 191-215/ Lindarängsvägen 1-7/ Borgvägen 6-22	1959/2005	38 473			LP
33	Uggleborg 12	Vasagatan 14-18/ Klara Västra Kyrkogatan 9-15/ Klara Vattugränd 1/ Klarafaret 4	1934/2016	33 157			LP
34	Uppfinnaren 2	Östermalmsgatan 87/ Artillerigatan 62A-B/ Skeppargatan 61-63	1914/2003	16 819			LG
35	Vildmannen 6	Biblioteksgatan 11/ Lästmakargatan 1	1925/1981	4 809			LS
35	Vildmannen 11	Lästmakargatan 3	1897/1998	1 511			LS
Summa Stockholm innerstad				794 791			

1) LP=LEED Platina LG=LEED Guld LS=LEED Silver LC=LEED Certifierad



29 BANKPALATSET

En omfattande uppgradering av det gamla bankpalatset går mot sitt slut. I november 2019 stod det klart att spelutvecklaren Embark Studios hyr hela fastigheten om 4 300 kvadratmeter. Inflyttning sker i augusti 2020.



16 FOLKUNGAGATAN 44

På Folkungagatan 44 ligger projektfastigheten Nattugglan 14. Under året påbörjades utvecklingen av 23 000 kvadratmeter fördelat på sju våningsplan. Här hyr Tyréns 12 500 kvadratmeter. Inflyttning sker sommaren 2022.



9 SERGELHUSET

60 000 kvadratmeter stadsutveckling mitt i Stockholm city. Kontor, handel, service och bostäder byggs med målet att vitalisera Sergelstan. King, EY, Stureplansgruppen och Vasakronans eget huvudkontor är några av de aktörer som flyttar in 2020/2021.



32 TRE VAPEN 2

Under året blev det klart att Handelsbanken hyr 12 600 kvadratmeter. Handelsbanken tillträdde i juni i samband med att Naturvårdsverket flyttade ut och tog då över samtliga lokaler som myndigheten lämnade.

	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Andel		Miljö-certifiering ¹⁾
					Kontor	Handel	
1	Albydal 3	Sundbybergsvägen 1-3 / Solna Access	1979/2003	28 246			LG
2	Alvik 1:18	Gustavslundsvägen 129-145	1987	47 986			-
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			-
6	Godset 4	Sturegatan 3-9 / Fabriksgränd 1 / Järnvägsgatan 2-10 / Lysgränd 2	1977	21 722			LG
7	Hammarby Gård 12	Hammarby Kaj 10A / Hammarby Kaj 10D	2017	12 457			LP
8	Hekla 1	Isafjordsgatan 14-16 / Blåfjällsgatan / Grönlandsgången / Kistagången	1975/2001	25 550			LG
9	Hilton 7	Gustav III:s Boulevard 48-52	2019	9 778			LP
10	Hårddisken 1	Isafjordsgatan 10 / Hans Werthéns Gata / Grönlandsgatan / Dalviksgatan	-	-			-
11	Järvafältet	Järva Dammtorp / Sjövägen / Mellersta Järvafältet	1929	2 084			-
12	Katla 1	Kista Science Tower / Färögatan 33 (Huvudentré) / Hanstavägen 11, 21, 27, 29	2002	48 804			LG
13	Knarrarnäs 2	Knarrarnäsgatan 1-11 / Hanstavägen 2 / Isafjordsgatan 1 / Kista Entré	2003	42 652			LG
14	Kronan 1	Sturegatan 2-4 B / Ekensbergsvägen / Prästgårdsgatan 1-3 / Tallgatan	1981	13 616			LG
15	Magasinet 1	Sturegatan 1 / Fabriksgränd 2	2009	12 340			LS
16	Modemet 1	Isafjordsgatan 10-12 / Hans Werthéns Gata 1 / Grönlandsgatan 31 / Blåfjällsgatan 4 / Modemgatan 10-12	2008/2015	58 667			LS, LG & LP
17	Nöten 3	Solna strandväg 96-122	1949/2000	35 800			LG
18	Nöten 5	Solna strandväg 62-86	1986	27 918			-
19	Rosenborg 1	Gustav III:s Boulevard 54-58	2007	10 306			LG
20	Rosenborg 2	Gustav III:s Boulevard 62-66	2009	10 921			LG
21	Rosenborg 3	Rosenborgsgatan 2-12	2014	17 106			LP
22	Rosteriet 6 & 8	Rosterigränd 2-16	1959/1999	17 421			LP
23	Sicklaön 37:49	Kvarnholmsvägen 56	1972/2002	33 769			-
24	Sundbyberg 2:44	Torshamnsgatan, Kymlinge Norra	-	-			-
25	Telefonfabriken 1	Telefonvägen 22A-30, LM Ericssons väg 12-32 m fl	1939/2010	100 122			LS & LG
Summa Stockholms Närförorter				584 016			

1) LP=LEED Platina LG=LEED Guld LS=LEED Silver



14 NYA KRONAN

Till 43 000 kvadratmeter i kvarteret Nya Kronan flyttar Skatteverket. Huset är under uppförande och inflyttning sker i slutet av 2021. Hyrestiden sträcker sig över 10 år och avtalet innebär att fastigheten redan från start är fullt uthyrd.



9 HILTON

Under året nådde det nybyggda huset i Frösundavik en uthyrningsgrad om 96 procent. Bland hyresgästerna märks IFS Sverige AB, Huawei, Extenda Retail samt IT-total. Fastigheten omfattar totalt 9 600 kvadratmeter uthyrningsbar yta fördelat på nio våningar varav de två översta är byggda helt i trä.



18 STRAND

En projektfastighet om totalt 26 000 kvadratmeter. Under 2019 hyrde SCB 7 200 kvadratmeter. Strand nådde därmed en uthyrningsgrad om 57 procent och projektet gick in i sin slutfas. SCB flyttar in sommaren 2020.

Goda utsikter vid Göta älv

Området Lilla Bommen fortsätter att expandera. Nästa byggsten är kvarteret Kromet som ligger granne med Platinan vid Hisingsbrons fäste. I city är en av utmaningarna att hitta nya klimatsmarta lösningar för transporter.



"Platinan når en uthyrningsgrad om 67 procent redan två år före inflyttning."

Kristina Pettersson Post,
Regionchef, Göteborg

Vad vill du lyfta fram från 2019?

– Platinan i Lilla Bommen som ska vara klar 2021. Nu börjar det synas hur fastigheten kommer att se ut och med Platinan får Göteborg en ny siluett. Det skapar en helt ny känsla i området och är början på vår förändring i Lilla Bommen. Det är häftigt att se hur mycket en byggnad kan påverka.

– Vi har redan tidigare hyrt ut till Scandic, Wistrand Advokatbyrå och KPMG i Platinan. Under året blev det klart att även teknikonsulten COWI flyttar in. Det är en jättebra etablering som gör att Platinan når en uthyrningsgrad om 67 procent redan två år före inflyttning.

Vad händer mer kring Lilla Bommen?

– Förra året blev ombyggnaden av Läppstiftet klar och nu fortsätter vi att utveckla området som kommer förändras mycket framöver. Här ska det bli arbetsplatser, hotell och bostäder för omkring 25 000 människor och ett rikt utbud av restauranger, caféer och kultur. Nästa byggsten är kvarteret Kromet som ligger granne med Platinan vid Hisingsbrons fäste, med utsikt mot Göta älv. Byggstart är planerad till 2021. Det är ännu ett spännande projekt med ett starkt fokus på hur vi kan reducera klimatavtrycket ytterligare. Genom till exempel återbruk och smarta materialval.

Hur har uthyrningsgraden generellt sett ut?

– Den har varit stabil med bra efterfrågan på kontor. Topphyrorna ligger på 4 500 kronor per kvadratmeter. På butikssidan har det varit något lägre tryck men vi har haft många roliga etableringar. Till exempel & Other Stories som öppnade sin första butik i Göteborg, ett väldigt bra tillskott på Kungsgatan.

– Vi har också sett att marknaden för pop up-butiker växer. Bland annat öppnade modekedjan

NA-KD i Kompassen i Fredstan. Till en början skulle de stanna i tre månader, men de har varit så framgångsrika att de valde att stanna längre.

Vilka är de främsta utmaningarna 2020?

– Det kommer att fortsätta vara tufft för detaljhandeln och det gör att både vi fastighetsägare och butiker måste tänka nytt. Här vill vi fortsätta hjälpa till genom att arbeta för en levande, attraktiv stadskärna och ännu tydligare stråk. Attraktiva stråk skapar också bra förutsättningar för de företag som hyr kontor i området.

– Som ett led i det arbetet har den ideella föreningen Göteborg Citysamverkan bildats. Här ingår bland annat Göteborgs stad, centrumorganisationerna, Vasakronan och andra fastighetsägare. Tanken är att på olika sätt gemensamt utveckla stadskärnan så att den attraherar göteborgare och besökare men även lockar människor och företag till regionen.

Något annat du ser fram emot?

– Att hitta nya smarta lösningar för transporter i city som också är ett led i att förbättra upplevelsen för besökaren. Göteborg har sedan länge haft eltåg som hämtar gods från en hubb och sedan kör ut i staden. Nu ser vi en utveckling mot att fler leveranser också sker med cykel.

– Via Nordstan deltar vi i ett forskningsprojekt där syftet är att hitta en digital plattform för att samlasta och optimera transporterna i city. Målet är att transporterna ska minskas med cirka 40 procent.

– Sen är det glädjande att upprustningen av Brunnsparken är i full gång. Den har länge upplevts som otrygg. När den står klar 2020 blir det en ljusare, grönare och mer välkomnande plats. Det gynnar både Nordstan och Fredstan.





LILLA BOMMEN i Göteborg, ett område under stark utveckling. Här bygger vi Platinan, en samlingsplats för annorlunda möten med 60 000 kvadratmeter kontor, coworking, restaurang och ett nytt hotell signerat Scandic. 2019 tecknade även COWI, Wistrand Advokatbyrå och KPMG avtal. Det ger en uthyrningsgrad om 67 procent redan två år före projektavslut.

	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Andel		Miljö-certifiering ¹⁾
					Kontor	Handel	
1	Gullbergsvass 1:16	Lilla Bommen 1-2 / Hamntorget 1 / Lilla Bommens Torg 11	1989	31 873			LP
2	Gullbergsvass 16:1	Gullbergs Strandgata 2-8	1984/1986	22 836			LG
3	Gullbergsvass 3:3	Vikingsgatan 1-5 / Gullbergs Strandgata 3-7	-	-			-
4	Heden 22:19	Bohusgatan 13-15 / Skånegatan 9	1984/2018	24 121			LG
5	Heden 42:1	Ernst Fontells Plats 15	1964/2005-12	52 924			LG
6	Heden 42:2	-	-	-			-
7	Heden 42:4	Ullevigatan 11	2010	20 550			LG
8	Heden 42:5	-	-	-			-
9	Heden 46:1	Ullevigatan 15	2009	16 534			LG
10	Heden 46:3	Skånegatan 1-3	2015	20 318			BE
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			LG
13	Inom Vallgraven 17:3	Drottninggatan 13 / Västra Hamngatan 10 / Kyrkogatan 20-22	1813/1994	4 110			LS
14	Inom Vallgraven 19:18	Kyrkogatan 44 / Östra Hamngatan 31	1905/1987	2 784			LS
14	Inom Vallgraven 19:7	Drottninggatan 37 / Östra Hamngatan 29	1864/1966	2 141			LS
14	Inom Vallgraven 19:9	Östra Hamngatan 33 / Kyrkogatan 46	1810/1940	1 739			LS
14	Inom Vallgraven 20:14	Kungspassagen / Kungsgatan 48 / Kyrkogatan 23	1930/2002	4 170			LG
14	Inom Vallgraven 20:6	Kungsgatan 50 / Kyrkogatan 25	1850/1960	3 686			LS
14	Inom Vallgraven 20:7	Östra Hamngatan 35 / Kyrkogatan 27	1800/1944	1 755			LS
15	Inom Vallgraven 22:3	Kungsgatan 31-33	1930	1 585			-
16	Inom Vallgraven 22:15	Kungsgatan 27-29 / Västra Hamngatan 12-16 / Vallgatan 12-14	1936/2006	9 190			-
17	Inom Vallgraven 22:16	Kungsgatan 35-39 / Vallgatan 16-24	1910/2008	10 856			LC
18	Inom Vallgraven 33:10	Magasinsgatan 22 & 24	1978/1995	3 103			LG
19	Inom Vallgraven 59:14	Ekelundsgatan 8-10 / Kungsgatan 26-32 / Magasinsgatan 7A-C & 9 / Kyrkogatan 1-7	1844/2009	10 872			LG
20	Inom Vallgraven 61:11	Kungsgatan 12-18 / Käppslängarelidan 1 / Otterhällegatan 12	1972/2008	10 000			LG
21	Inom Vallgraven 7:5	Centrumhuset / Östra Hamngatan 52 / Östra Larmgatan 15-21 / Kungsgatan 61-67	1939/1996	9 196			LS
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			-
23	Inom Vallgraven 9:13	Fredsgatan 6-10 / Drottninggatan 49-65 / Kyrkogatan 56-60 / Östra Larmgatan 3-7	1967/2013	8 353			LG
24	Lorensberg 45:16	Storgatan 53 / Södra vägen 3-5	1957/2009	6 536			LP
25	Nordstaden 10:20	Köpmansgatan 9 / N:a Hamngatan 18 / Ö:a Hamngatan 30-34	1930	6 356			LS
26	Nordstaden 10:23	Köpmansgatan 11-25 / Götgatan 13-15 & 14-16 / Norra Hamngatan 20-34	1986	27 785			LG
27	Nordstaden 17:6	Kronhusgatan 9-13, Torggatan 16	1862/2003	4 517			LS
28	Nordstaden 21:1	Kronhusgatan 2A / Packhusplatsen 2 / Smedjegatan 1A	1901/2008	4 936			LP
29	Nordstaden 31:1	S:t Eriksgatan 3 / Nedre Kvarnbergsgatan 3	1787/2005	2 324			LG
30	Nordstaden 8:27	Östra Hamngatan 18-24 / Nordstadstorget 1-7 / Spannmålgatan 11-15 / Postgatan 22-24	1974	44 061			LP
Summa Region Göteborg				403 253			

1) LG=LEED Guld LS=LEED Silver LC=LEED Certifierad BE=Breem Excellent



17 MEETHSHUSET

I maj 2019 slog & Other Stories upp dörrarna till sin första etablering i Göteborg. Butiken omfattar 900 kvadratmeter i två våningar och ligger i det anrika Meethshuset.



1 LÄPPSTIFTET

Göteborgs främsta landmärke har på senare år renoverats. Lokaler har moderniserats och entréplanet har fått en ny glasfasad och entré, Älvpporten, med vy mot Göta älv. Fastigheten omcertifierades 2019 och nådde då LEED Platina.



3 PLATINAN

Projektfastigheten Platinan invid Nya Hisingsbron omfattar 60 000 kvadratmeter kontor, coworking, restaurang och ett hotell signerat Scandic. Wistrand Advokatbyrå, KPMG och COWI har tecknat avtal. Det ger en uthyrningsgrad om 67 procent två år före projektavslut.

Stärkt närvaro i Malmö

Med köpet av fastigheten Aura på Universitetsholmen och satsningar på projekt i Nyhamnen stärker Vasakronan sin position i Malmö. Affärsstråken Triangeln, Södertull och Södra Förstadsgatan har en positiv trend trots en tuffare marknad för butikerna.



”Det är bra uthyrningsgrad och hyresnivåerna har succesivt kunnat höjas i både det äldre och nyare beståndet.”

Anna Stenkil,
Regionchef, Malmö

Vad vill du lyfta fram från 2019?

– Framför allt vårt arbete med att koncentrera och stärka vår närvaro i Malmö. Det gjorde vi under året genom att dels avyttra vårt bestånd i Lund och sedan under hösten köpa fastigheten Aura av Skanska. Aura är en nybyggd kontorsfastighet belägen på Universitetsholmen, helt rätt läge för oss då vi ser stor potential för området.

– Närheten till Centralstationen och Malmö Live är ett stort plus. Dessutom planerar staden för en utveckling av Nyhamnen. Översiktsplanen är tagen av kommunfullmäktige och där framgår att man ska skapa helt nya stads- och boendemiljöer direkt vid vattnet.

– Nyhamnens läge alldeles intill Centralstationen gör det till ett superintressant läge för både nya arbetsplatser och bostäder och där är vi en av parterna. Det gäller byggnader i etapp ett och vi är även intresserade av fler byggrätter.

Hur ser det ut på kontorsmarknaden?

– Det är bra uthyrningsgrad och hyresnivåerna har succesivt kunnat höjas i både det äldre och nyare beståndet. I januari gjorde vi en stor uthyrning till MTM, Myndigheten för tillgängliga medier som tog 1 700 kvadratmeter i Bygliahuset – tidigare Öresundshuset och Skandiahuset.

– I vårt nya kontorsprojekt Priorn flyttade den första hyresgästen, konsultbolaget COWI, in i december. Nästa stora inflyttning är Region Skånes minnesklinik som kommer i februari 2020. Vi fyller succesivt på och byggnaden blir helt klar någon gång under andra kvartalet 2020.

Vad har hänt längs med affärsstråken?

– Trots en tuff marknad för handeln är det glädjande att Triangeln, Södertull och Södra Förstadsgatan både har fler besökare och ökad omsätt-

ning. Det visar att vårt arbete med att utveckla detta stråk har gett resultat.

– I Triangeln har besöksantalet ökat med nära fyra procent och uthyrningsgraden ligger på 92 procent jämfört med 88 procent 2018. Under 2019 har vi fått in bland andra XXL, ICA Hemma och Gina Tricot. Med de etableringarna har omsättningen ökat även för de andra butikerna i Triangeln.

Är det några andra nyetableringar i handeln?

– Ja, Beyond Us är ett spännande koncept som startade sin verksamhet i oktober. Det är en 1 000 kvadratmeter stor lokal vid Södertull som tidigare enbart var butik och som nu är en mix av publikt vardagsrum, saluhall, showroom, konferens och där du även kan gå på yoga.

– Bakom projektet står Frida Roos och Petra Hodel, som tillsammans med oss gör detta som ett test av ett nytänkande koncept. Hittills har resultatet varit riktigt bra. Många aktörer ser Beyond Us som ett sätt att synas med sina produkter under kortare tid. Det minskar risken och kostnaden.

Vad blir viktigt under 2020?

– Framför allt vidareutvecklingen av kontorsprojekt i Nyhamnen. Men förstås också utmaningarna som finns inom handeln där vi hela tiden måste vara på tårna för att möta den ökande e-handeln.

– En spännande utmaning är att Malmö stad har satt en färdplan för klimatneutralitet 2030. Vi är en av många aktörer som anslutit sig till denna och aktivt bidrar i arbetet. Sverige har satt målet till 2045. Det tycker vi är för sent så för Vasakronan är målet nu detsamma som för Malmö stad, klimatneutralitet 2030 – i hela värdekedjan.





PRIORN, 13 000 kvadratmeter projektfastighet i Malmös absolut bästa kommunikationsläge. 2020 står huset klart. Bland hyresgästerna märks bland andra COWI, Region Skåne, E.ON Wind Sweden och arkitektfirman Här!

	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Andel		Miljö-certifiering ¹⁾
					Kontor	Handel	
1	Abbedissan 1 (fd Priorn 2)	Rådmansgatan 13/ S:t Johannesgatan 2-6	1944/2010	8 171			LG
1	Abbedissan 2 (fd Priorn 5)	Pildammsvägen / S:t Johannesgatan		-			
2	Björnen 1	Södra Förstadsgatan 17 / Kärleksgatan 2 / Davidshallsgatan 14	1903/2001	3 864			LG
3	Björnen 38	Södra Förstadsgatan 25-27 / Davidshallsgatan 26	1904/1999	5 269			LG
4	Bylgia 1	Hans Michelsengatan 2A, 2B / Skeppsbron 17	1957/2004	8 855			LP
5	Carl Gustav 5	Södra Tullgatan 4 / Kanalgatan 3-5 / Stenhuggaregatan 2-4 / Södra Vallgatan 3A-C	1961/2000	15 194			LG
6	Claus Mortensen 26	Södergatan 14	1967/2009	3 237			LS
7	Claus Mortensen 35	Södergatan 20 / Baltzarsgatan 43	1898/2009	1 993			LS
8	Delfinen 12	Södra Förstadsgatan 2 / Drottninggatan 38	1908/2007	5 380			LG
9	Elefanten 23	Södra Förstadsgatan 22-24 / Södra Långgatan 25 / Lugnagatan 38	1938/1988	5 888			LS
10	Elgen 14	Södra Förstadsgatan 9-11 / Davidshallsgatan 10 / Storgatan 22	1937/1998	5 723			LS
11	Gasklockan 3	Porslinsgatan 6 / Malmgatan 1 / Drottninggatan 7	1993/2014	54 898			LG
12	Hans Michelsen 9	Adelgatan 1-3 / Bruksgatan 1-3 / Norra Vallgatan 51-52	1974/2013	2 003			LP
13	Jungmannen 1	Skeppsgatan 9	2004	5 114			LG
14	Kaninen 26	Södra Förstadsgatan 33-47 / Rådmansgatan 10 / Triangeln 2-4	1989/2013	36 678			LS
15	Kaninen 27	Södra Förstadsgatan 49-51 / Friisgatan 2 / S:t Johannesgatan 1 A / Triangeln	1958/2013	19 428			LS
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			LS & BVG
16	Kaninen 32	Rådmansgatan 16	2012	4 701			LG & BVG
17	Magnus Stenbock 2	Gustav Adolfs Torg 12 / Torggatan 2	1894/2007	5 254			LG
17	Magnus Stenbock 4	Södra Tullgatan 3 / Torggatan 4 / Södra Vallgatan 5	1963/2010	10 477			LP
18	Nereus 1	Neptuniplan 7-9 / Matrosgatan 1 / Styrmanngatan 2 / Bassångskajen 10-12	2012	16 678			LP
19	Oscar 1	Stortorget 31 / Södergatan 1-3	1903/2004	2 997			LS
19	Oscar 17	Stortorget 27-29 / Stortorget 19-23 / Lilla Torg 2-4 / Skomakaregatan 7-11	1910/2001	14 222			LG
20	Relingen 1	Propellergatan 1 / Västra Varvsgatan 10	2000	5 117			LP
21	S:t Jörgen 7	Södergatan 28 / Kalendegatan 27	1929/2012	5 590			LG
22	Sejen 3	Neptuniagatan 40-44 / Argogatan 7	2019	6 699			LP
23	Sirius 1	Jörgen Kocksgatan 9 / Navigationsgatan 3	1992	7 114			LG
24	Smedjan 13 & 15	Celsiusgatan 33-35 / Östra Farmvägen 5	1937/2004	11 231			-
25	Stapelbädden 3	Stora Varvsgatan 13A, Södra Stapelgränd 4	2012	8 100			BE
26	Tigern 1	Södra Förstadsgatan 1 / Regementsgatan 2	1893/2008	2 508			LS
26	Tigern 7	Södra Förstadsgatan 7 / Storgatan 37	1894/2006	2 335			LS
Summa Region Malmö				296 269			

1) LP=LEED Platina LG=LEED Guld LS=LEED Silver BVG=BREEAM Very Good BE=BREEAM Excellent



17 SÖDERTULL

I oktober hade Beyond Us – The Urban Market – vid Södertull premiär. Butiken omfattar 1 000 kvadratmeter butik, showroom, paketutlämning, fik, arbetsplatser och träningsstudio. Beyond Us drivs av Voii Studios på uppdrag av Vasakronan.



22 AURA

Förvärvades från Skanska för 430 miljoner kronor och omfattar totalt 6 700 kvadratmeter varav knappt 5 700 kontor. Uthyrningsgraden är hög och bland hyresgästerna märks bland andra Grant Thornton, Lindab, Adecco och Trägårdh Advokatbyrå.



1 PRIORN

I Malmös bästa kontorsläge uppförs Priorn. 13 000 kvadratmeter fördelat på sju våningar och garage. COWI, Region Skåne och E.ON Wind är några av hyresgästerna. Investeringen motsvarar 580 miljoner kronor och huset står klart andra kvartalet 2020.

En juvel bland fastigheter

Köpet av Juvelen nära Resecentrum var årets största affär. Området på båda sidor av järnvägsspåren har på senare år utvecklats till ett av Uppsalas främsta kontorslägen. Hyresgäst blir bland andra SMHI och Vivo Media.



"Juvelen är ett fantastiskt tillskott med moderna ytor och miljöprofil."

Jan-Erik Hellman,
*Chef Fastighetsutveckling,
 tidigare regionchef Uppsala*

Vad vill du lyfta fram från 2019?

– Att det jag kallar "vår vardagsmaskin" fungerar så bra när det gäller arbetet med hyresgäster och uthyrning. Visserligen finns det i grunden en stark efterfrågan, men det krävs ändå en organisation som kan leverera. Det vill säga ta hand om våra kunder, se möjligheter och hitta den lösning som passar.

Hur såg uthyrningsgraden och hyresnivåerna ut?

– Den är och har varit långt över 97 procent så det har varit ett väldigt bra tryck. Och även om det gått lite trögare när det gäller restauranger och butiker har vi haft flera nya etableringar. Bland andra Lakritsroten, Hawaii Poké och TUGG Burgers. Det är viktigt för utvecklingen av handeln och ger energi att driva cityfrågor när vi etablerar nya varumärken i Uppsala.

– Hyresnivåerna har fortsatt öka för kontor under 2019 och är väsentligt högre jämfört med de senaste åren. Toppfyrhan har passerat 3 400 kronor per kvadratmeter.

I oktober togs det första spadtaget för Magasin X, Sveriges första kontorsbyggnad i trä. Hur kändes det?

– Lyckliga och glada men kanske främst väldigt lättade. Att vi kommit så långt att vi kan bygga starta projektet skapar en stor stolthet. Det har varit en lång resa och på många sätt ett annorlunda projekt. Att bygga med en stomme helt i trä var lite av okänd mark.

– Intresset från marknaden har varit stort och redan vid projektstart var det klart att Skatteverket och White Arkitekter hyr 3 500 respektive 1 000 kvadratmeter. Det gav en uthyrningsgrad om 65 procent vilket förstås känns riktigt bra. Vi kommer också att flytta in med vårt eget kontor och etablera Arena i huset.

– Det ska bli roligt att se när byggnaden börjar resa sig ur marken under sommaren 2020. Jag hoppas och tror att Magasin X kommer att få stor uppmärksamhet, både i branschen, av kommunen och från de cirka 30 000 människor som passerar i området varje dag.

Vilken var den största affären i Uppsala?

– Att vi köpte Juvelen som vi tillträdde i december. Fastigheten ligger på Stationsgatan i bästa pendlarläge, nära Resecentrum och Magasin X. Den är ett fantastiskt tillskott med moderna ytor och miljöprofil. Hyresgäster blir bland andra SMHI, Vivo Media och Projektengagemang.

Något annat du vill lyfta fram?

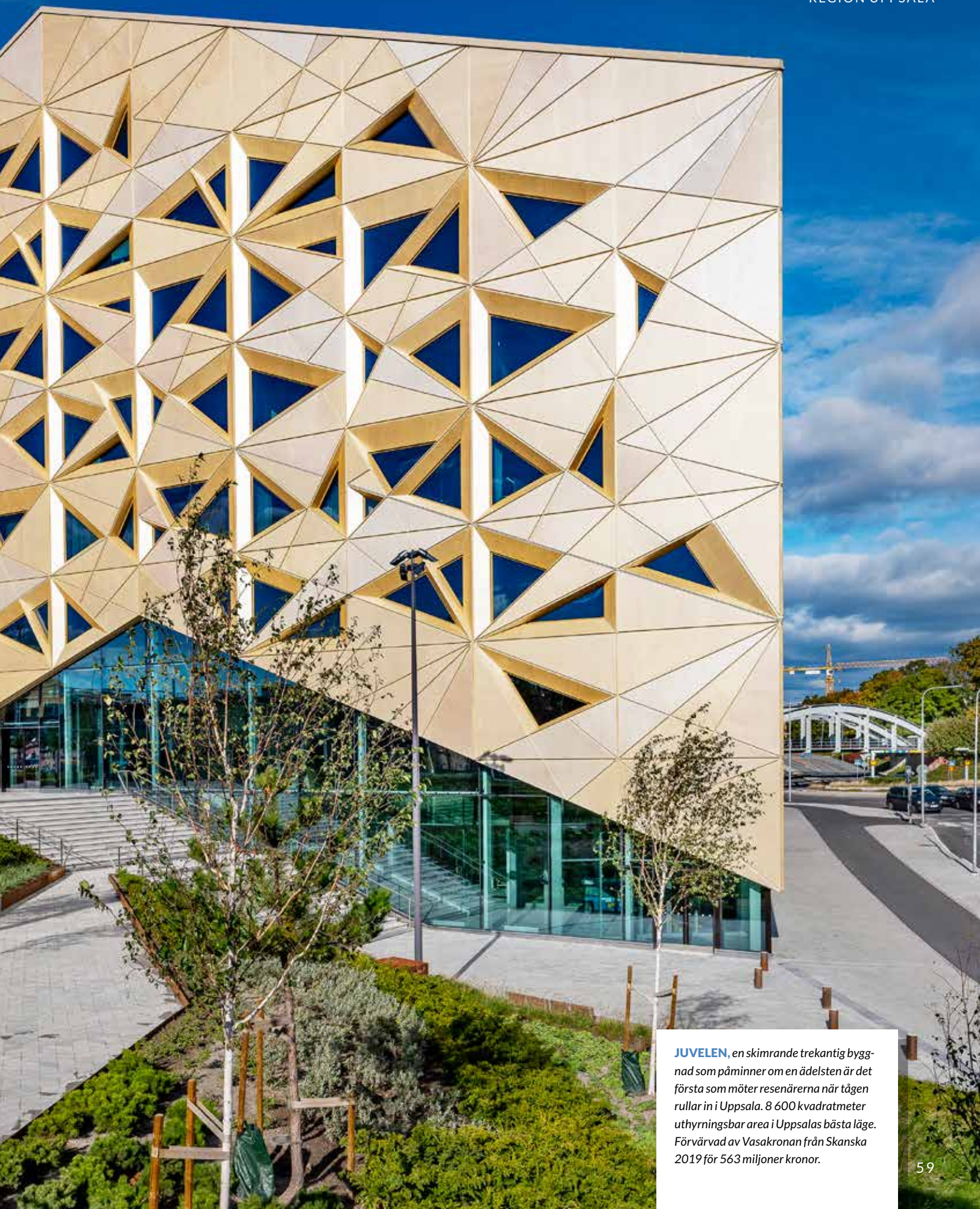
– Det är kul att se hur Celsius i Uppsala Science Park växer fram. Bygget ska vara klart i slutet av 2020. Då flyttar Livsmedelsverket in på 8 000 kvadratmeter. Det nya huset kommer att bli ett starkt bidrag till områdets attraktionskraft och fortsatta utveckling mot en av Sveriges främsta innovationsmiljöer.

– Spännande är också solcellsparken som vi bygger på ett markområde vi äger i Fyrislund. Med den kommer vi att fördubbla vår egen solelproduktion och samtidigt tillföra förnyelsebar el till elnätet. Parken planeras att tas i drift våren 2020. Den omfattar 24 000 kvadratmeter och elproduktionen beräknas bli 4,2 GWh per år. Det motsvarar exempelvis ungefär vad som krävs för att förse 210 normalstora villor med värme och el under ett år.

Vilken är den främsta utmaningen 2020?

– Främst handlar det om att skapa klimatneutralitet i våra projekt. Vi vill minimera den negativa påverkan på miljön när vi bygger om och bygger nytt. Det kan handla om val av material, transporter och om att återvinna och återbruka. Vi har på olika sätt påbörjat det arbetet. Nu gäller det att ta nästa steg.





JUVELEN, en skimrande trekantig byggnad som påminner om en ädelsten är det första som möter resenärerna när tågen rullar in i Uppsala. 8 600 kvadratmeter uthyrningsbar area i Uppsalas bästa läge. Förvärvat av Vasakronan från Skanska 2019 för 563 miljoner kronor.

	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Andel		Miljöcertifiering ¹⁾
					Kontor	Handel	
1	Boländerna 7:4	Säbygatan 3 / Östunagatan 1	1937/1999	1 710			-
2	Dragarbrunn 14:5	Svartbäcksgatan 8 / S:t Persgatan 6	1972	5 140			-
3	Dragarbrunn 18:1	Gamla Torget 5	1990/2001	1 435			LS
3	Dragarbrunn 18:3	Gamla Torget 7 / S:t Persgatan 5 / Svartbäcksgatan 6	1977/2010	5 135			-
4	Dragarbrunn 18:2, 18:7	Gamla Torget 1-3 / Östra Ågatan 25-27	1973/1991	6 131			LS
5	Dragarbrunn 18:9	Stora Torget 4 / Svartbäcksgatan 4	1978/2001-04	6 026			LG
6	Dragarbrunn 19:10	Dragarbrunnsgatan 35 / Påvel Snickares Gränd 1	1966/2005	4 198			-
7	Dragarbrunn 19:11	Svartbäcksgatan 1B-5 / S:t Persgatan 7 / Påvel Snickares Gränd 3	1918/1978	9 173			LG
8	Dragarbrunn 20:3	Dragarbrunnsgatan 38-40 / Vaksalagatan 8	1966/1999	3 433			LC
9	Dragarbrunn 23:4	Dragarbrunnsgatan 39 / Vaksalagatan 5	1961/2006	2 716			LC
10	Dragarbrunn 24:5	Vaksalagatan 7-13 / Dragarbrunnsgatan 42-44 / Kungsgatan 49	1974/2000	15 352			LG
11	Dragarbrunn 26:3	Bredgränd 4 / Kungsängsgatan 5 B / Kungsängsgatan 7	1962/2006	4 261			LG
12	Dragarbrunn 26:4	Kungsängsgatan 3-5A / Smedsgränd 3	1962/1994	4 998			-
13	Dragarbrunn 28:5	Kungsgatan 53-55 / Bredgränd 14-18 / Dragarbrunnsgatan 46-48	1895/2011	21 041			LP
14	Dragarbrunn 31:1	Dragarbrunnsgatan 50-52 / Bangårdsgatan 10-28 / Bredgränd 15-19 / Kungsgatan 57 A-D	1860/2011	19 852			LG
15	Fålhagen 1:39	Stationsgatan 21-29 / Strandbodgatan	2016	8 629			LP
16	Kronåsen 1:1	Dag Hammarskjölds väg 10-14, 26-54, 58-60	1910/2017	69 851			LG & LP
17	Kungsängen 1:25	Kungsgatan 79 / Dragarbrunnsgatan 78 / Samaritergränd 5 / Strandbodgatan 10	2006	10 974			LG
18	Kungsängen 14:1	Fjalarsgränd 4	-	-			-
18	Kungsängen 14:2	Suttungsgränd 3	1885/2008	1 747			LS
18	Kungsängen 14:5	Suttungsgränd 3A	-	-			-
19	Kungsängen 16:6	Hamnesplanaden 1-5 / Kungsängsgatan 43 / Strandbodgatan 2-4 / Ebba Boströms gata 7	1975/2008	30 650			-
20	Kungsängen 4:4	Bangårdsgatan 5-9 / Kungsängsgatan 18 A / Dragarbrunnsgatan 51-53	1972/2013	6 728			LG
21	Kvarngärdet 1:19	Ljusbärargatan 2	1959/1990	5 160			LG
22	Årsta 11:233	Haeggströmsgatan 1	-	-			-
23	Årsta 64:1	Haeggströmsgatan 1	-	-			-
Summa Region Uppsala				244 340			

1) LP=LEED Platina LG=LEED Guld LS=LEED Silver LC=LEED Certifierad



15 JUVELEN

I nära anslutning till Resecentrum och tvärs över spåren från vår egen projektfastighet Magsin X ligger Juvelen. 8 600 kvadratmeter nyproduktion förvärvat av Skanska för ett underliggande fastighetsvärde om 563 miljoner kronor.



18 MAGASIN X

Vasakronans första och Sveriges största kontorsfastighet med en stomme helt i trä. Hösten 2019 startade bygget som redan då hade en uthyrningsgrad om 65 procent. Skatteverket och White Arkitekter hade då tecknat 3 500 respektive 1 500 kvadratmeter.



16 CELSIUS

10 000 kvadratmeter kontor och avancerade labbmiljöer. Störst hyresgäst är Livsmedelsverket som hyr 8 000 kvadratmeter. Inflyttning är beräknad till årsskiftet 2020/2021.



ENFLÖRT med Garnisonens brutalistiska arkitektur. Så kan man beskriva Happy Socks nya färgstarka huvudkontor fördelat på 2 300 kvadratmeter i Karla-huset. Signaturmönstrade mattor och tapeter blandas med neonljus, modern och retroinredning. Allt ramas in av synliga betongpelare och tak.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Förvaltningsberättelse	64
Koncernens resultaträkning med kommentarer	66
Koncernens balansräkning med kommentarer	70
Koncernens förändring av eget kapital	73
Koncernens kassaflödesanalys med kommentarer	74
Moderbolagets räkningar	76
Förslag till vinstdisposition	78
NOT 1 ALLMÄN INFORMATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER	
1.1 Allmän information	79
1.2 Redovisningsprinciper	79
NOT 2 INTÄKTER OCH KOSTNADER	
2.1 Segmentrapportering	80
2.2 Hyresintäkter	81
2.3 Kostnader	81
2.4 Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen	82
2.5 Finansiella intäkter och kostnader	85
NOT 3 SKATT	
Skatt	85
3.1 Avstämning av skattekostnad/-intäkt	86
3.2 Uppskjuten skatt	86
3.3 Marknadsvärdering uppskjuten skatt	86
3.4 Värdeminskningssavdrag	86
NOT 4 TILLGÅNGAR	
4.1 Immateriella anläggningstillgångar	87
4.2 Förvaltningsfastigheter	87
4.3 Inventarier	88
NOT 5 OPERATIVA FORDRINGAR OCH SKULDER	
5.1 Kundfordringar	89
5.2 Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89
5.3 Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89
NOT 6 FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR	
6.1 Mål för finansieringsverksamheten	89
6.2 Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen	90
6.3 Finansiella risker	91
6.4 Derivat	92
6.5 Finansiella instrument	93
6.6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	93
6.7 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	93
NOT 7 KONCERNSTRUKTUR	
7.1 Aktier och andelar i dotterbolag	94
7.2 Aktier och andelar i joint ventures	96
7.3 Närstående	96
NOT 8 MODERBOLAGET	
8.1 Inköp och försäljning mellan koncernbolag	97
8.2 Resultat från andelar i dotterbolag	97
8.3 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver	97
NOT 9 UTDELNING PER AKTIE	
Utdelning per aktie	97
NOT 10 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN	
Händelser efter balansdagen	97

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2019.

Hyresmarknaden

Utvecklingen på hyresmarknaden i de regioner där Vasakronan har verksamhet präglades under 2019 av fortsatt stigande hyresnivåer där rådande högkonjunktur och stor efterfrågan på moderna och effektiva kontor i bra lägen är främsta orsaken till de stigande hyrorna. Det är främst kontor i Stockholms innerstad inklusive CBD följt av kontor i Göteborg som haft den högsta marknadshyrestillväxten under året.

För de centrala lägena på Vasakronans marknader har kontorsvakanserna legat relativt stilla under året på låga nivåer mellan cirka 3 och knappa 5 procent. Undantag är Malmö där kontorsvakansen legat på cirka 9 procent.

Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden i Sverige har utvecklats väl de senaste åren till följd av högkonjunktur, låga räntor och god tillgång på kapital. Intresset för fastigheter på den svenska marknaden är fortsatt stort och 2019 var ett rekordår när det kommer till transaktionsvolym.

Vid sidan av utvecklingen av ekonomi och sysselsättning är det primärt tre trender som påverkar fastighetsmarknaden: digitaliseringen, den ökade e-handeln och nya kontorslösningar såsom coworking. Parallellt med dessa tre påverkas branschen, liksom samhället i stort, av ett ökat fokus på hållbarhetsfrågor, i första hand drivet av allt tydligare effekter av de pågående klimatförändringarna. Växande intresse för och kunskaper om hälsofrågor, inte minst hur medarbetares hälsa påverkas av förhållanden och miljö på arbetsplatser, har också en större inverkan på hur fastighetsbolag planerar lokaler och stadsmiljön runtomkring.

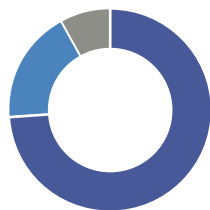
Under året genomfördes transaktioner till ett värde om 229 mdkr att jämföra med 165 mdkr under 2018. Av detta var bostadsfastigheter det största segmentet följt av kontorsfastigheter, och merparten av transaktionerna genomfördes i Stockholm.

Marknaden präglas av fortsatt god tillgång till kapital och låga räntor. Marknadens direktavkastningskrav har under 2019 fortsatt justerats nedåt på samtliga Vasakronans delmarknader, men det är framför allt ökade marknadshyror som bidrar till värdeuppgången. I Stockholm och Göteborg CBD ligger direktavkastningskraven på 3,4 respektive 3,6 procent och i Stockholm närförort, Malmö och Uppsala mellan 4,0 och 4,3 procent.

Verksamheten

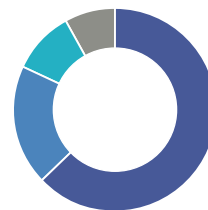
Vasakronan äger, förvaltar och utvecklar centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö. Fastighetsbeståndet bestod vid utgången av året av 174 fastigheter (174) med en total uthyrningsbar area om 2,3 miljoner kvadratmeter (2,4). Av den totala arean var 85 procent (85) miljöcertifierad varav 72 procent (69) hade LEED Guld eller högre när det kommer till certifiering. Det totala marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av året 156 mdkr (139), där de tio största fastigheterna utgjorde 29 procent av värdet.

Kontrakterad hyra per objektstyp



■ Kontor, 74%
■ Handel, 18%
■ Övrigt, 8%

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



■ Stockholm, 63%
■ Göteborg, 19%
■ Malmö, 10%
■ Uppsala, 8%

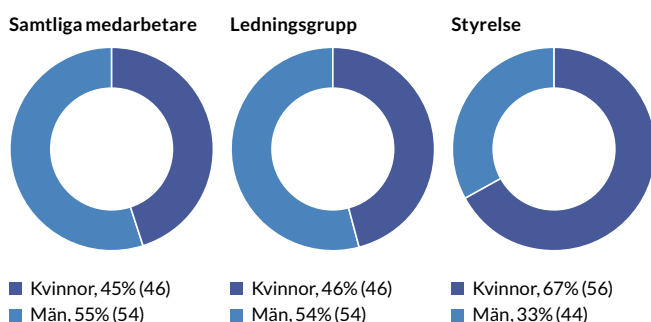
Uthyrningsgraden uppgick till 94,1 procent (93,1) per 31 december 2019. Vakansen förklaras till 1,6 procentenheter (2,5) av vakans i pågående projekt och utvecklingsfastigheter. Vid utgången av året hade Vasakronan en projektportfölj som omfattar ny-, till- och ombyggnad till ett värde om 14,4 mdkr (10,6) varav 6,8 mdkr (3,9) var upparbetat. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 69 procent (41) vid utgången av året.

Vasakronans fastighetsbestånd förbättras genom köp och försäljning av fastigheter, vilket skapar förutsättningar för en ökad avkastning på lång sikt. Under året förvärvades fastigheterna Fålhagen 1:39 (Juvelen) och Sejen 3 (Aura) till ett sammanlagt värde av 1,0 mdkr, samtidigt som fastigheter till ett sammanlagt värde om 1,6 mdkr avyttrades.

Personal

Per 31 december 2019 uppgick antal anställda till 304 (309). 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 131–132 i denna årsredovisning.

Fördelning kvinnor och män



Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Vasakronan valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten finns på sidorna 116–134 i denna årsredovisning.

Vinstdisposition

Till stämman föreslås en utdelning om 6 000 000 000 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 78.

Framtida utveckling

Bedömningen vid årets utgång 2019 var att hyresmarknaden skulle vara fortsatt stark under 2020 med hög efterfrågan i bra lägen, vilket ger goda förutsättningar för en positiv driftnettoutveckling och något högre uthyrningsgrad. Målet för 2020 är en driftnettoutveckling i jämförbart bestånd med 4,5 procent och en uthyrningsgrad på minst 95 procent vid utgången av året. En god hyresmarknad skapar också gynnsamma förutsättningar för en fortsatt utveckling av Vasakronans bestånd. Planering av ytterligare projekt pågår och bedömningen är att närmare 5 mdkr kommer att investeras under 2020.

Efter balansdagens utgång har världsekonomin hastigt bromsat in till följd av spridningen av ett nytt Corona-virus i stora delar av världen, med störningar i de finansiella marknaderna som följd. Vasakronan följer utvecklingen på marknaden nogsamt. Bolaget har en stark finansiell ställning och betydande likviditetsreserver. Resultatprognosen och målsättningarna för 2020 har inte uppdaterats efter årsskiftet.

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	2019	2018 ¹⁾	Not
Hyesintäkter	7 040	6 718	2.1-2
Driftkostnader	-682	-711	
Reparationer och underhåll	-119	-108	
Fastighetsadministration	-377	-357	2.3
Fastighetsskatt	-655	-527	
Tomträttsavgäld och arrenden	-	-146	
Summa fastighetskostnader	-1 833	-1 849	2.3
Driftöverskott	5 207	4 869	
Central administration	-113	-101	2.3
Resultat från andelar i joint ventures	1 105	159	
Finansiella intäkter	4	3	2.5
Finansiella kostnader	-1 135	-1 046	2.5
Räntekostnader tomträttsavgälder och arrenden	-147	-	
Resultat före värdeförändringar och skatt	4 921	3 884	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	13 270	10 651	4.2
Avskrivning arrendeavtal	-7	-	
Värdeförändring finansiella instrument	-881	13	6.5
Avyttrad/nedskriven goodwill	-74	-62	4.1
Resultat före skatt	17 229	14 486	
Aktuell skatt	-230	-120	3.1
Uppskjuten skatt	-3 090	-1 464	3.1
Årets resultat	13 909	12 902	
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-2	-	
Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	13 911	12 902	
Övrigt totalresultat			
<i>Ej omklassificerbara poster²⁾</i>			
Pensioner, omvärdering	-41	-18	2.4
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	5	8	2.4
Inkomstskatt pensioner	7	2	
Årets övriga totalresultat netto efter skatt	-29	-8	
SUMMA TOTALRESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE³⁾	13 882	12 894	
Nyckeltal			
Överskottsgrad, %	74	73	
Räntetäckningsgrad ⁴⁾ , ggr	4,6	4,7	

1) Jämförelsesiffrorna har ej räknats oenligt IFRS 16.

2) Poster som inte skall omklassificeras till resultaträkningen.

3) Inga potentiella aktier förekommer varför det inte finns någon utspädningsseffekt.

4) Beräkningar för innevarande period har gjorts enligt tidigare års redovisningsprinciper.

Kommentarer koncernens resultaträkning

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 7 040 mkr (6 718). I ett jämförbart bestånd var ökningen 7 procent (5) och förklaras främst av högre bruttohyra från genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar, men även av höjt fastighetsskattetillägg till följd av ny fastighetstaxering. Nyuthyrningar har gjorts av 220 000 kvadratmeter (146 000) med en årshyra på 982 mkr (510), varav 12 procent (20) är intäktspåverkande under 2019. Förändringen i nyuthyrningen mellan åren beror framförallt på de stora nyuthyrningarna i Nya Kronan i Solna till Skatteverket respektive i Tre Vapen i Stockholm till Handelsbanken som genomfördes under det första kvartalet samt uthyrningen i Sergelhuset till spelbolaget King under tredje kvartalet. Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 557 mkr (491) sagts upp för avflytt, varigenom nettouthyrningen uppgick till 426 mkr (19).

Under perioden genomfördes omförhandlingar och förlängningar av 306 000 kvadratmeter (324 000) motsvarande en årshyra på 1 030 mkr (990) som har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 12 procent (12). Av de kontrakt som har varit föremål för omförhandling under de senaste 12 månaderna har 70 procent (69) valt att förlänga sina hyreskontrakt.

Periodens omförhandlingsresultat för hyreskontrakt relaterat till handel uppgår till 1,9 procent (5,3).

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 7 193 mkr (6 854) med en genomsnittlig återstående löptid på 3,9 år (4,2). Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden till 94,1 procent (93,1). Vakansen förklaras till 1,6 procentenheter (2,5) av vakanser i pågående projekt och utvecklingsfastigheter.

Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2020	1 311	1 185	16
2021	875	1 184	16
2022	804	1 348	19
2023–ff	1 163	3 121	43
Summa	4 153	6 838	94
Bostäder	1 175	101	2
Garage	–	254	4
Totalt	5 328	7 193	100

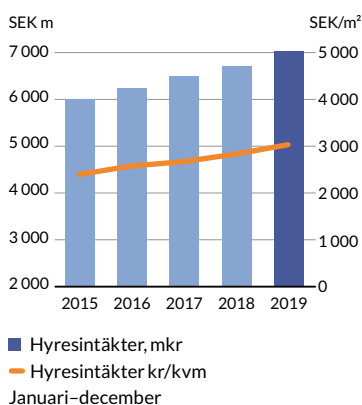
Förfallostruktur kontrakterad hyra.

Stor spridning på många hyresgäster

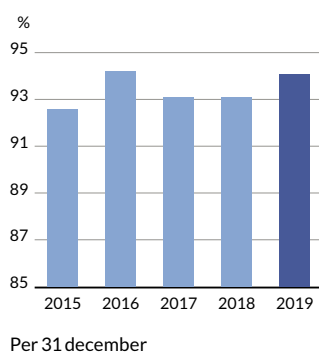
	Andel i %
Rikspolisstyrelsen	3
Ericsson	3
H&M	3
Kriminalvården	2
Försäkringskassan	2
Domstolsverket	1
Ähléns	1
Handelsbanken	1
KPMG	1
Riksdagsförvaltningen	1
Summa	18

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra.

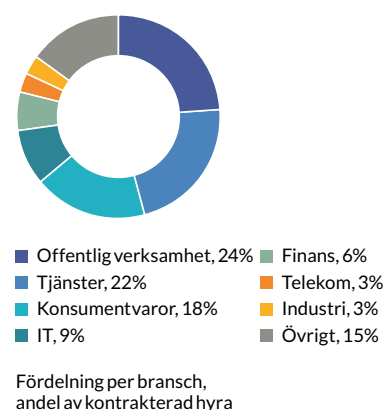
Stigande hyresintäkter



Förbättrad uthyrningsgrad



Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till –1 833 mkr (–1 849). Minskningen mellan perioderna förklaras främst av övergången till IFRS 16 där 154 mkr hänförligt till tomträttsavgälder och arrenden för 2019 har omklassificerats från fastighetskostnader till avskrivning arrendeavtal samt räntekostnader.

I ett jämförbart bestånd, med jämförbar hantering av tomträttsavgälden och arrenden, ökade fastighetskostnaderna med knappt 9 procent (4). Ökningen i det jämförbara beståndet förklaras till stor del av höjd fastighetsskatt. Under det tredje kvartalet erhöll fastigheterna nya taxeringsvärden som gäller retroaktivt från 1 januari 2019. För merparten av fastigheterna steg taxeringsvärdet och därmed också fastighetsskatten som till drygt 90 procent vidarefaktureras till hyresgästerna. Rensat från fastighets-skatten steg fastighetskostnaderna med drygt 3 procent i ett jämförbart bestånd.

Driftöverskott

Driftöverskottet ökade under perioden till 5 207 mkr (4 869), där ökningarna främst förklaras av högre hyresintäkter. Driftöverskottet har även påverkats positivt med 154 mkr till följd av övergången till IFRS 16. Överskotts-

graden ökade till 74 procent (73), där ökningen förklaras av övergången till IFRS 16.

I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot¹⁾ med 6 procent (6).

Administration

Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till –377 mkr (–357) och kostnaden för central administration uppgick till –113 mkr (–101). Ökningen förklaras framförallt av högre personal- och IT-kostnader.

Resultat från andelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint venture uppgick till 1 105 mkr (159) och ökningen beror på positiva värdeförändringar, såväl realiserade som orealiserade, på byggrätter som ägs av Vasakronans intressebolag, Järvastaden och Stora Ursvik. Värdeförändringarna förklaras framförallt av lagakraftvunna detaljplaner samt under december sålda byggrätter i Stora Ursvik. Uppskattad volym för möjliga byggrätter i Järvastaden respektive Stora Ursvik uppgår till cirka 600 000 kvadratmeter ljus bruttoarea (BTA), där merparten avser bostäder.

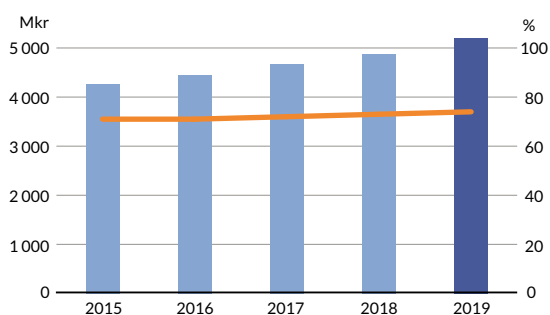
1) Driftnetto motsvarar driftöverskott justerat för IFRS 16.

Känslighetsanalys

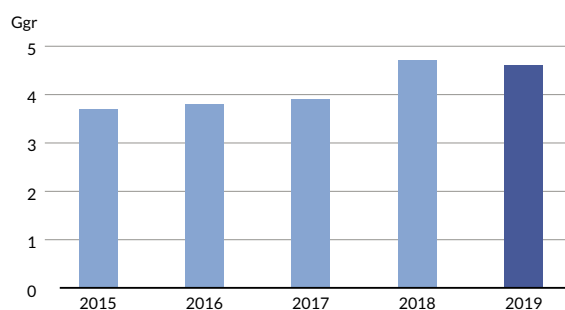
	Förändring	Effekt på resultat före skatt, mkr
Uthyrningsgrad, ekonomisk	+/-1%	+/-92
Hyresintäkter	+/-1%	+/-70
Prisförändring omförhandling av kontrakt som förfaller 2019	+/-1%	+/-11
Fastighetskostnader	+/-1%	+/-18
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge	+/-1%-enhet	+/-224
Värde av räntederivat vid förändring av genomsnittlig räntenivå ¹⁾	+/-1%-enhet	+/-1 591
Marknadsvärde fastigheter ²⁾	+/-1%	+/-1 560

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 88.

Ökad överskottsgrad

■ Driftöverskott, mkr — Överskottsgrad, %
Januari–december

Stabil räntetäckningsgrad

Januari–december

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –1 131 mkr (–1 043). Förändringen förklaras av en större låneskuld och något högre räntor under året. Vid utgången av perioden uppgick genomsnittliga räntan för lån och derivat till 1,7 procent (1,6).

Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden sjönk till 4,6 gånger (4,7). Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger över en rullande 12-månadersperiod.

Som en effekt av övergången till IFRS 16 redovisas del av tomträttsavgäld och arrenden från och med 1 januari 2019 som räntekostnad och uppgår för perioden till –147 mkr. Räntekostnader hänförliga till tomträtter och arrenden ingår inte i finansnettot.

Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 4 921 mkr (3 884), en ökning med 27 procent. Rensat för resultat från andelar i joint venture var ökningen drygt 2 procent.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2019 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av Cushman & Wakefield och Forum Fastighetsekonomi. Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 13 270 mkr (10 651), vilket motsvarar en värdeökning på 9,7 procent (8,5). Ökningen förklaras främst av högre marknadshyror, framförallt i Stockholm.

Direktavkastningskraven i beståndet uppgick i genomsnitt till 4,2 procent att jämföra med 4,3 procent vid utgången av 2018 för motsvarande fastigheter.

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändring på derivat uppgick till –881 mkr (14) till följd av nedgången i långa marknadsräntor under året.

Derivatinstrument används främst för att justera räntefallostrukturen i låneportföljen och valutasäkra upplåning i utländsk valuta. Derivatportföljen uppgår vid periodens slut till 73 000 mkr (62 088), varav 54 936 (51 621) utgörs av räntederivat och 18 064 mkr (10 467) av valuta-räntederivat.

Skatt

I koncernen uppgick den totala skattekostnaden till –3 320 mkr (–1 584). Av skattekostnaden utgjordes –230 mkr (–120) av aktuell skatt och –3 090 mkr (–1 464) av uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader främst hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Den effektiva skattesatsen för 2019 uppgick till 19,3 procent (10,9). Skattesatsen avviker från bolagsskattesatsen om 21,4 procent vilket förklaras av under året genomförda skattefria bolagsförsäljningar.

För att säkerställa en hantering av skattefrågor som är i linje med kravet på en ansvarsfull samhällsaktör finns en skattepolicy som är fastställd av styrelsen. För mer information om Vasakronans skattepolicy, se Vasakronans hemsida.

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

Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	11,8	7,8
Göteborg	6,8	1,2
Uppsala	4,2	0,3
Malmö	4,1	0,4
Totalt	9,7	9,7

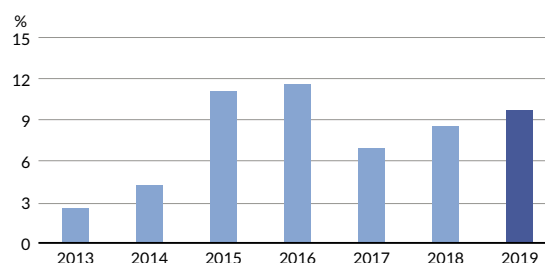
Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	9,5	8,1
Projekt- och utvecklingsfastigheter	11,5	1,6
Transaktioner	–	–
Totalt	9,7	9,7

Värdepåverkande faktorer¹⁾

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	3,5
Marknadshyror	6,2
Totalt	9,7

1) Värdeuppgången förklaras även av investeringar och andra värdepåverkande faktorer som här fördelats proportionellt på avkastningskrav och marknadshyror.

Värdeförändring totalt bestånd

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2019	2018 ¹⁾	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	2 024	2 089	4.1
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	156 071	138 934	4.2
Tomträtt och arrende	5 243	-	
Inventarier	40	44	4.3
Summa materiella anläggningstillgångar	161 354	138 978	
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i joint ventures	1 164	365	7.2
Fordringar joint ventures	130	165	
Derivatinstrument	642	214	6.4
Andra långfristiga fordringar	174	270	6.4
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 110	1 014	
Summa anläggningstillgångar	165 488	142 081	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	35	29	5.1
Fordringar joint ventures	0	0	
Derivatinstrument	27	39	6.4
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 114	837	5.2
Likvida medel	3 515	2 215	6.3
Summa omsättningstillgångar	4 691	3 120	
SUMMA TILLGÅNGAR	170 179	145 201	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	4 000	4 000	
Övrigt tillskjutet kapital	4 227	4 227	
Balanserade vinstmedel	61 926	52 044	
Innehav utan bestämmande inflytande	3	-	
Summa eget kapital	70 156	60 271	
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	53 682	45 956	6.2
Skuld tomträtt och arrende	5 244	-	
Uppskjuten skatteskuld	21 368	18 286	3.2
Derivatinstrument	2 725	2 200	6.4
Övriga långfristiga skulder	385	76	6.4
Avsatt till pensioner	119	91	2.4
Summa långfristiga skulder	83 523	66 609	
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	12 956	15 131	6.2
Leverantörsskulder	220	118	
Skulder joint ventures	12	151	
Aktuella skatteskulder	128	42	
Derivatinstrument	70	20	6.4
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 114	2 859	5.3
Summa kortfristiga skulder	16 500	18 321	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	170 179	145 201	
Nyckeltal			
Räntebärande skulder netto, mkr	63 123	58 872	
Soliditet, %	41	42	
Belåningsgrad, %	38	41	

1) Jämförelsesiffrorna har ej räknats om enligt IFRS 16.

Kommentarer koncernens balansräkning

Immateriella tillgångar

De immateriella tillgångarna utgörs huvudsakligen av goodwill. Den har uppkommit genom att uppskjuten skatt på fastigheter redovisats till nominell skattesats vid rörelseförvärv, samtidigt som den skattesats som tillämpades vid beräkning av köpeskillingen vid förvärven var lägre än den nominella. Värdet av goodwill uppgick per 31 december till 1 908 mkr (1 982), där minskningen främst beror på försäljning av fastigheter.

100 mkr (100) av de immateriella anläggningstillgångarna avser värdet på varumärket Vasakronan. Som immateriell tillgång redovisas även 16 mkr (7) som avser investering i vissa tekniska plattformar.

Förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2019 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt med ett bedömt marknadsvärde om 156 071 mkr, jämfört med 138 934 mkr vid årsskiftet 2018/2019. Värdeförändringen under perioden uppgick till 13 270 mkr (10 651) och nettoinvesteringarna uppgick till 3 867 mkr (1 443). En förändring i direktavkastningskraven med +/-0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd med -5,3/5,9 procent.

Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för RICS Red Book och med samma metodik som vid tidigare värderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknads-

hyra och direktavkastningskrav. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se sidan 87.

Under året förvärvades och tillträdades fastigheten Juvelen i Uppsala. I Malmö förvärvades och tillträdades fastighet Aura från Skanska till ett fastighetsvärde om 430 mkr. Samtidigt såldes och frånträdades byggrätten Hyllie Connect till Skanska för ett fastighetsvärde om 85 mkr.

Som en effekt av tillämpningen av IFRS 16 redovisas från och med 1 januari Vasakronans tomträttsavtal och arrendavtal som tillgångar i balansräkningen. Per 31 december uppgår nyttjanderättsavtalen till totalt 5 243 mkr. Ingen omräkning har gjorts av jämförbara siffror.

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 perioden var drygt 85 procent (85) av beståndet miljöcertifierat varav 72 procentenheter (69) LEED Guld eller högre.

Ökade fastighetsvärden

Mkr	2019	2018
Ingående värde 1 januari	138 934	126 875
Investeringar	4 440	3 335
Förvärv, köpeskillning	977	594
Försäljningar, köpeskillning	-1 550	-2 521
Värdeförändring	13 270	10 621
Utgående värde 31 december	156 071	138 934

Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, % ¹⁾	Miljöcertifiering
Stockholm	Sergelhuset	3 700	2 669	72	56 500	Dec - 21	49 ²⁾	LEED
Göteborg	Platinan	2 600	1 052	40	53 700	Dec - 22	67 ³⁾	LEED
Sundbyberg	Kronan 1	1 680	350	21	42 700	Nov - 21	100	LEED
Stockholm, Solna Strand	Nöten 5	916	594	65	26 000	Dec - 20	55	LEED
Stockholm	Nattugglan, hus 2	800	168	21	15 000	Juni - 22	80	LEED
Malmö	Priorn 5	530	444	84	13 200	April - 20	67	LEED
Uppsala	Magasin X	530	67	13	11 500	Dec - 21	51 ⁴⁾	LEED
Uppsala	Kronåsen 1:1 Celsius	420	287	68	10 200	Okt - 20	82	LEED
Stockholm	Sperlingens Backe	300	38	13	3 900	Dec - 21	47	LEED
Stockholm	Styrpinnen 15	290	242	83	3 700	Juni - 20	100	LEED
Stockholm, Solna	Diktaren	115	19	17	6 400	Aug - 21	100	LEED
Totalt större fastighetsprojekt		11 881	5 930	50			69	
Stockholm	Sergelgatan	1 500	213	14		Mars - 23	- ⁵⁾	LEED
Övriga projekt		966	610					
Totalt		14 347	6 753					

1) Beräknad utifrån area.

2) Inklusive uthyrningen till EY beräknas uthyrningsgraden uppgå till cirka 62 procent.

3) Inklusive Vasakronan Arena beräknas uthyrningen uppgå till 72 procent.

4) Inklusive Vasakronan Arena samt Vasakronans regionkontor beräknas uthyrningsgraden uppgå till cirka 77 procent.

5) Del av fastighet och uthyrningsgraden redovisas ej.

Fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 14 374 mkr (10 619), varav 6 753 mkr (3 909) var upparbetat per 31 december. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 69 procent (41) vid utgången av perioden.

Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 december 2019 till 21 368 mkr (18 286) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Förändringen beror främst på höjda marknadsvärden på fastigheterna.

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

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel ökade under perioden till 63 123 mkr (58 872). Vasakronan eftersträvar en diversifierad upplåning fördelad på flera olika finansieringskällor och marknader. Vasakronan har sedan våren 2018 en publik rating från kreditvärderingsinstitutet Moody's med betyget A3, stabila utsikter. Ratingen har gett tillgång till fördelaktig finansiering i nya marknader på längre löptider.

Som en effekt av ökad långfristig upplåning ökade den genomsnittliga kapitalbindningen till 5,2 år (3,9) och genomsnittlig kapitalbindning med hänsyn till outnyttjade kreditlöften ökade till 5,6 år (4,4). Låneförfallen de kommande 12 månaderna minskade till 19 procent (25) av räntebärande skulder, samtidigt som låneförfall 5 år och längre ökade till 37 procent (27).

För att minimera finansieringsrisken och säkerställa tillgången till kapital har bolaget en kreditfacilitet från Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden om totalt 18 mkr. Avtalet löper tills vidare med en uppsägningstid på 2 år. Likvida medel om 3 515 mkr (2 215) och outnyttjad kreditfacilitet motsvarar tillsammans 166 procent (134) av låneförfallen de kommande 12 månaderna. Av likvida medel utgörs 321 mkr (94) av depositioner under CSA-avtal.

Under perioden har bolagets upplåning i främmande valuta ökat. Totalt har obligationer motsvarande 15,2 mdkr (11,8) emitterats fördelat på SEK 7,5 mdr (8), JPY 10 mdr (-), NOK 300 m (3 300), EUR 407 m (30), USD 185 m (-) och AUD 80 m (-). Av den totala skulden utgjordes vid periodens slut 27 procent (17) av lån i utländsk valuta. Upplåningen i utländsk valuta är säkrad genom valutaräntederivat vilket eliminerar valutarisken. Under perioden har även säkerställda banklån med lång löptid om totalt 1,3 mdkr (2) tagits upp och vid periodens slut uppgick utestående banklån mot säkerhet i pantbrev till 7 procent (9) av koncernens totala tillgångar.

För att minska ränterisken har Vasakronan under perioden ingått nya räntederivat på längre löptider. Som en effekt av detta har den genomsnittliga räntebindningstiden ökat till 5,8 år (4,7). Andelen räntebindningsförfall inom 1 år minskade till 32 procent (43) och andelen räntebindnings-

förfall 5 år och längre ökade till 53 procent (47) av räntebärande skulder. Den genomsnittliga räntan för lån och derivat uppgick till 1,7 procent (1,6) vid utgången av perioden.

Grön finansiering

Den gröna finansieringen breddar investerarbasen och ger tillgång till finansiering från olika marknader. Under perioden har bolaget emitterat gröna obligationer motsvarande totalt 13,4 mdkr (6,9) fördelat på sex valutor; SEK, EUR, USD, JPY, NOK och AUD.

Sedan Vasakronan emitterade världens första gröna företagsobligation 2013 har volymen grön finansiering ökat kraftigt och fler gröna finansieringskällor har tillkommit. Utöver finansiering under bolagets ramverk för grön finansiering har Vasakronan gröna icke säkerställda lån med Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken om totalt 4 827 mkr (4 827) samt gröna säkerställda banklån om 760 mkr (-).

Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna företagscertifikat och gröna lån ökade under perioden till 47 procent (35) av den totala låneportföljen.

Fördelning finansieringskällor

Mkr	Nominellt belopp basvaluta, mkr	Bokfört värde mkr	Andel, %
Certifikatprogram		7 235	11
Obligationer, SEK		24 909	37
Obligationer, NOK	9 720	10 361	16
Obligationer, EUR	437	4 584	7
Obligationer, JPY	10 000	861	1
Obligationer, AUD	80	526	1
Obligationer, USD	185	1 732	3
Banklån mot säkerhet		11 603	17
Nordiska- och Europeiska investeringsbanken		4 827	7
Totalt		66 638	100

Grön finansiering under ramverk

	Belopp, mkr
Gröna certifikat	560
Gröna obligationer, SEK	18 673
Gröna obligationer, NOK	684
Gröna obligationer, EUR	2 809
Gröna obligationer, JPY	835
Gröna obligationer, AUD	530
Gröna obligationer, USD	1 672
Total volym gröna finansiella instrument	25 762
Total volym gröna tillgångar – "grön pool"	33 318
Kvarvarande godkänt låneutrymme	7 555

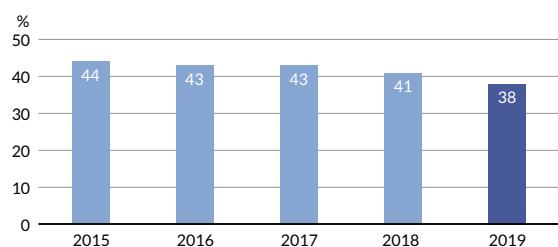
Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	4 000	4 227	43 150	51 377	-	51 377
Årets resultat	-	-	12 902	12 902	-	12 902
Övrigt totalresultat	-	-	-8	-8	-	-8
Årets totalresultat	-	-	12 894	12 894	-	12 894
Utdelning	-	-	-4 000	-4 000	-	-4 000
Utgående eget kapital 2018-12-31	4 000	4 227	52 044	60 271	-	60 271
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
Minoritetsandel	-	-	-	-	5	5
Övrigt totalresultat	-	-	-29	-29	-	-29
Årets totalresultat	-	-	13 882	13 882	3	13 885
Utdelning	-	-	-4 000	-4 000	-	-4 000
Utgående eget kapital 2019-12-31	4 000	4 227	61 926	70 153	3	70 156

Eget kapital

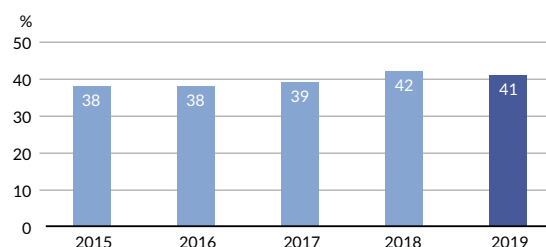
Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet på 13 911 mkr (12 894) till 70 156 mkr (60 271). Soliditeten uppgick till 41 procent (42) och belåningsgraden uppgick till 38 procent (41). Under året har Vasakronan investerat i två delägda bolag vilket innebär att eget kapital innehåller andelar hänförligt till minoritetsägare.

Belåningsgrad



Per 31 december

Soliditet



Per 31 december

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2019	2018 ¹⁾	Not
Löpande verksamhet			
Driftöverskott	5 207	4 869	
Central administration	-113	-101	
Återläggning avskrivningar	12	12	
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-13	-9	6.7
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	5 093	4 771	
Erlagd ränta ²⁾	-1 194	-1 069	
Erhållen ränta	3	3	
Betald inkomstskatt	-147	-138	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	3 755	3 567	
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-213	-190	
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	287	258	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 829	3 635	
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter	-4 440	-3 335	4.2
Förvärv av fastigheter	-977	-634	4.2
Försäljning av fastigheter	1 550	2 526	
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-3	-9	
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	-12	-7	
Utdelning joint ventures	309	162	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 573	-1 297	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	256	2 338	
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag	-4 000	-4 000	7.3
Upptagna räntebärande skulder	35 874	34 908	
Amortering räntebärande skulder	-30 709	-32 223	
Förändring säkerheter	214	253	
Lösen av finansiella instrument	-335	-484	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 044	-1 546	
Periodens kassaflöde	1 300	792	
Likvida medel vid periodens början	2 215	1 423	
Periodens kassaflöde	1 300	792	
Likvida medel vid periodens slut	3 515	2 215	6.3

1) Jämförelsesiffror har ej räknats om enligt IFRS 16.

2) Erlagd ränta ingår betalda tomträttsavgälder samt arrenden.

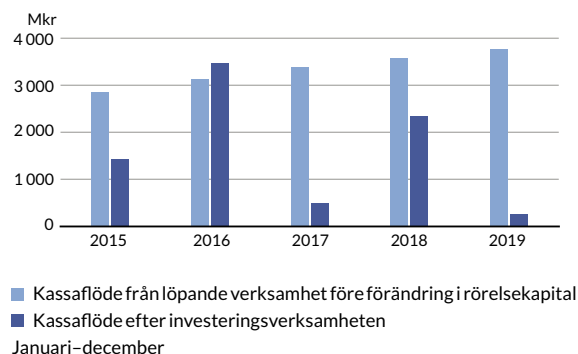
Kommentarer koncernens kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten före räntor och skatt ökade med 322 mkr och uppgick till 5 093 (4 771) där ökningen främst förklaras av högre hyresintäkter samt övergången till IFRS 16. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 3 755 mkr (3 567).

Investeringar i befintliga fastigheter ökade under perioden till -4 440 mkr (-3 335) förklarad av ökade investeringar i projekt. Kassaflödet från köp och försäljning av fastigheter uppgick netto till 573 mkr (1 892). Kassaflödet efter investeringsverksamheten uppgick därmed till 256 mkr (2 338).

Nettouplåningen under perioden uppgick sammanlagt till 5 165 mkr (2 685). Sammanlagt har likvida medel ökat med 1 300 mkr (792) och uppgick till 3 515 mkr (2 215) vid årets utgång.

Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



Fastighetsförsäljningar 2019

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	Frånträde
Nya Vattentornen 2 och 4	Lund	Wihlborgs	1 259	Februari 2019
Järva 2:7	Stockholm	Sporhallen i Solna	2	April 2019
Telefonfabriken 7	Stockholm	Einar Matsson Projekt	210	Maj 2019
Regndroppen	Malmö	Skanska	85	Dec 2019
Summa fastighetsvärde			1 556	
Transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			-6	
Total köpeskilling			1 550	

Avtalade men ej genomförda försäljningar

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

Fastighetsförvärv 2019

Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Juvelen	Uppsala	Skanska	563	Dec 2019
Aura	Malmö	Skanska	430	Dec 2019
Summa fastighetsvärde			993	
Transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			-16	
Total köpeskilling			977	

Moderbolagets räkningar

RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2019	2018	Not
Nettoomsättning	503	484	
Rörelsens kostnader	-639	-605	2.3-4
Realisationsresultat försäljningar	3	341	4.2
Resultat före finansiella poster	-133	220	
Finansiella poster			
Resultat från andelar i dotterbolag	6 982	7 192	8.2
Resultat från andelar i joint ventures	0	0	
Räntetäkter	841	67	2.5
Räntekostnader	-1 260	-1 107	2.5
Resultat före värdeförändringar och skatt	6 430	6 372	
Värdeförändring finansiella instrument	-881	13	6.5
Bokslutsdispositioner	-300	-	8.3
Resultat före skatt	5 249	6 385	
Skatt	-84	-109	3.1
Årets resultat	5 165	6 276	
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET			
Årets resultat enligt resultaträkningen	5 165	6 276	
Övrigt totalresultat	-	-	
Summa totalresultat för året	5 165	6 276	

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2019	2018	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	7	11	4.3
Aktier och andelar i dotterbolag	37 635	30 660	7.1
Fordringar hos dotterbolag	37 093	9 820	
Aktier och andelar i joint ventures	1	1	7.2
Fordringar joint ventures	130	165	
Uppskjuten skattefordran	459	137	3.2
Derivatinstrument	642	214	6.4
Andra långfristiga fordringar	169	267	6.4
Summa anläggningstillgångar	76 136	41 275	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	0	0	5.1
Fordringar hos dotterbolag	4 565	32 448	
Fordringar joint ventures	0	0	
Aktuella skattefordringar	0	78	
Derivatinstrument	27	39	6.4
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	615	470	5.2
Likvida medel	3 506	2 212	6.3
Summa omsättningstillgångar	8 713	35 247	
SUMMA TILLGÅNGAR	84 849	76 522	

FÖRÄNDRINGEGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital ¹⁾	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	4 000	5 200	9 200
Årets resultat	-	6 276	6 276
Årets totalresultat	-	6 276	6 276
Utdelning	-	-4 000	-4 000
Utgående eget kapital 2018-12-31	4 000	7 476	11 476
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

1) 40 000 000 aktier med kvotvärdet 100 kr.

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2019	2018	Not
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	4 000	4 000	
	4 000	4 000	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel	3 476	1 200	
Årets resultat	5 165	6 276	
	8 641	7 476	
Summa eget kapital	12 641	11 476	
Obeskattade reserver	486	186	8.3
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	53 682	45 956	6.2
Skulder till dotterbolag	728	-	
Derivatinstrument	2 725	2 200	6.4
Övriga långfristiga skulder	383	72	6.4
Avsatt till pensioner	6	7	
Summa långfristiga skulder	57 524	48 235	
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	12 956	15 131	6.2
Leverantörsskulder	3	7	
Aktuella skatteskulder	84	-	
Skulder till dotterbolag	391	790	
Derivatinstrument	70	20	6.4
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	694	677	5.3
Summa kortfristiga skulder	14 198	16 625	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	84 849	76 522	

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 perioden till 503 mkr (484) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Resultat från andelar i koncernbolag uppgick till 6 982 mkr (7 192) hänförligt till utdelningar.

Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -881 mkr (13) till följd av sjunkande långa marknadsräntor. Resultat före skatt uppgick till 5 249 mkr (5 165). Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 3 506 mkr (2 212).

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2019	2018	Not
Löpande verksamhet			
Resultat före finansiella poster	-133	220	
Återläggning av- och nedskrivningar	5	4	
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-5	-342	6.7
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	-133	-118	
Erlagd ränta	-1 161	-1 117	
Erhållen ränta	840	67	
Betald inkomstskatt	-33	-138	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	-487	-1 306	
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	2 950	-1 584	
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	244	-565	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 707	-3 455	
Investeringsverksamheten			
Förvärv inventarier	-2	-1	
Avyttring inventarier	3	3	
Förvärv andelar i dotterbolag	0	0	
Avyttring andelar i dotterbolag	1 210	328	
Erhållen utdelning från dotterbolag	5 616	5 463	
Lämnade aktieägartillskott	-9 284	-	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 457	5 793	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	250	2 338	
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag till moderbolag	-4 000	-4 000	7.3
Upptagna räntebärande skulder	35 874	34 908	
Amortering räntebärande skulder	-30 709	-32 223	
Förändring säkerheter	214	253	
Lösen av finansiella instrument	-335	-484	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 044	-1 546	
Periodens kassaflöde	1 294	792	
Likvida medel vid periodens början	2 212	1 420	
Periodens kassaflöde	1 294	792	
Likvida medel vid periodens slut	3 506	2 212	6.3

Förslag till vinstdisposition

Koncernens resultat- och balansräkning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 4 maj 2020.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	3 476 433 583 kr
Årets resultat	5 165 128 432 kr
Summa	8 641 562 015 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägaren utdelas 150 kr per aktie	6 000 000 000 kr
I ny räkning överförs	2 641 562 015 kr
Summa	8 641 562 015 kr

Till stämman föreslås en utdelning om 6 000 000 000 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.

Noter

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

NOT 1 Allmän information och Redovisningsprinciper

1.1 Allmän information

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.

Moderbolag med säte i Stockholm; Vasakronan AB (publ)
Org nr; 556061-4603
Adress; Mäster Samuelsgatan 56, Box 30074, 104 25 Stockholm, Sverige

Vasakronan AB ägs av Vasakronan Holding AB, org nr 556650-4196, som i sin tur turs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 23 mars 2020 och föreläggas för fastställande vid årsstämman den 4 maj 2020.

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 2019 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 inget 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 anskaffningsvärde-metoden 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 förvärv 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 2019 och 2018 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 och 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.

Leasing

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

Tomträttsavtalen hanteras som eviga hyresavtal vilka marknadsvärderas och skrivs därmed inte av. Marknadsvärdet räknas fram genom att diskontera framtida avgälder med avgäldsränta motsvarande 3,25–3,5 procent. Arrendena nuvärdesberäknas över kontraktens löptid genom att diskontera framtida arrenden med marknadsräntan för motsvarande löptid som för kontraktet.

Betalningar för korta kontrakt avseende utrustning och fordon och samtliga leasingavtal av mindre värde kostnadsförs i resultaträkningen.

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, där efter ses det som långfristig skuld.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

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

- Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, not 4.2 sidorna 87–88
- Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv, sidan 79
- Återvinningsvärde på goodwill, not 4.1 sidan 87

Nya eller ändrade redovisningsstandarder

Från och med 1 januari 2019 ersätter IFRS 16, Leasingavtal, den tidigare standarden IAS 17. Enligt denna nya standard ska samtliga leasingkontrakt redovisas i balansräkningen med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. Det innebär att framtida leasingavgifter diskonteras över kontraktets löptid och skuld- respektive tillgångsförs. Koncernens väsentliga leasingavtal avser markarrenden och tomträtter. Från och med 1 januari 2019 redovisas en tillgångspost och en motsvarande skuldpост hänförliga till dessa avtal.

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.

Resultaträkning	Stockholm		Göteborg		Malmö		Uppsala		Koncern-gemensamt		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Hysesintäkter	4 464	4 156	1 325	1 280	692	761	559	521	-	-	7 040	6 718
Driftkostnader	-406	-414	-105	-108	-102	-120	-69	-69	-	-	-682	-711
Reparationer och underhåll	-73	-63	-19	-16	-15	-15	-12	-14	-	-	-119	-108
Fastighetsadministration	-198	-178	-75	-75	-58	-63	-46	-41	-	-	-377	-357
Fastighetsskatt	-441	-342	-121	-98	-60	-61	-33	-26	-	-	-655	-527
Tomträttsavgäld och arrenden	-	-129	-	-9	-	-8	0	0	-	-	-	-146
Fastighetskostnader	-1 118	-1 126	-320	-306	-235	-267	-160	-150	-	-	-1 833	-1 849
Driftöverskott	3 346	3 030	1 005	974	457	494	399	371	-	-	5 207	4 869
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-113	-101	-113	-101
Resultat från andelar i joint ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	1 105	159	1 105	159
Finansiella intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	4	3	4	3
Finansiella kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-1 135	-1 046	-1 135	-1 046
Räntekostnader tomträttsavgälder och arrenden	-138	-	-2	-	-7	-	-	-	-	-	-147	-
Resultat före värdeförändringar och skatt											4 921	3 884
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10 704	7 625	1 721	2 231	490	380	355	415	-	-	13 270	10 651
Avskrivning arrendeavtal	-	-	-7	-	-	-	-	-	-	-	-7	-
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-	-	-881	13	-881	13
Avyttrad/nedskriven goodwill	-	-36	-	-10	-74	-16	-	-	-	-	-74	-62
Resultat före skatt											17 229	14 486

Balansräkning	Stockholm		Göteborg		Malmö		Uppsala		Koncern-gemensamt		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Förvaltningsfastigheter	105 113	91 617	28 149	25 630	13 010	13 196	9 799	8 492	-	-	156 071	138 935
varav årets investeringar	3 000	2 004	801	731	242	412	397	188	-	-	4 440	3 335
varav årets förvärv/försäljningar	-208	-990	-3	-1 020	-918	-263	556	345	-	-	-573	-1 928
Tomträtt och arrende	4 945	-	52	-	246	-	-	-	-	-	5 243	-
Goodwill	1 047	1 047	435	435	346	420	80	80	-	-	1 908	1 982
Övriga tillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-	6 957	4 284	6 957	4 284
Summa tillgångar	111 105	92 664	28 636	26 065	13 602	13 616	9 879	8 572	6 957	4 284	170 179	145 201

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 IAS17 Leasingavtal. 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 2018	6 718
Förändring jämförbart bestånd	376
Projektfastigheter	3
Förvärvade fastigheter	16
Sålda fastigheter	-73
Resultaträkningen 2019	7 040

Kontraktsportföljens förfallstruktur	Antal kontrakt	Årshyra
Förfall inom 1 år ¹⁾	2 482	1 283
2021	879	1 186
2022	802	1 349
2023	402	1 004
2024	155	550
Senare än 5 år	608	1 821
Summa	5 328	7 193

1) Varav bostäder 1 175 kontrakt med 101 mkr i årshyra.

Den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktsportföljen uppgick vid årsskiftet till 3,9 år (4,2). Av den kontrakterade hyran utgörs 95 procent (95) av kommersiella kontrakt och 5 procent (5) av bostäder och garage. Det finns cirka 4 150 kommersiella kontrakt (4 250) 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 24 procent (24) av kontrakterad hyra. Exponeringen för kreditförluster minskas genom att hyresgästernas kreditvärdighet analyseras vid nyuthyrning och löpande, vid behov ställs krav på säkerhet.

2.3 Kostnader

Koncernens kostnader består i huvudsak av direkta fastighetskostnader och administrationskostnader.

Kostnader fördelade i resultaträkningen	Koncernen	
	2019	2018
Fastighetskostnader exkl adm.	-1 456	-1 492
Fastighetsadministration	-377	-357
Central administration	-113	-101
Summa	-1 946	-1 950

Kostnader per kostnadsslag	Koncernen	
	2019	2018
Reparationer och underhåll	-119	-108
Fastighetsskatt	-655	-527
Tomträttsavgäld	-	-146
Övriga direkta fastighetskostnader	-676	-706
Personalkostnader	-422	-415
Avskrivningar	-11	-12
Övriga externa kostnader	-63	-36
Summa	-1 946	-1 950

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 så som koncernledning, fastighetsinvesteringar, finans samt central marknadsföring.

Administration	Koncernen	
	2019	2018
Personalkostnader	-291	-289
Köpta tjänster	-88	-79
IT	-56	-43
Marknadsföring	-18	-14
Avskrivningar inventarier	-5	-7
Övrigt	-32	-26
Summa	-490	-458

Ersättning till revisorerna	Koncernen/ Moderbolaget	
	2019	2018
Revisionsuppdrag	1,4	1,4
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,3	0,3
Skatterådgivning	0,1	0,1
Övrigt	0,3	0,4
Summa	2,1	2,2

Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revision som är nödvändig för revisorerna att utföra för att kunna avge revisionsberättelse.

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 anställda ett belopp som erhålls vid pensioneringen, Vasakronan tillämpar IAS 19 för dessa.

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 2019 uppgick till 308 (313), av dessa var 139 (143) kvinnor och 169 (170) män. Mer detaljer kring antalet anställda finns i koncernens hållbarhetsrapportering.

Vasakronans ledande befattningshavare avser de tolv personer som tillsammans med verkställande direktören utgör bolagets ledningsgrupp, se sidan 109. Av ledande befattningshavare i koncernen var på balansdagen 6 (6) kvinnor och 7 (7) män och i styrelsen var 6 (5) kvinnor och 3 (4) 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 2019 var driftnetto, uthyrningsgrad, uthyrd area större projekt 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 2020. Rörlig lön avseende verksamhetsåret 2018 utbetalades under året och kunde också då maximalt uppgå till två månadslöner. Utfallet motsvarade i genomsnitt 1,2 månadslöner.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Koncernen/ Moderbolaget	
	2019	2018
Ledande befattningshavare	32	30
Övriga anställda	196	194
Summa löner och ersättningar	228	224
Pensionskostnader	88	88
Sociala kostnader	96	95
Summa total	412	407

Ersättning till styrelsen

Ersättningar till styrelsen utgår enligt beslut av årsstämman. Från och med 2018 års årsstämma utbetalas styrelsearvode som lön, tidigare har även fakturerat från styrelseledamots enskilda firma eller bolag varit möjlig. Styrelseledamot anställd av AP-fonderna eller Vasakronan erhåller inte något arvode.

Ledande befattningshavare 2019 (i tkr)	Grundlön/styrelse- och utskottsarvode ¹⁾	Övriga förmåner ²⁾	Pensionskostnad	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	22 798	415	12 047	35 260
	30 136	482	15 048	45 666
Summa	32 143	482	15 048	47 673

Ledande befattningshavare 2018 (i tkr)	Grundlön/styrelse- och utskottsarvode ¹⁾	Övriga förmåner ²⁾	Pensionskostnad	Summa
Styrelseordförande				
Ulrika Francke ⁷⁾	359	–	–	359
Mats Wäppling ⁸⁾	348	–	–	348
Övriga styrelseledamöter				
Jan-Olov Backman	265	–	–	265
Ann-Sofi Danielsson	291	–	–	291
Christel Kinning	265	–	–	265
Rolf Lydahl	328	–	–	328
	1 856			1 856
Vd Fredrik Wirdenius	6 310	57	1 791	8 158
Övriga ledande befattningshavare	21 963	373	11 060	33 396
	28 273	430	12 851	41 554
Summa	30 129	430	12 851	43 410

1) Ersättning till anställda avser utbetald ersättning under 2019 medan ersättning till styrelsen avser årsarvode enligt beslut på årsstämma.

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.

7) Ulrika Francke invaldes vid årsstämman i maj 2018. Styrelsearvodet uppgår till 660 tkr per år, arvode i revisionsutskottet till 26 tkr per år och arvode som ordförande i ersättningsutskottet till 32 tkr per år.

8) Avser utbetalt arvode under 2018. Mats Wäppling avgick i samband med årsstämman i maj 2018.

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 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.

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

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

Villkor

För verkställande direktören 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.

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.

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- eller förmånsbestämda pensionsplaner. Avgiftsbestämda utgörs av BTPK och ITPK och förmånsbestämda utgörs av BTP, trygghad 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 trygghad genom försäkring i Alecia som i enlighet med Rådet för finansiell rapportering uttalande UFR10 redovisas som en avgiftsbestämd pension. Förpliknelsen i Alecia har avtalats sedan tidigare och inga nya premier eller avgifter betalas. Alecia hade vid utgången av räkenskapsåret en konsolideringsgrad om 148 (142).

Enligt IAS 19 ska all förmånsbestämd pensionsrätt ses som intjänad linjärt över anställningstiden. Det innebär att värdet på pensionskostnaderna i koncernens resultaträkning utgörs av ett beräknat värde som kan avvika från de faktiskt inbetalda pensionspremierna som redovisas i moderbolaget. I koncernens balansräkning redovisas nettot av pensionsförpliktelsernas nuvärde och det verkliga värdet på förvaltnings-tillgångarna.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Pensionskostnader i resultaträkningen				
Pensionskostnader, avgiftsbestämda	67	70	35	38
Pensionskostnader, förmånsbestämda	15	13	53	50
Särskild löneskatt på pensionskostnader	20	18	22	20
Summa pensionskostnader i resultaträkningen	102	101	110	108
Varav redovisat som fastighetsadministration	82	80		
Varav redovisat som central administration	20	21		

Pensionskostnader i övrigt totalresultat, exklusive skatt

Aktuariella vinster(-)/förluster(+), inklusive löneskatt	41	18
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak, inklusive löneskatt	-5	-8
Summa pensionskostnader i övrigt totalresultat, exklusive skatt	36	10

	Koncernen			
	2019	2018		
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner, koncernen				
Förändring i pensionsförpliktelse				
Pensionsförpliktelse nuvärde, ingående balans	433	419		
Intjänad pension genom tjänstgöring ¹⁾	14	12		
Ränta på pensionsförpliktelsen ¹⁾	9	9		
Pensionsutbetalningar	-17	-19		
Aktuariella vinster(-)/förluster(+) på pensionsförpliktelser ²⁾	56	12		
Pensionsförpliktelse nuvärde, utgående balans³⁾	495	495	433	433
Förändring i förvaltningstillgångar				
Verkligt värde förvaltningstillgångar, ingående balans	-377	-370		
Ränteintäkt ¹⁾	-8	-8		
Premieinbetalningar	-22	-20		
Pensionsutbetalningar	16	19		
Avkastning på förvaltningstillgångar exklusive ränteintäkt ²⁾	-22	2		
Verkligt värde förvaltningstillgångar, utgående balans	-413	-413	-377	-377
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak		8		11
Övriga pensionsåtaganden		7		6
Särskild löneskatt på nettoskuld pensioner		22		18
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner		119		91

1) Redovisade i resultaträkningen.

2) Redovisade i övrigt totalresultat

3) Förväntad vägd genomsnittlig duration för förpliktelsens nuvärde per 2019-12-31 är 18,57 år (17,21).

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

Skillnaden mellan den faktiska avkastningen och den förväntade uppgick till 22 mkr (-2) och redovisas som avkastning på förvaltnings-tillgångar exklusive ränteintäkt.

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

Koncernens inbetalningar till förmånsbestämda planer beräknas uppgå till 21 mkr under 2020.

Aktuariella och finansiella antagandena (%):

	Koncernen	
	2019	2018
Diskonteringsränta	1,5	2,1
Inflation	2,0	2,0
Förväntad årlig löneökningstakt	3,5	3,5
Förväntad årlig ökning av utbetald pension	2,0	2,0
Förväntad årlig ökning av inkomstbasbelopp	3,0	3,0

Diskonteringsräntan 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 pensionsförpliktelsen med 81 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 rätekostnader 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.

Finansiella intäkter och kostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ränteintäkter	4	3	4	3
Ränteintäkter från dotterbolag	–	–	837	64
Övriga finansiella intäkter	0	0	0	0
Summa finansiella intäkter	4	3	841	67
Rätekostnader	–1 194	–1 042	–1 192	–1 041
Rätekostnader till dotterbolag	–	–	–20	–
Aktiverad ränta	107	62	–	–
Övriga finansiella kostnader	–48	–66	–48	–66
Summa finansiella kostnader	–1 135	–1 046	–1 260	–1 107
Finansnetto	–1 131	–1 043	–419	–1 040

Vid aktivering av ränta används den genomsnittliga räntan i låneportföljen under perioden. Den genomsnittliga räntan under 2019 uppgick till 1,8 (1,7) 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 aviserats per balansdagen och förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Den temporära skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder vid ett tillgångsförvärv redovisas inte som uppskjuten skatt.

Skatt på årets resultat	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt	–230	–120	–196	0
Uppskjuten skatt	–3 090	–1 464	112	–109
Summa skatt på årets resultat	–3 320	–1 584	–84	–109

3.1 Avstämning av skattekostnad/-intäkt

Skattekostnad	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Redovisat resultat före skatt	17 229	14 486	5 249	6 385
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats, 21,4 % (22,0%)	-3 687	-3 187	-1 123	-1 405
Skatt hänförligt till tidigare beskattningsår	6	0	0	0
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktig försäljning av dotterbolag	182	323	-1	102
Avyttrad goodwill	-16	-13	-	-
Ej skattepliktig utdelning	119	35	1 202	1 202
Nedskrivning av andelar	-	-	-109	0
Ej avdragsgilla räntekostnader	-53	-	-49	-
Övriga ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	0	-1	0	-1
Effekt på uppskjuten skatt till följd av sänkt skattesats	-	1 259	-	-7
Effekt till följd av lägre skattesats på uppskjuten skatt	129	-	-4	-
Övriga justeringar	0	0	0	0
Redovisad skattekostnad	-3 320	-1 584	-84	-109
Effektiv skattesats, %	19,3	10,9		

Aktuell skatt har för 2019 beräknats utifrån en nominell skattesats på 21,4 procent medan uppskjuten skatt beräknats utifrån en lägre bolagsskatt på 20,6 procent i enlighet med regeringens beslut om förändrad företagsbeskattning som gäller från och med 1 januari 2019. Under 2018 baserades beräkningen av aktuell skatt på skattesatsen 22 procent och uppskjuten skatt på skattesatsen 20,6 procent.

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.

3.2 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld	Ingående balans		Redovisat i		Redovisat direkt		Utgående balans	
	2019	2018	resultaträkningen		mot eget kapital		2019	2018
Koncernen								
Derivat	-347	-480	-112	133	-	-	-459	-347
Förvaltningsfastigheter	18 550	17 247	3 083	1 303	-	-	21 633	18 550
Obeskattade reserver	80	53	69	27	-	-	149	80
Skattemässiga underskott	-1	-1	-7	0	-	-	-8	-1
Övriga temporära skulder	4	5	57	1	-7	-2	54	4
Summa uppskjuten skatt	18 286	16 824	3 090	1 464	-7	-2	21 368	18 286
Moderbolaget								
Derivat	-347	-480	-112	133	-	-	-459	-347
Förvaltningsfastigheter	210	234	-	-24	-	-	- ¹⁾	210
Summa uppskjuten skatt	-137	-246	-112	109	-	-	-459	-137

1) Årets förändring avser uppskjuten skatt hänförlig till helägda handels- och kommanditibolag 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 NNNAV baseras det verkliga värdet på 30 procent av den aktuella skattesatsen på 20,6 procent, dvs 6,2 procent, vilket ger en uppskjuten skatt om 6 421 mkr. Se vidare härledning av nyckeltal på sidan 146 och definition NNNAV på sidan 149.

3.4 Värdeminskningsavdrag

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

NOT4 Tillgångar

4.1 Immateriella anläggningstillgångar

§ Redovisningsprinciper – immateriella anläggningstillgångar Goodwill

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

Övriga immateriella tillgångar

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

Nedskrivningsprövning

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 allokaterats till vid förvärvstidpunkten.

Goodwill

Goodwill testas kvartalsvis genom att säkerställa att redovisat värde för fastigheten inte överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet påverkas huvudsakligen av bedömt marknadsvärde på uppskjuten skatt. Företagsledningen grundar sin bedömning främst på observerbara marknadsdata för genomförda transaktioner. Vid fastställandet av verkligt värde på goodwill vid utgången av 2019 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	Goodwill		Övriga immateriella tillgångar		Summa	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Ingående balans	1 982	2 045	107	100	2 089	2 145
Avyttrad/nedskriven goodwill	-74	-62	-	-	-74	-62
Årets förvärv	-	-	11	7	11	7
Årets avskrivningar	-	-	-2	-1	-2	-1
Utgående balans	1 908	1 983	116	106	2 024	2 089

I samband med försäljningar av fastigheter och bolag under 2019 har goodwill minskat med 74 mkr (62).

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" – Nilvä 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 underhålls- utgifter samt reparationer resultatförs i den period de uppstår.

Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden i enlighet med IAS 23 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 kvartalskiften värderas de internt. Om avtal har tecknats avseende köp och försäljning av fastighet utgör istället avtalat fastighetsvärde grunden för marknadsvärdet vid kommande kvartalsbokslut.

Extern värdering utförs i enlighet med RICS Valuation – Global Standards (the Red Book). Parallellt med den externa värderingen genomförs en intern rimlighetskontroll av värdena. Under 2019 genomfördes den externa värderingen av Cushman & Wakefield i Göteborg och Stockholm och av Forum Fastighetsekonomi i Malmö och Uppsala.

Värderingsantaganden

Marknadsvärdena bedöms med en avkastningsbaserad värderingsmetod grundat på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst 10 år.

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 och erfarenheter från jämförbara objekt. Framtida investeringar bedöms utifrån det behov som föreligger. Externa värderare besiktigar varje fastighet minst vart tredje år.

Värderingsantaganden	2019 Genomsnitt
Inflationsantagande	2,0%
Kalkylränta – kassaflöde	5,97%
Kalkylränta – restvärde	6,17%
Direktavkastningskrav restvärde	4,15%
Långsiktig vakansgrad	4,72%
Drift- och underhållskostnader år 1	410 kr/kvm
Investeringar år 1	2 003 kr/kvm
Marknadshyra vid noll vakans	3 506 kr/kvm

Direktavkastningskrav restvärde per delmarknad	Intervall	Genomsnitt
Stockholms innerstad	3,25–5,25	3,85
Stockholms närförorter	3,95–7,00	4,87
Göteborg	3,65–4,30	4,05
Malmö	4,10–5,45	4,67
Uppsala	4,60–5,60	4,99

Värdeförändring förvaltningsfastigheter	Koncernen	
	2019	2018
Projekt- och utvecklingsfastigheter	2 136	834
Transaktioner	47	369
Förvaltade fastigheter:		
Förändrade avkastningskrav	4 538	2 219
Marknadshyresförändring	6 549	7 229
Summa värdeförändring	13 270	10 651

Sålda fastigheter under 2019 framgår av sidan 75. Totalt hyresvärde på sålda fastigheter uppgår till 114 mkr. Under året har försäljningar i bolagsform medfört ett försäljningsresultat på 3 mkr (341) i moderbolaget.

Förvaltningsfastigheter	Koncernen	
	2019	2018
Ingående balans	138 934	126 875
Investeringar	4 440	3 335
Förvärv, köpeskilling	977	594
Försäljning, köpeskilling	-1 550	-2 521
Värdeförändring	13 270	10 651
Utgående balans	156 071	138 934
Skattemässiga värden	47 887	46 234

Känslighetsanalys

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

Känslighetsanalys	Förändring av antagande	Värdepåverkan, mkr	Värdepåverkan, %
Direktavkastningskrav och kalkylränta	+1 procentenhet	-29 250	-18,7
Direktavkastningskrav och kalkylränta	-1 procentenhet	47 807	30,6
Långsiktig vakansgrad	+/-1 procentenhet	-/+1 710	-/+1,1
Drift- och underhållskostnader	+/-25 kr/kvm	-/+1 247	-/+0,8
Marknadshyra	+/-50 kr/kvm	+/-2 494	+/-1,6

Åtaganden	2019	2018
Investeringar förvaltningsfastigheter	7 238	6 325

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 5 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	
	2019	2018	2019	2018
Anskaffningsvärde:				
Ingående anskaffningsvärde	131	124	66	70
Förvärv	8	12	2	1
Försäljningar och utrangeringar	-10	-5	-9	-5
Utgående balans – anskaffningsvärde	129	131	59	66
Avskrivningar:				
Ingående avskrivningar	-87	-78	-55	-51
Årets avskrivningar	-11	-12	-5	-7
Försäljningar och utrangeringar	9	3	8	3
Utgående balans – avskrivningar	-89	-87	-52	-55
Utgående balans	40	44	7	11

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	
	2019	2018	2019	2018
Fordringar på hyresgäster	50	60	0	0
Avsättningar för osäkra fordringar	-15	-31	0	0
Utgående balans	35	29	0	0

Koncernen har redovisat förluster på 1 mkr (12) för nedskrivning av fordringar på hyresgäster.

5.2 Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Upplupna intäktsräntor	240	173	240	173
Periodiserade hyresrabatter	86	103	-	-
Depositionskonton	298	271	298	271
Jämningsmoms	12	18	-	-
Förutbetalda driftkostnader	21	37	-	-
Övriga poster	457	235	77	26
Utgående balans	1 114	837	615	470

5.3 Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Förutbetalda hyresintäkter	1 235	1 206	-	-
Upplupna räntekostnader	481	324	481	324
Upplupna kostnader avseende pågående projekt	509	394	-	-
Moms	162	197	11	12
Depositioner	300	271	-	1
Upplupna driftkostnader	31	43	-	-
Fastighetsskatt	81	36	-	-
Semesterlöner, sociala avgifter samt personalens källskatt	53	50	53	50
Övriga poster	262	338	149	290
Utgående balans	3 114	2 859	694	677

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 2019 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, dvs 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. Policyn reglerar riskmandat samt principer för beräkning, rapportering, uppföljning och kontroll av finansiella risker. I enlighet med policyn gäller dualitetsprincipen i samband med affärer så 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. Finanspolicy utvärderas löpande och fastställs årligen av styrelsen.

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

Avstämning efterlevnad finanspolicy	Policy	2019-12-31
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	minst 2 år	5,2
Låneförfall 12 månader	max 40%	19%
Kreditlöften och likvida medel/lånefall 12 månader	minst 100%	166%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	4,6
Räntebindning	minst 2 år	5,8
Räntebindningsförfall 12 månader	max 55%	32%
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

6.2 Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen

	Låneram	Nominellt belopp basvaluta	Varav utnyttjat	Andel%
Certifikatprogram	25 000		7 235	11%
Obligationer, SEK	62 999 ¹⁾		24 909	37%
Obligationer, NOK	–	9 720	10 361	16%
Obligationer, EUR	–	437	4 584	7%
Obligationer, JPY	–	10 000	861	1%
Obligationer, AUD	–	80	526	1%
Obligationer, USD	–	185	1 732	3%
Banklån med säkerhet	11 603		11 603	17%
Nordiska och Europeiska Investeringsbanken	4 827		4 827	7%
Kreditfacilitet från ägarna	18 000		–	–
Totalt			66 638	100

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

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten – koncern	Ingående balans	Amorterade lån	Nyupptagna lån	Amortering över-/underkurs	Valutakurs-differenser	Utgående balans
Certifikatprogram	6 157	–18 288	19 366	–	–	7 235
Obligationer, SEK	26 729	–9 325	7 500	5	–	24 909
Obligationer, NOK	10 162	–529	325	–	403	10 361
Obligationer, EUR	305	–	4 280	–	–1	4 584
Obligationer, JPY	–	–	835	–	26	861
Obligationer, AUD	–	–	529	–	–3	526
Obligationer, USD	–	–	1 770	–	–38	1 732
Banklån med säkerhet	12 907	–2 567	1 269	–6	–	11 603
Banklån utan säkerhet	4 827	–	–	–	–	4 827
Summa	61 087	–30 709	35 874	–1	387	66 638

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

Lånevillkor

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

- Icke säkerställda låneavtal innehåller även villkoret att belåningsgraden inte får överstiga 65 procent
- Obligationslån innehåller villkoret att säkerställd finansiering inte får överstiga 40 procent av koncernens totala tillgångar

Redovisat värde

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

6.3 Finansiella risker

Valutarisk

Med valutarisk avses ogynnsamma förändringar i valutakurser som påverkar koncernens finansiella situation. Vid upplåning ska all valuta-risk 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 balansomsättning.

Upplåning i utländsk valuta uppgick per 2019-12-31 till 9 720 (9 700) miljoner NOK, 437 (30) miljoner EUR, 10 000 (-) miljoner JPY, 80 (-) miljoner AUD och 185 (-) miljoner USD.

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansieringsrisk avses den långsiktiga risken att säkerställandet av koncernens kapitalbehov samt refinansieringen av utestående lån försäkras eller fördröjas, så som exempelvis begränsning till flera olika typer av finansieringskällor. Denna risk begränsas då den genomsnittliga tiden till förfall för räntebärande skulder inte får understiga 2 år. Vasakronan har ett kreditlöfte som löper tillsvidare med Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden under vilket ägarna förbinder sig att förse bolaget med likviditet. Avtalet har en volym på 18 mdkr och en uppsägningstid om 24 månader.

Likvida medel redovisas till nominellt belopp och utgörs av kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med en löptid på högst tre månader. Med likviditetsrisk avses Vasakronans risk att det saknas likvida medel eller krediter för att fullgöra betalningsförpliktelser. Risken balanseras då relationen mellan kreditlöften, likvida medel och låneförfall inom 12 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 genomsnittliga räntebindningstiden till minst 2 år. Ränterisken reflekteras av räntetäckningsgraden som enligt finanspolicy alltid ska överstiga 2,0 gånger senaste 12 månaderna.

Likviditetsrisk – löptidsanalys Koncernen

	2019				2018			
	0-1 år	1-2 år	2-5 år	mer än 5 år	0-1 år	1-2 år	2-5 år	mer än 5 år
Tillgångar								
Kundfordringar	35	-	-	-	29	-	-	-
Övriga fordringar	1 114	-	-	-	837	-	-	-
Likvida medel	3 515	-	-	-	2 215	-	-	-
Summa	4 664	-	-	-	3 081	-	-	-
Skulder¹⁾								
Obligationslån	-5 978	-9 623	-15 786	-16 994	-8 349	-7 543	-17 120	-6 494
Banklån	-661	-698	-7 811	-8 164	-1 209	-619	-7 209	-9 465
Certifikatlån	-7 235	-	-	-	-6 155	-	-	-
Räntederivat	-553	-555	-1 534	-1 504	-587	-610	-1 856	-2 053
Valutaderivat – inflöde	1 308	224	1 639	8 881	786	1 282	4 149	6 540
Valutaderivat – utflöde	-1 184	-118	-1 344	-8 431	-611	-1 143	-3 752	-5 927
Leverantörsskulder	-220	-	-	-	-118	-	-	-
Summa	-14 523	-10 770	-24 836	-26 212	-16 243	-8 633	-25 788	-17 399

1) Exkl. Skuld tomträtt och arrende.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Likvida medel				
Likvida medel	3 515	2 215	3 506	2 212
Utgående balans	3 515	2 215	3 506	2 212

Förfallostruktur lång- och kortfristiga räntebärande skulder i koncernen och moderbolaget, år	Koncern/Moderbolag			
	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Belopp	Andel, %	Belopp	Andel, %
0-1	21 062	32	12 956	19
1-2	652	1	9 050	14
2-3	3 201	5	8 516	13
3-4	1 800	3	6 954	10
4 år och senare	39 923	59	29 162	44
Utgående balans	66 638	100	66 638	100
varav				
Räntebärande skulder – rörlig ränta	19 833			
Räntebärande skulder – fast ränta	46 805			

1) Kreditfacilitet från ägarna på 18 000 mkr och likvida medel om 3 515 mkr motsvarar totalt 166 procent av låneförfall kommande 12 månader, se vidare sidan 72.

6.4 Derivat

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen per kontraktsdagen och värderas löpande till verkligt värde i enlighet med nivå 2 i IFRS 13. 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 används primärt för att styra räntebindningstid och balansera följande riskområden:

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

Derivatkontrakt i koncernens och moderbolagets balansräkning

Derivatinstrument – finansiella tillgångar	2019	2018
Ränteswappar, valutaränteswappar	664	220
Elderivat	5	33
Utgående balans	669	253

Derivatinstrument – finansiella skulder	2019	2018
Ränteswappar, valutaränteswappar, realränteswappar	-2 795	-2 220
Utgående balans	-2 795	-2 220

Netto derivatinstrument	-2 126	-1 967
--------------------------------	---------------	---------------

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 2019-12-31 var 38 mkr (24) 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 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 2019 erhållit samt lämnat sådan deposition.

Långfristiga fordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Deposition CSA-avtal	113	213	113	213
Övriga långfristiga fordringar	61	57	56	54
Utgående balans	174	270	169	267

Övriga långfristiga skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Deposition CSA-avtal	326	19	326	19
Skulder till dotterbolag	-	-	728	-
Övriga långfristiga skulder	59	57	57	53
Utgående balans	385	76	1 111	72

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 1 048 mkr och minska det egna kapitalet med 824 mkr. Samtliga placeringar i finansiella instrument är ämnade att hållas till förfall.

Klassificering av finansiella instrument i koncernen	Låne- och kundfordringar		Finansiell tillgång/skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen		Övriga finansiella skulder		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Finansiella tillgångar										
Kundfordringar	35	29	-	-	-	-	35	29	35	29
Deposition CSA-avtal	113	213	-	-	-	-	113	213	113	213
Derivatinstrument	-	-	669	253	-	-	669	253	669	253
Likvida medel	3 515	2 215	0	0	-	-	3 515	2 215	3 515	2 215
Summa	3 663	2 457	669	253	-	-	4 332	2 710	4 332	2 710
Finansiella skulder										
Obligationslån	-	-	-	-	42 973	37 196	42 973	37 196	43 722	37 401
Banklån	-	-	-	-	16 430	17 734	16 430	17 734	16 730	17 895
Certifikatlån	-	-	-	-	7 235	6 157	7 235	6 157	7 234	6 153
Skuld tomträtt och arrende	-	-	-	-	5 244	-	5 244	-	5 244	-
Leverantörsskulder	-	-	-	-	220	118	220	118	220	118
Deposition CSA-avtal	-	-	-	-	326	19	326	19	326	19
Derivatinstrument	-	-	2 795	2 220	-	-	2 795	2 220	2 795	2 220
Summa	-	-	2 795	2 220	72 428	61 224	75 223	63 444	76 271	63 806

Värdeförändring finansiella instrument	Koncernen / Moderbolaget	
	2019	2018
Räntederivat	-518	470
Förtidslösta derivat	-335	-484
Värdereglering lån i utländsk valuta	-387	38
Värdereglering valutaderivat	387	-38
Elderivat	-28	27
Summa	-881	13

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). Med moderbolagets eventalförpliktelser på 0 mkr (488)

avses ansvar för skulder i koncernens handels- och kommanditbolag där moderbolaget är bolagsman.

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	
	2019	2018	2019	2018
Fastighetsinteckningar	11 625	13 049	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	287	287	Inga	488

6.7 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Beräknade förmånsbestämda pensionskostnader	-8	-8	-	-
Försäljning/avveckling av koncernbolag	-	-	-3	-341
Resultat från andelar i joint ventures	-2	-	-	-
Försäljning av inventarier	-3	-1	-2	-1
Summa	-13	-9	-5	-342

NOT 7 Koncernstruktur**7.1 Aktier och andelar i dotterbolag**

Aktier och andelar i dotterbolag	Moderbolaget 2019	2018
Ingående balans	30 660	30 610
Aktieägartillskott	9 284	–
Förvärv	0	–
Reglering av resultatandelar	–593	35
Försäljning	–1 206	13
Nedskrivning	–512	–
Återförda nedskrivningar	2	2
Utgående balans	37 635	30 660
Varav tillgång	37 635	30 660

Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen	Aktier / andelar¹⁾	Kapitalandel, %²⁾	Redovisat värde i moderbolaget 2019	2018
Civitas Holding AB, 556459-9164, Stockholm	500	100	30 106	24 685
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	500	100	–	–
Fastighets AB Luxor, 556059-7139, Stockholm	2 000	100	–	–
Vasakronan IC AB, 556497-7279, Stockholm	50	100	–	–
Vasakronan Vattenled A, 556577-9088, Stockholm	1 000	100	–	–
Vasakronan Priorinnan 5 AB, 559073-2151, Stockholm	500	100	–	–
Mabrabo AB, 556339-0227, Stockholm	10 000	100	–	–
Vasakronan Kista Science Tower AB, 556649-8043, Stockholm	1 000	100	–	–
Kymlinge Utvecklings AB, 556647-7583, Stockholm	1 000	100	–	–
Vasakronan Kista Science Tower KB, 969660-7820, Stockholm	100	100	–	–
Vasakronan Uppsalafastigheter AB, 556651-1092, Stockholm	1 000	100	–	–
Kungspinnen I AB, 556701-4278, Stockholm	1 000	100	–	–
Frösunda Hus I AB, 556704-9183, Stockholm	1 000	100	–	–
Frösunda Hus II AB, 556704-9175, Stockholm	1 000	100	–	–
Frösunda Hus III AB, 556704-6213, Stockholm	1 000	100	–	–
Vasakronan Priorinnan 2 AB, 556675-2423, Stockholm	1 000	100	–	–
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 Utvecklings AB, 556611-6900, 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	–	–
Vasakronan Diktaren 1 AB, 556943-7584, Stockholm	500	100	–	–
Ankarspik 41 AB, 556761-8763, Stockholm	1 000	100	–	–

1) Avser koncernens samlade antal aktier och andelar.

2) Avser koncernens samlade kapitalandel.

Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen	Aktier / andelar ¹⁾	Kapitalandel, % ²⁾	Redovisat värde i moderbolaget	
			2019	2018
Fastighets AB Gesimsen Grön, 556011-7698, Stockholm	50 000	100	1 892	1 778
Fastighets AB Svava, 556268-6658, Uppsala	500 000	100	-	-
Vasakronan Uppsala City AB, 556057-0896, Uppsala	75 000	100	-	-
Aktiebolaget Nepos, 556238-9105, Uppsala	500	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	3
Vasakronan Stockholmsstuten AB, 556820-7798, Stockholm	500	100	611	0
Vasakronan Kaninen 30 AB, 556740-3604, Stockholm	1 000	100	473	15
Vasakronan Bassängkajen AB, 556696-1362, Stockholm	1 000	100	367	214
Fastighets Aktiebolaget Telefonfabriken, 556577-4535, Stockholm	1 000	100	360	322
Vasakronan Inom Vallgraven 22:16 AB, 556865-4163, Stockholm	500	100	333	180
KB Positionen 2, 969666-7485, Stockholm	1 000	100	278	278
RTB Reval KB, 969635-4886, Stockholm	200	100	-	-
Ankarskrub 1 AB, 556339-0839, Stockholm	1 000	100	251	98
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	-	550
Nisseshus Nr 1 HB, 916587-3424, Stockholm	-	100	-	310
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 63 KB, 969646-7522, Stockholm	200	100	-	173
Förvaltningsbolaget Alvikshus HB, 916501-8004, Stockholm	-	100	-	147
Fastighetsbolaget Brödtorget & Co KB, 989200-4418, Stockholm	100	100	-	63
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 12 KB, 969646-4016, Stockholm	200	100	-	61
Vasakronan Nordstaden 10:20 AB, 556865-4205, Stockholm	500	100	214	99
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	97
AB Studentskrapan, 556611-6868, Stockholm	1 000	100	171	95
Position Stockholm AB, 556577-3818, Stockholm	1 000	100	158	120
Vasakronan Värtan Exploatering AB, 556984-3963, Stockholm	500	100	-	-
Vasakronan Stapelbädden 3 AB, 556740-2614, Stockholm	500	100	151	75
Vasakronan Magasinet 1 AB, 556692-9146, Stockholm	1 000	100	151	151
Vasakronan Inom Vallgraven 20:14 AB, 556865-4361, Stockholm	500	100	135	59
Vasakronan Heden 22:19 AB, 556859-5291, Stockholm	500	100	113	113
AP Fastigheter AB, 556417-5858, Stockholm	100 000	100	98	593
Vasakronan Ankarspik 47 AB, 556772-0676, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Magasin X AB, 559016-1450, Stockholm	500	100	-	-
Ankarspik 100 AB, 559016-1427, Stockholm	500	100	-	-
Vasakronan Nordstaden 21:1 AB, 556875-2918, Stockholm	500	100	90	52
Vasakronan Jungmannen 1 AB, 556646-7089, Stockholm	1 000	100	88	50
Allmänna Pensionsfondens Fastighets AB, 556355-6835, Stockholm	500	100	60	60
Vasakronan Starkströmmarna AB, 556771-7920, Stockholm	1 000	100	39	4
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 59 KB, 969646-4032, Stockholm	200	100	-	-
Nacka Strand Förvaltnings Aktiebolag, 556034-9150, Stockholm	500	100	0	2
Gotic AB, 556708-2101, Stockholm	50 000	100	0	0
Vasakronan Nedo AB, 556772-2805, Stockholm	500	100	0	0
Vasakronan Invest AB, 559172-8950, Stockholm	500	100	0	-
Idun Real Estate Solutions AB, 559016-1245, Stockholm	1 012	51	-	-
Beyond Us AB, 559016-1559, Stockholm	500	100	-	-
Tmpl Work AB, 556761-8961, Stockholm	1 000	60	-	-
Summa			37 635	30 660

1) Avser koncernens samlade antal aktier och andelar.

2) Avser koncernens samlade kapitalandel.

7.2 Aktier och andelar i joint ventures

Aktier och andelar i joint ventures	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ingående balans	366	368	1	1
Reglering av resultatandelar	798	-3	0	0
Försäljning	0	-	-	-
Utgående balans	1 164	365	1	1

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

7.3 Närläggande

Närläggande	Transaktioner
Moderbolag	Ordinarie utdelning till moderbolaget har skett med 4 000 mkr
Moderbolagets ägare	Första och Tredje AP-fonden förhyr kommersiella lokaler till marknadsmässiga villkor. Vasakronan har ett tecknings-åtagande med Första, Andra Tredje och Fjärde AP-fonden gällande företagscertifikat, se vidare information sidan 72. Vid utgången av 2019 hade Tredje AP-fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan på 90 mkr.
Styrelse	För uppgift om ersättningar se not 2.4. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärs-transaktion med Vasakronan. Presentation av styrelsen finns på sidan 108.
Ledningsgrupp	För uppgift om ersättningar, se not 2.4. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Vasakronan. Presentation av ledningsgruppen finns på sidan 109.
Dotterbolag	Framgår av not 7.1
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 dotterbolagets 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 dotterbolagets egna kapital.
- Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker.
- Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och för-
måner förknippade med innehavet övergått till köparen.
- Koncernbidrag lämnade till ägaren Vasakronan Holding AB jämföras
med utdelning och redovisas mot eget kapital.
- Erhållna och lämnade koncernbidrag till/från dotterbolag redovisas
som resultat från andelar i dotterbolag i resultaträkningen.

8.1 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av moderbolagets inköp under räkenskapsåret avser 3 procent (5) inköp från koncernbolag. De koncerninterna 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

	Moderbolaget	
Resultat från andelar i dotterbolag	2019	2018
Erhållna och lämnade koncernbidrag	1 875	1 037
Utdelning från andelar i dotterbolag	5 616	5 463
Resultat från andelar i dotterbolag	–	689
Nedskrivning och återföring nedskrivning av andelar i dotterbolag	–509	3
Summa	6 982	7 192

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

8.3 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver	Moderbolaget	
	2019	2018
Bokslutsdispositioner		
Avsättning till periodiseringsfond	–300	–
Summa	–300	–
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond, beskattningsår 2015	44	44
Periodiseringsfond, beskattningsår 2017	142	142
Periodiseringsfond, beskattningsår 2019	300	–
Summa	486	186

NOT 9 Utdelning per aktie

Utdelning som betalades ut under 2019 avseende föregående år utgjordes av ordinarie utdelning på 4 000 mkr (100 kr per aktie).

På årsstämman den 4 maj 2020 kommer styrelsen att föreslå en utdelning på 6 000, motsvarande 150 kr per aktie.

NOT 10 Händelser efter balansdagen

Efter balansdagens utgång har världsekonomin hastigt bromsat in till följd av spridningen av ett nytt Corona-virus i stora delar av världen, med störningar i de finansiella marknaderna som följd. Vasakronan följer utvecklingen på marknaden nogsamt. Bolaget har en stark finansiell ställning och betydande likviditetsreserver. Resultatprognosen och målsättningarna för 2020 har inte uppdaterats efter årsskiftet.

Rimlig och önskvärd nivå på risktagande

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

Riskinventering

Inventering av befintliga och nya risker bland annat genom workshops och intervjuer med representanter för olika delar av organisationen.

Riskbedömning

Ledningsgruppen bedömer de inventerade riskerna utifrån sannolikhet och påverkan. Väsentliga risker delges revisionsutskott och styrelsen.

Riskhantering

Ansvarsfördelning, prioritering och förslag på åtgärder. Övergripande handlingsplaner tas fram. Risker bryts ned på enhetsnivå och samordning sker med affärsplaner på samtliga nivåer.

Uppföljning

Löpande uppföljning inom ledningsgruppen. Årlig rapportering av riskarbetet till revisionsutskott och styrelse.

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 REGELEFTERLEVNAD

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

HÅLLBARHETS- OCH ANSEENDERISKER

Risker kopplade till miljöpåverkan, klimatförändringar, arbetsmiljö och anseende.

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 99–101.

MARKNADS- OCH AFFÄRSRISKER

Riskbeskrivning	Analys och exponering	Hantering	Vasakronans bedömning
Politiska beslut Politiska beslut kan leda till ändrade förutsättningar för Vasakronans verksamhet såväl positiva som negativa. Det kan till exempel gälla beslut gällande ny skattelagstiftning, utlokalisering av myndigheter eller beslut på energiområdet.	Politiska beslut och regeländringar ligger vanligtvis utanför Vasakronans kontroll, men kan få negativa effekter på framtida investeringsmöjligheter, värdeutveckling, avkastning och kostnadsnivåer. Effekterna kan begränsas genom proaktiv bevakning av tänkbara beslut, analys av konsekvenser och handlingsplaner för olika alternativ.	- Omvärldsanalys och följa 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 marknadsutveckling på grund av höjda direktavkastningskrav, lägre marknadshyror, ökade vakanser och ökade fastighetskostnader leder till nedgång i fastighetsvärdena.	Värdeförändring på fastigheterna är det som enskilt kan ha störst påverkan på företagets ekonomiska resultat på kort sikt, även om det inte ger någon direkt effekt på kassaflödet. Vasakronan har valt att koncentrera innehavet till marknader med stark ekonomisk tillväxt. På lång sikt bedöms dessa fastigheter ha bäst möjligheter till god värdeutveckling även om de i det korta perspektivet avkastningsmässigt kan vara de mest volatila.	- Omvärldsbevakning och nära dialog med hyresgäster - Tydlig strategi för varje enskild fastighet - Strukturerad process för beslut om ny-, till- och ombyggnad - Innehav fokuserat på centrala och eftertraktade lägen - Ligga i framkant när det gäller hållbarhet och teknikutveckling - Kvartalsvis värdering av fastighetsportföljen	Påverkan Sannolikhet Prioritet
Fastighetsinvesteringar Investeringar sker genom ny-, till- och/eller ombyggnad och genom förvärv av befintlig fastighet. Risk finns att investeringar görs i olönsamma projekt eller fastigheter till följd av ändrade eller missbedömda förutsättningar vad gäller såväl marknad som fastighetens skick.	Vasakronan har genom sin storlek och fokusering god marknadskunskap om de regioner och delmarknader som företaget agerar i. Vid start av större ny- eller ombyggnadsprojekt finns genom de långa ledtiderna alltid en marknadsrisk. Vasakronan startar dock aldrig nya projekt i svagare delmarknader utan att vid projektstart först ha hyrt ut merparten av lokalerna.	- Kontinuerligt analys av marknadsläget - Tydlig investeringsstrategi som löpande utvärderas - Tydlig beslutsprocess vad gäller risk och möjligheter - Hög kompetens inom fastighetsinvesteringar samt marknadsanalys - Aktiv dialog med kommuner - Löpande utvärdering av beståndet	Påverkan Sannolikhet Prioritet
Föränderlig omvärld Den tekniska utvecklingen går snabbt. Digitala lösningar ersätter gammal teknik, nya aktörer kommer in på marknaden med ett bredare utbud och kunder efterfrågar nya lösningar och tjänster. Aktörer som inte anpassar sin verksamhet och sina erbjudanden till dessa nya förhållanden riskerar att tappa både kunder, leverantörer och medarbetare.	Vasakronans ambition är att ligga i framkant när det gäller användning av moderna tekniska lösningar samt service- och produkt erbjudande. Detta kräver att bolaget noga bevakar marknaden för att fånga upp trender och efterfrågan samt vågar att utveckla och testa nya och oprövade lösningar. Vasakronan strävar efter att ha rätt kompetens i kombination med nära samarbeten med såväl kunder, leverantörer som andra företag.	- Omvärldsbevakning - Organisationsstruktur som fokuserar på och uppmuntrar till förändring och utveckling - Nya innovativa lösningar inom energiområdet - Samarbeten med relevanta aktörer - Ökad flexibilitet i kunderbjudandet	Påverkan Sannolikhet Prioritet
Strukturomvandling inom handel Ändrade konsumtionsmönster så som ökad e-handel och miljömedvetenhet resulterar i färre inköp i fysisk butik, vilket leder till att butiker stänger, går i konkurs eller efterfrågar mindre lokalytor.	Lägre efterfrågan på Vasakronans butikslokaler resulterar i lägre hyresintäkter och högre vakanser. Vasakronans innehav består huvudsakligen av butikslokaler i centrala lägen med ett stort naturligt flöde av människor. Vasakronan tror på fortsatt efterfrågan på den här typen av lokaler även för annan användning, vilket reducerar den negativa effekten av minskad shopping.	- Omvärldsbevakning - Erbjudande om flexibla lösningar - Plan för respektive fastighet och löpande utvärdering av alternativ användning av lokaler - Uppföljning och analys av inrapporterad omsättningsstatistik från butikshyresgäster - Tät dialog med befintliga hyresgäster - Tydliga koncept för stråk	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 resulterar det i att verksamheten underpresterar.	För att fortsätta utveckla verksamheten och vara relevant på marknaden krävs att företaget kontinuerligt tillför ny kompetens i form av vidareutbildning samt nyrekrytering. Konkurrensen om de bästa medarbetarna är hård. Vasakronan arbetar aktivt för att vara en arbetsgivare som attraherar kvalificerad personal. Det starka varumärket och den innovativa, värdestyrda företagskulturen gör att intresset för företaget är stort.	- Starkt varumärke och marknadsledande i branschen - Hållbart företag i alla dimensioner - Utvecklingsplaner för personalen - Samarbete med högskolor - Successionsplaner för nyckelpersoner - Stark företagskultur som främjar nyfikenhet, mångfald och flexibilitet	Påverkan Sannolikhet Prioritet

● Låg påverkan, sannolikhet eller prioritet

● Medelhög påverkan, sannolikhet eller prioritet

● Hög påverkan, sannolikhet eller prioritet

OPERATIVA RISKER

Riskbeskrivning	Analys och exponering	Hantering	Vasakronans bedömning	
Hyesintäkter Negativ utveckling av hyresintäkterna till följd av sänkta marknadshyror eller ökade vakanser leder till sämre lönsamhet och sämre kassaflöden, något som påverkar fastighetsvärdena negativt.	Hyresintäkterna påverkas av en mängd olika faktorer så som nedgång i konjunkturen med lägre efterfrågan, lägre betalningsvilja, ökade konkurrens och ökade vakanser som följd. Hyresintäkterna kan även påverkas negativt av ett för stort utbud på marknaden, en omodern produkt eller missnöjda kunder. Vasakronans ambition är att alltid erbjuda produkter som marknaden efterfrågar och breddar ständigt sitt erbjudande. Vasakronan strävar också efter att begränsa exponeringen mot en enskild bransch och/eller hyresgäst i kombination med en jämn fördelning i hyreskontraktens förfallostruktur.	• God marknadskännedom • Fokuserat innehav på centralt belägna områden i tillväxtorter • Mix av branscher, hyresgäster, längd på avtal och lokaltyper i varje fastighet /område • Nära och proaktiv dialog med hyresgäster och marknaden för att förstå kunders behov både idag och i framtiden. • Strukturerad process vid antagande av nya hyresgäster • Årlig Nöjd Kund Index – mätning	Påverkan Sannolikhet Prioritet	
Fastighetskostnader Risken kopplat till fastighetskostnader ligger framför allt i ökningarna som Vasakronan inte kan kompensera sig för genom hyreshöjningar, indexjusteringar eller vidarefakturer. Framförallt ligger risken i de kostnader som bolaget har begränsad möjlighet att påverka så som tomträttsavgäld eller oförutsedda kostnader, framförallt relaterat till reparation och underhåll.	Fastighetskostnader påverkas bland annat av förbrukning av el och vatten, prisutveckling på varor och tjänster och utnyttjandegrad av resurser. Inom Vasakronan pågår ett aktivt arbete med att optimera och effektivisera driften av varje fastighet ur såväl ett hållbarhets- som ett kostnadsperspektiv. Vasakronan har ett flertal tomträttsavtal. Bolaget driver ett aktivt arbete med att förhandla med kommuner för att begränsa negativ påverkan vid en avgaldshöjning.	• Strukturerat och fokuserat arbete för att effektivisera och minska energiförbrukning • Underhållsplaner för samtliga fastigheter • Optimera fastighetsadministrationen • Villkor för grön finansiering kopplat till energiförbrukning • Aktivt förhandla med kommuner gällande tomträttsavgälder • Resultatdelning kopplat till driftnetto-utveckling	Påverkan Sannolikhet Prioritet	
Projektstyrning Om-, till- och nybyggnadsprojekt är förknippade med risk i samtliga faser och riskerna ökar med grad av komplexitet. Det är framförallt ekonomiska, tekniska eller tidsmässiga risker som förknippas med dessa projekt.	Vasakronan har en betydande projektvolym. Flertalet projekt är komplexa, pågår över lång tid och involverar ett stort antal parter. Felkalkyleringar, förseningar i leverans eller fördröjningar på grund av oförutsedda händelser eller slarv kan leda till stora negativa 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 för leverantörer • Tydlig och proaktiv process vid upphandling av leverantörer • Tätt dialog mellan projektorganisation och uthyrningsverksamheten	Påverkan Sannolikhet Prioritet	
Informations- och datasäkerhet I takt med att fastighetsbranschen blir allt mer digitaliserad ökar behovet av en väl fungerande informations- och datasäkerhet. 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.	• Löpande följa utvecklingen bland annat genom att delta i seminarium • IT- och kommunikationspolicy • Hög grad av medvetande om risker kring IT-säkerhet bland annat genom intern och extern utbildning • Löpande information via interna kanaler	Påverkan Sannolikhet Prioritet	

FINANSIELLA RISKER OCH REGELEFTERLEVNADE

Riskbeskrivning	Analys och exponering	Hantering	Vasakronans bedömning	
Finansiering Fastighetsbranschen är en kapitalintensiv bransch och det är viktigt att säkra tillgången till lånat kapital för att verksamheten ska kunna fortleva. Vid brist på kapital föreligger risk för att kostnaden för ny- eller omfinansiering blir hög eller omöjliggörs.	Vasakronan har en belåningsgrad på 38 procent och stark finansiell ställning. Bolagets rating hos Moody's ger en ökad tillgång till fler finansieringskällor och finansiering med längre löptider. Det i kombination med en stabil ägarstruktur minskar refinansieringsrisken.	• Använda flera olika finansieringskällor • Den genomsnittliga återstående löptiden av räntebärande skulder får inte understiga 2 år • Högst 40 procent av räntebärande skulder får förfalla inom kommande 12 månader • Rating A3 hos Moody's • Stark balansräkning	Påverkan Sannolikhet Prioritet	
Ränterisk Ränta på lånat kapital är en stor kostnadspost i resultaträkningen och påverkan vid ränteförändring kan bli betydande.	Vasakronan har en lång räntebindning på 5,8 år. Andelen räntebindningsförfall inom ett år uppgår till 32 procent (43) av räntebärande skulder, vilket begränsar exponeringen mot förändringar i räntan. Vid en ökad ränta med 1 procentenhet skulle bolagets räntekostnader öka med 224 mkr.	• Finanspolicy med konservativa mål för räntetäckningsgrad, räntebindningstid och räntebindningsförfall • Räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur • Kreditfacilitet från ägarerna.	Påverkan Sannolikhet Prioritet	

Finansiell rapportering Den finansiella rapporteringen är ett viktigt beslutsunderlag och brister i denna kan leda till felaktiga beslut för Vasakronans del, men också för externa parter såsom långivare och investerare.	Medvetenheten om riskerna i den finansiella rapporteringen skapas genom diskussion mellan berörda medarbetare. Risken för fel i den finansiella 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 såväl förebyggande- och uppföljningskontroller - Externrevision - Hög kompetens på ekonomi- och finansfunktionen - Löpande bevakning och analys av förändringar i regelverk	Påverkan Sannolikhet Prioritet	● ● ●
Motpartsrisk I alla affärsrelationer föreligger risk att motparten inte fullgör sina åtaganden.	Vasakronan är exponerad för motpartsrisk i förhållande till leverantörer, 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	Påverkan Sannolikhet Prioritet	● ● ●
Regelefterlevnad Vasakronan har att anpassa sig till en mängd olika regler, förordningar och lagar. I det fall regelverk inte efterlevs kan det leda till ekonomiska konsekvenser, sanktioner eller skadat förtroende.	Regelverk kan vara komplexa att tolka och efterleva. Vasakronan arbetar löpande med att uppdatera sig kring gällande regelverk, men också förändringar i dessa för att säkerställa regel efterlevnad.	- Löpande följa utvecklingen av lagar, regler och förordningar inom relevanta områden - Proaktivt analysera möjlig effekt av ändrade regler och agera med hänsyn till det - Aktivt delta i debatten i den mån det är möjligt och via relevanta forum - Dialog med till exempel politiker eller andra inflytelserika personer	Påverkan Sannolikhet Prioritet	● ● ●

HÅLLBARHETS- OCH ANSEENDERISKER

Riskbeskrivning	Analys och exponering	Hantering	Vasakronans bedömning	
Klimatförändringar De globala klimatförändringarna leder till höjda temperaturer, extrema väderförhållanden och höjda vattennivåer. För fastighetsbolag innebär det risk för skador på egendom till följd av tillfälliga översvämningar, att byggnationer/material inte klarar av de nya väderförhållandena eller förändrade temperaturer. I områden nära havet innebär det även permanenta risker på lång sikt.	Vasakronans enskilt största tillgång utgörs av fastigheter. Förändringar i klimatet ställer nya krav på Vasakronans fastigheter vilket bolaget måste beakta vid investeringar. I det fall Vasakronan inte proaktivt arbetar och beaktar klimatfrågan i det dagliga arbetet finns stor risk för att vissa fastigheter i framtiden kan bli obrukbara och/eller att kostnaden för att åtgärda skadorna blir höga.	- Följa forskning och utveckling inom hållbarhetsområdet samt utvecklingen av klimatförändringarnas konsekvenser - Inventera beståndet för att identifiera var risker för stor inverkan finns och ta fram åtgärdsplaner - Risikanalyser vid nyproduktion och förvärv samt förebyggande åtgärder	Påverkan Sannolikhet Prioritet	● ● ●
Negativ miljöpåverkan Fastighetsverksamhet har hög miljöpåverkan och står bland annat för drygt 30 procent av energianvändningen i samhället, 21 procent av klimatpåverkan samt alstrar mycket avfall.	Vasakronans mål är att leverera en långsiktig hög och stabil avkastning, men aldrig på bekostnad av miljön. Miljöarbetet ska inte ses som ett isolerat verksamhetsområde utan ska vara en naturlig och integrerad del av verksamheten. Bolaget har en stor andel grön finansiering (se vidare sidan 32) som ställer höga krav på hållbarhetsarbetet.	- Hög miljöambition som genomsyrar hela verksamheten - Tydliga mål för att minska såväl Vasakronans som kunders energianvändning och avfall, öka återvinning av material och minska miljöbelastning från transporter - Ökad andel egenproducerad el - Miljöcertifiera fastigheter - Upprätta hållbarhetsrapport och revidera denna	Påverkan Sannolikhet Prioritet	● ● ●
Anseende Ett minskat förtroende för Vasakronan från bolagets intressenter till följd av oetiskt beteende eller överträdelse av lagar och regelverk, såväl interna som externa, kan leda till ekonomisk skada samt skadat varumärke.	Det allmänna intresset för Vasakronans verksamhet såsom Sveriges största fastighetsbolag är stort. Förekomst av brister i efterlevnad av lagar och regler, mutor och korruption, dåliga arbetsförhållande eller negativ miljöpåverkan, inom Vasakronan eller hos någon samarbetspart till Vasakronan kan leda till minskat förtroende från såväl hyresgäster och leverantörer som ägare och investerare. Detta kan i sin tur leda till stor ekonomisk skada i form av förlorade affärer eller samarbeten.	- 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 såväl fysisk och psykisk skada. Byggverksamhet är särskilt förknippad med stora arbetsmiljörisker.	Medarbetarnas arbetsmiljö och hälsa är en strategiskt viktig fråga för Vasakronan. En otrygg arbetsmiljö och ett negativt arbetsklimat leder till en ineffektiv organisation. Vasakronan bedriver ett aktivt arbetsmiljöarbete 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 - Hälsöfrämjande 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

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.

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

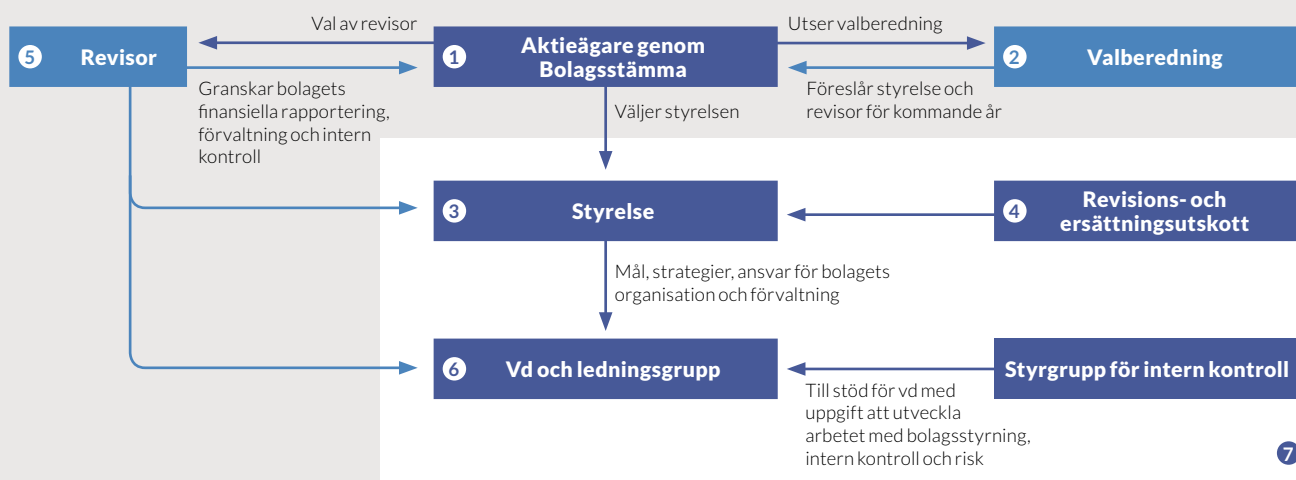
Viktiga interna regelverk:

- Bolagsordning
- Arbetsordning för styrelse och utskott samt vd-instruktion
- Interna riktlinjer och policyer som omfattar samtliga Vasakronans medarbetare och präglas av företagsvärderingar så som finanspolicy, besluts- och delegationsordning, antikorrupsionspolicy, miljöpolicy och uppförandekod
- Ramverk för grön finansiering

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.

Styrningsstruktur



1 Aktieägare och 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 7 maj 2019 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 2019 har Valberedningen haft fyra protokollförda möten. Inget arvode har utgått till valberedningen under 2019.

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 7 maj 2019 valdes två nya ledamöter in i styrelsen, Magnus Meyer samt Kia Orback Pettersson. De ersatte Rolf Lydahl samt Jan-Olof Backman som avböjde omval. I september valdes Mikael Angberg in i styrelsen som ägarrepresentant för Första AP-fonden. Mikael Angberg efterträdde Johan Magnusson som lämnade styrelsen.

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

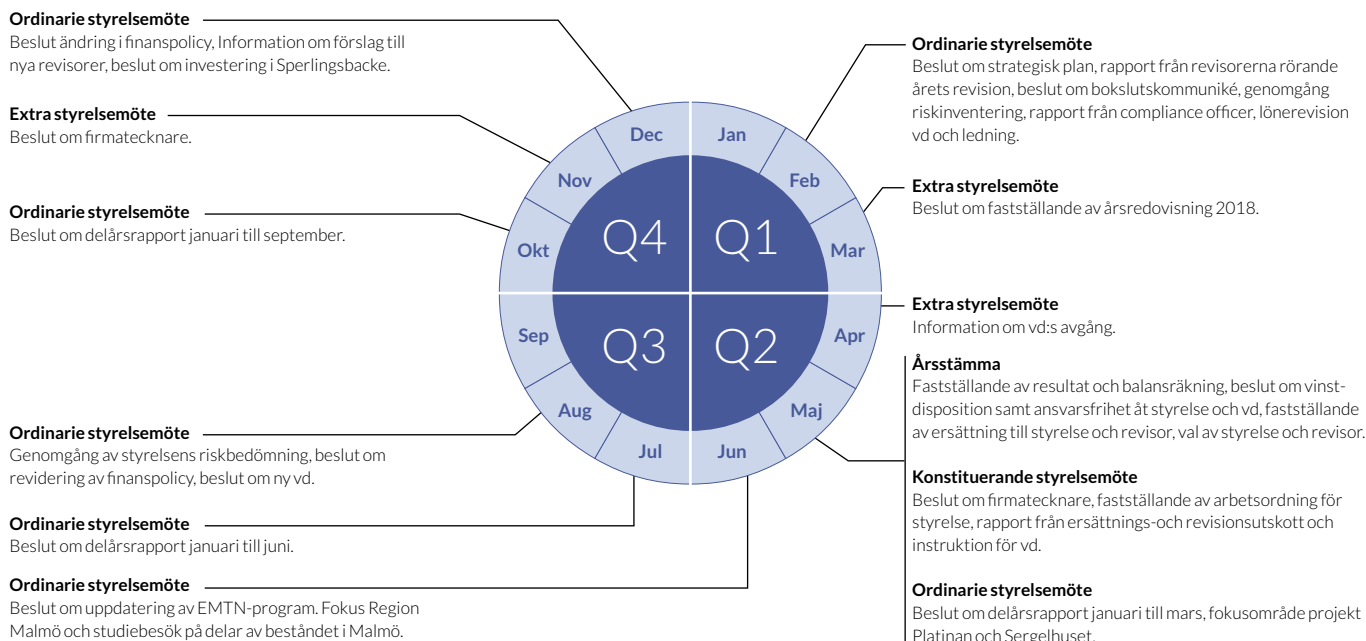
Styrelsens sammansättning

	Invalid år	Oberoende av bolaget	Oberoende av större aktieägare	Styrelse- och utskottsarvode, tkr	NÄRVARO		
					Styrelsemöten	Revisionsutskottet	Ersättningsutskottet
Ulrika Francke	2018	Ja	Ja	770	11/11	5/5	4/4
Mikael Angberg ¹⁾	2019	Nej	Nej	Ingen ersättning	3/3		
Jan-Olof Backman ²⁾	2011	Ja	Ja	133	3/3		
Ann-Sofi Danielsson	2017	Ja	Ja	380	11/11	5/5	
Niklas Ekvall	2016	Nej	Nej	Ingen ersättning	11/11		2/2
Eva Halvarsson	2006	Nej	Nej	Ingen ersättning	11/11	5/5	
Kerstin Hessius	2004	Nej	Nej	Ingen ersättning	9/11		
Christel Kinning	2014	Ja	Ja	280	11/11		
Rolf Lydahl ²⁾	2007	Ja	Ja	164	3/3	2/2	
Magnus Meyer ³⁾	2019	Ja	Ja	140	7/8		
Johan Magnusson ⁴⁾	2008	Nej	Nej	Ingen ersättning	8/8		2/2
Kia Orback Pettersson ³⁾	2019	Ja	Ja	140	8/8		

1) Invalid i september 2019 2) Lämnade i maj 2019 3) Invalid i maj 2019 4) Lämnade i september 2019

Styrningsstruktur

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



Styrelsens arbete under 2019

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 egen-skap av styrelsens sekreterare, närvarat. Andra personer från organisationen så som regionchef, finanschef och chef för fastighetsinvesteringar deltar vid behov som föredragande av särskilda ärenden. Vid behov hålls även extra styrelsemöten. Det blir framförallt 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. Vasakronans Compliance officer som utgörs av Vasakronans chefsjurist rapporterar årligen till styrelsen om ärenden som kommit in till bolagets funktion för visserblåsning. Vid mötet när bokslutsrapporten fastställs närvarar bolagets externa revisorer.

Strategifrågor och riskbedömning ligger

alltid högt på styrelsens agenda. Under det gångna året har fokus framförallt legat på teknikutveckling samt utvecklingen inom handeln. Stort fokus ligger även på Vasakronans större pågående ny- och ombyggnadsprojekt, såväl fortskridandet av projekten som nyuthyrningen i fastigheterna.

Totalt har styrelsen haft åtta ordinarie möten under 2019 varav ett var konstituerande. Utöver detta har även extra styrelsemöten hållits under året.

Förutom styrelsemötena har styrelsen även haft en strategikonferens som hållits tillsammans med ledningsgruppen. Se vidare under avsnitt vd och ledningsgrupp.

Utvärdering av styrelsen

Enligt arbetsordningen ska styrelsen årligen utvärdera sitt arbete. Under 2018 genomfördes utvärderingen med hjälp av en skriftlig enkätundersökning framtagen av en extern aktör. Under 2019 har denna följts upp genom att valberedningen har 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 i styrelsen.

Ersättningar till styrelsen

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. Styrelsearvode utgår inte till ledamot som företräder någon av ägarna. För perioden fram till och med stämman 2020 beslutade årsstämman att ordföranden ska erhålla 680 tkr i arvode och övrig oberoende ledamot 280 tkr. För revisionsutskottet beslutades om ett arvode till ordförande med 100 tkr och till oberoende ledamot med 50 tkr, och för ersättningsutskottet ett arvode till ordförande med 40 tkr.

4 Utskotten

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 kvalitets-säkring av den finansiella rapporteringen, vilket bland annat inkluderar att behandla väsentliga redovisningsfrågor
- Övervaka företagsledningens arbete med intern kontroll, skatthantering, risk och bolagsstyrningsfrågor
- Utvärdera revisionsarbetet samt bereda val av revisor
- Utfärda riktlinjer rörande godkännande av icke-revisionsrelaterade tjänster som utförs av vald extern revisor

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

Under 2019 bestod revisionsutskottet av Ann-Sofi Danielsson, som också var ordförande, Eva Halvarsson samt Ulrika Francke. Rolf Lydahl var ordförande för revisionsutskottet fram till årsstämman i maj 2019 då

han lämnade styrelsen. Samtliga medlemmar har den redovisningskompetens som krävs enligt aktiebolagslagen.

Under året höll utskottet fem möten. Vid två av dessa var bolagets revisor med för avrapportering av revisionen. Därutöver har utskottet bland annat avhandlat bolagets finansiella rapporter, ledningsgruppens arbete med risk och intern kontroll samt upphandling av externrevisorer. 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. Minst en gång per år träffar utskottet revisorn utan medverkan från bolagsledningen.

Ersättningsutskottet

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

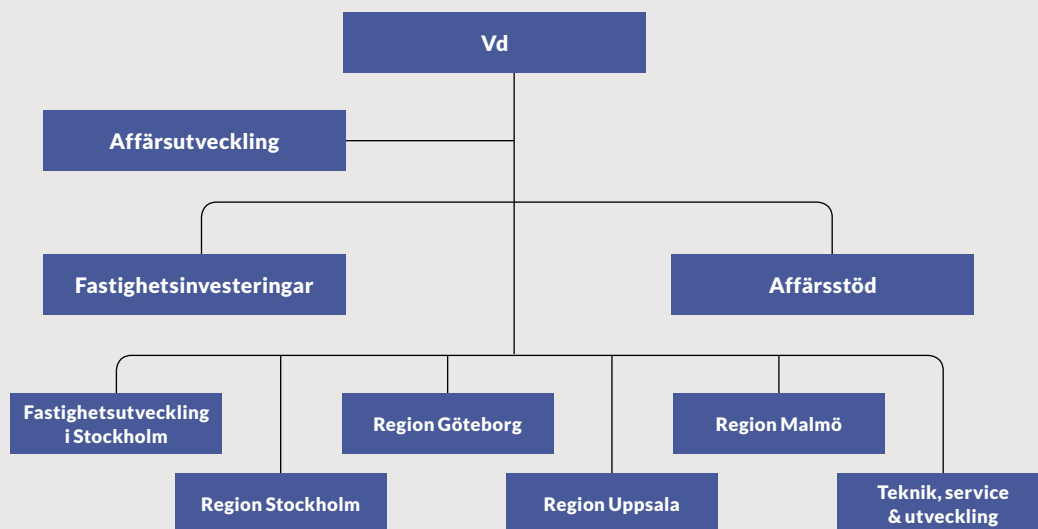
vad gäller ersättning och andra anställningsvillkor för företagsledningen (se vidare punkt 6 nedan).

Under 2019 bestod ersättningsutskottet av Ulrika Francke, som ordförande, samt Niklas Ekwall. Niklas ersatte Johan Magnusson när denne lämnade styrelsen. 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 årsredovis-

Organisation

ning, 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 revisionssed i Sverige.

Vid årsstämman 2019 valdes PricewaterhouseCoopers som revisor för det kommande året med Helena Ehrenborg som huvudsvarig revisor. Därtill valdes Daniel Algotsson som revisor. Mer information om revisorerna finns på sidan 108. I not 2.3 på sidan 81 finns information om revisorernas arvode.

6 Vd och ledningsgrupp

Vd utses av styrelsen och ansvarar för den dagliga 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. Fram till 1 november 2019 var Fredrik Wirdeus Vd för Vasakronan då han efterträddes av Johanna Skogestig tidigare transaktionschef i bolaget.

Vd har bildat en ledningsgrupp som förutom vd under 2019 bestod av tolv direkt underställda chefer, se vidare presentation på sidan 109. Ledningsgruppen möts regelbundet för att behandla koncernövergripande och strategiska frågor. Under 2019 hölls 11 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.

Principer för ersättning till vd och ledningsgruppen beslutas av årsstämman. Löner och andra ersättningar till ledningsgruppen, inklusive vd, utgörs enbart av fast lön utan rörliga ersättningar. Vasakronan tillämpar regeringens "Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande" vad gäller ersättning och andra anställningsvillkor för företagsledningen. Bolaget kan dock frånga riktlinjerna om skäl finns för detta. Vasakronan gör två avsteg från regeringens riktlinjer. Vd:s uppsägningstid uppgår till tolv månader istället för sex månader, som riktlinjerna anger, och 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 befogen-

heter. 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. Däremellan tas affärsplaner fram för såväl underliggande enheter som bolaget som helhet. I planerna formuleras både kort- och långsiktiga mål inom områdena ekonomi, miljö och socialt. Uppföljning av affärsplanen görs därefter löpande under det efterföljande året.

Parallellt med affärsplaneringen genomförs varje år en riskinventering och riskbedömning. De väsentliga risker som identifieras hanteras i enheternas affärsplaner. Arbetet med riskhantering beskrivs närmare på sidorna 98–101. Ett ramverk av riktlinjer, policyer och instruktioner som fastställts av styrelse och vd styr organisationen och dess medarbetare i syfte att säkerställa ett långsiktigt värdeskapande. Ramverket ska följas av samtliga medarbetare och uppföljning sker kontinuerligt.

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

Intern kontroll av den finansiella rapporteringen

Denna rapport är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och svensk kod för bolagsstyrning och 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 såväl styrelse och företagsledning kommunicerar och verkar utifrån och som bland annat Vasakronans uppförandekod förmedlar vilken fastställs årligen av styrelsen. En funktion för visselblåsning har inrättats dit bolagets anställda eller andra intressenter kan vända sig vid misstanke om otillbörlighet eller brott. En Compliance officer som utgörs av Vasakronans chefsjurist har i uppdrag att hantera frågor om otillbörlighet och bristande regel efterlevnad 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 98. 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 99–101 i årsredovisningen. Riskerna bygger på ledningens bästa bedömning av påverkan och sannolikhet. Riskerna i den finansiella rapporteringen diskuteras löpande med bolagets revisorer.

Kontrollaktiviteter

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



Ulrika Francke



Ann-Sofi Danielsson



Niklas Ekvall



Eva Halvarsson



Kerstin Hessius



Christel Kinning



Magnus Meyer



Kia Orback Pettersson



Johan Temse

Ulrika Francke

Styrelseordförande, sedan 2018.

Född: 1956

Utbildning: Universitetsstudier

Andra uppdrag: Styrelseuppdrag i Knightech, Hexagon, SIS (Swedish Standards Institute), IVA Avd. III samt Formas forskningsprogram Hållbart samhällsbyggande.

Tidigare erfarenhet: Vd och koncernchef Tyréns AB, koncernchef SBC (Sveriges Bostadsrättscentrum AB), Förvaltningschef och borgarråd Stockholms stad, vd och koncernchef Fastighets AB Brommastaden.

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

Ann-Sofi Danielsson

Styrelseledamot sedan 2017.

Född: 1959

Utbildning: Civilekonom

Andra uppdrag: CFO Bonava. Styrelseuppdrag i Pandox AB.

Tidigare erfarenhet: CFO och andra ledande befattningar inom NCC-koncernen.

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

Niklas Ekvall

Styrelseledamot sedan 2016.

Född: 1963

Utbildning: Docent i finansiell ekonomi, Ek. Dr. och civilingenjör

Andra uppdrag: Vd Fjärde AP-fonden. Styrelseuppdrag i Hans Dahlborgs Stiftelse för Bank- och Finansforskning, placeringskommittén KVA och Polhem Infra.

Tidigare erfarenhet: Vd Nordea Investment Management, vvd Tredje AP-fonden, ledande befattningar inom Nordea, Carnegie och Handelsbanken.

Oberoende: Inte oberoende mot ägaren.

Eva Halvarsson

Styrelseledamot sedan 2006 och ledamot i revisionsutskottet sedan 2008.

Född: 1962

Utbildning: Civilekonom

Andra uppdrag: Vd Andra AP-fonden. Styrelseuppdrag i UN-PRI, Kungliga Operan, IWF Sweden, FinansKompetensCentrum och WIN WIN Award.

Tidigare erfarenhet: Skatterevisor och chef statliga ägarförvaltningen.

Oberoende: Inte oberoende mot ägaren

Kerstin Hessius

Styrelseledamot sedan 2004.

Född: 1958

Utbildning: Civilekonom

Andra uppdrag: Vd Tredje AP-fonden. Styrelseuppdrag i Hemsö, Tenum, Handelsbanken, SVEDAB och Öresundsbro Konsortiet.

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

Oberoende: Inte oberoende mot ägaren.

Christel Kinning

Styrelseledamot sedan 2014.

Född: 1962

Utbildning: Ekonomi och marknadsföring

Andra uppdrag: Egen verksamhet. Styrelseuppdrag i Stadium, Reima, Zoundindustries, Venue Retailgroup, Björn Borg och Lagerhaus.

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

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

Magnus Meyer

Styrelseledamot sedan 2019.

Född: 1967

Utbildning: Tekn. lic. i Byggnadens ekonomi och organisation samt civilingenjör

Andra uppdrag: Vd WSP Europe. Styrelseuppdrag i Kinnarps och Slättö Förvaltning.

Tidigare erfarenhet: Teknisk attaché i Los Angeles samt ledande befattningar i Ljungberggruppen, GE Real Estate samt Tengbom.

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

Kia Orback Pettersson

Styrelseledamot sedan 2019.

Född: 1959

Utbildning: Civilekonom

Andra uppdrag: Styrelseuppdrag i Friskis&Svettis, Knowit, Karolinska Sjukhuset och Karl Adam Bonnier Stiftelse.

Tidigare erfarenhet: Markn. dir. Dagens Nyheter, vvd Guldmynd och vd Sturegallerian.

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

Johan Temse

Styrelseledamot sedan 2020.

Född: 1973

Utbildning: Civilingenjör

Andra uppdrag: Chef Reala Investeringar Första AP-fonden. Styrelseuppdrag i Willhem, Cityhold, Aros Bostadsutveckling, Secore, Agore, Urbanea, Ellevio, Polhem Infra och First Australia Farmland.

Tidigare erfarenhet: Aberdeen Asset Management, Standard & Poor's och DTZ.

Oberoende: Inte oberoende mot ägaren.

REVISORER

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg

Huvudansvarig revisor

Född: 1965

Övriga väsentliga uppdrag: Revisor i Pandox, Jernhusen, HSB och Akademiska Hus.

Daniel Algotsson

Auktoriserad revisor

Född: 1982

Övriga väsentliga uppdrag: Revisor i Altor, FCG Fonder, Catella och Proventus.

Jan-Olof Backman Lämna styrelsen den 7 maj 2019

Rolf Lydahl Lämna styrelsen den 7 maj 2019

Johan Magnusson Lämna styrelsen den 5 september 2019

Mikael Angberg Lämna styrelsen den 10 februari 2020

Ledande befattningshavare



Johanna Skogestig



Anders Ahlberg



Ronald Bäckrud

Johanna Skogestig
Vd
Född: 1974
Anställd: 2015
Inträde i ledningsgruppen: 2015
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: AP Fastigheter, Sveafastigheter och Areim.
Andra uppdrag: Styrelseuppdrag i CIBUS och Idun Real Estate Solutions.

Anders Ahlberg
T.f. chef för fastighetsinvesteringar
Född: 1957
Anställd: 2000
Inträde i ledningsgruppen: 2019
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Länsstyrelsen i Stockholm, Hyresbostäder Eskilstuna, Byggnadsstyrelsen, Hifab, Jaeger & J:son, Catella och AP Fastigheter.

Ronald Bäckrud
Regionchef Stockholm samt t.f. regionchef Uppsala

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

Sheila Florell
Chef Juridik
Född: 1965
Anställd: 2005
Inträde i ledningsgruppen: 2006
Utbildning: Jur.kand. och fastighetsmäklarexamen
Tidigare erfarenhet: If Skade-försäkring och Mäklarsamfundet.
Andra uppdrag: Styrelseuppdrag i SSM Holding, Tmpl Work och Beyond Us.

Jan-Erik Hellman
Chef Fastighetsutveckling Stockholm
Född: 1975
Anställd: 2010
Inträde i ledningsgruppen: 2017
Utbildning: Civilingenjör
Andra uppdrag: Styrelseuppdrag i Citysamverkan AB.
Tidigare erfarenhet: JLL och ICA Fastigheter.

Christer Nerlich
Chef Ekonomi och finans
Född: 1961
Anställd: 1995
Inträde i ledningsgruppen: 1998
Utbildning: Civilekonom
Tidigare erfarenhet: Newsec och FastighetsRenting.
Andra uppdrag: Styrelseuppdrag i samt ordf. för Finans- och revisionsutskottet i Akademiska Hus.

Kristina Pettersson Post
Regionchef Göteborg
Född: 1964
Anställd: 1993
Inträde i ledningsgruppen: 2011
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Byggnadsstyrelsen.
Andra uppdrag: Styrelseuppdrag i Nordstans Samfällighet, Trophi Fastighets AB, CMB Chalmers, Fastighetsägarna Göteborg, Göteborg citysamverkan ideell förening och Beyond Us.

Anna Stenkil
Regionchef Malmö
Född: 1968
Anställd: 2011
Inträde i ledningsgruppen: 2016
Utbildning: Ekonom
Tidigare erfarenhet: Proffice, Newsec och Wihlborgs.
Andra uppdrag: Styrelseuppdrag i Fastighetsägarna Syd.

Cecilia Söderström
Chef HR
Född: 1962
Anställd: 2008
Inträde i ledningsgruppen: 2008
Utbildning: Socionom
Tidigare erfarenhet: Svenska Spel och Ericsson.
Andra uppdrag: Styrelseuppdrag i Almega Fastighetsarbetsgivarna och Almega tjänsteförbunden.

Nicklas Walldan
Chef Teknik, service och utveckling
Född: 1971
Anställd: 2001
Inträde i ledningsgruppen: 2008
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Tyréns.
Andra uppdrag: Styrelseuppdrag i Svensk Byggtjänst och Samhällsbyggnadslänken vid KTH.

Peter Östman
Chef Kommunikation och IT
Född: 1961
Anställd: 1998
Inträde i ledningsgruppen: 1998
Utbildning: Civilekonom
Tidigare erfarenhet: Storstaden och Ecuco Förvaltning.
Andra uppdrag: Styrelseuppdrag i Idun Real Estate Solutions, Accessy och Tmpl Work.



Sheila Florell



Jan-Erik Hellman



Christer Nerlich



Kristina Pettersson Post



Anna Stenkil



Cecilia Söderström



Nicklas Walldan



Peter Östman

Fredrik Wirdenius Avgick som vd den 1 november 2019

Anna Nyberg Tidigare Chef Fastighetsutveckling, lämnade ledningsgruppen den 28 januari 2020

Per Thiberg Tidigare Chef Affärsutveckling, lämnade ledningsgruppen den 28 januari 2020

Styrelsens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR2 och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernen och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 23 mars 2020

Ulrika Francke
Styrelsens ordförande

Ann-Sofi Danielsson
Ledamot

Niklas Ekvall
Ledamot

Eva Halvarsson
Ledamot

Kerstin Hessius
Ledamot

Christel Kinning
Ledamot

Magnus Meyer
Ledamot

Kia Orback Pettersson
Ledamot

Johan Temse
Ledamot

Johanna Skogestig
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 23 mars 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vasakronan AB (publ) för år 2019 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 102–109. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 64–101 och 110 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 2019 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 2019 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 på sidorna 102–109. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och 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.

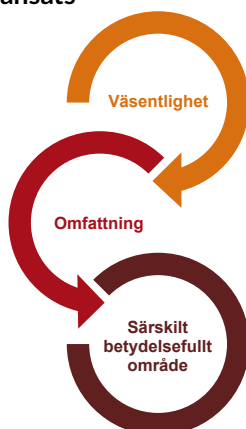
Revisionens inriktning och omfattning

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag med ett bestånd värderat till 156 miljarder kronor. Koncernens verksamhet är att förvalta och utveckla kommersiella fastigheter i Stockholm, Göteborg, Uppsala och Malmö.

Vår revision har en koncernansats och omfattar granskning av samtliga väsentliga fastigheter inom koncernen. Denna koncernansats innebär att koncernens väsentliga affärsprocesser för den finansiella rapporteringen såsom exempelvis hyresprocess, inköpsprocess, löneprocess och värderingsprocess granskas centralt utifrån ett koncernperspektiv även om bolagets fastigheter legalt ligger i flera juridiska enheter. Då koncernens tillgångar utgörs till 96 procent av förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde är revisionens huvudfokus att utvärdera huruvida årsredovisningen återspeglar förvaltningsfastigheternas bokförda värden enligt bolagets värderingsprinciper och att de principerna är förenliga med IFRS.

Vi har utformat revisionen genom att fastställa övergripande väsentlighetstal och bedöma risken för väsentliga fel i de finansiella rapporterna. Vi har särskilt bedömt risken för fel i de områden som i en högre utsträckning påverkas av ledningens bedömningar och antaganden vilket omfattar de uppskattningar och bedömningar som görs för att fastställa det verkliga värdet på koncernens förvaltningsfastigheter. Som alltid i våra revisioner har vi också beaktat risken för att ledningen ska sätta sig över den etablerade kontrollmiljön.

Vår revisionsansats



Väsentlighet

Övergripande väsentlighetstal: 850 miljoner kronor, vilket motsvarar 0,5 procent av koncernens totala tillgångar.

Omfattning

Vår revision har en koncernansats. Detta innebär att vår granskning fokuserar på centrala affärsprocesser och granskning av värderingen av förvaltningsfastigheter utifrån ett koncernperspektiv. Revisionens övergripande syfte är att utvärdera huruvida Vasakronans årsredovisning har upprättats i enlighet med IFRS.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av förvaltningsfastigheter.

Detta inkluderar även att beakta huruvida något bedömts på ett sätt som kan medföra en risk för väsentligt fel eller för oegentligheter.

Vi har anpassat inriktningen och omfattningen av vår revision, under det att vi beaktat Vasakronans koncernstruktur och interna kontrollmiljö, för att kunna avge en revisionsberättelse på årsredovisningen och koncernredovisningen som en helhet.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller fel och betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet (se tabellen nedan). Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Koncernens

väsentlighetstal	850 miljoner kronor
Hur vi fastställde det	Ett tröskelvärde beräknat utifrån 0,5 procent av totala tillgångarna för koncernen
Motivering av valet av väsentlighetstal	Vi har valt totala tillgångar för att fastställa materialiteten då den, enligt vår uppfattning, är det mest relevanta måttet enligt vilket koncernens utveckling över tid oftast mäts. Vi har valt 0,5 procent av totala tillgångar för koncernen då det är ett generellt accepterat spann för tröskelvärden och enligt vår bedömning ger ett rimligt övergripande väsentlighetstal.

Vi har överenskommit med styrelsen att vi ska rapportera samtliga individuella felaktigheter som överstiger 85 miljoner kronor och fel som aggregerat totalt uppgår till detta samt fel som vi bedömer bör rapporteras baserat på kvalitativa anledningar.

Särskilt betydelsefullt område

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för 2019. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, och när vi bildade oss en uppfattning om dem, men vi gör inte ett separat uttalande om dessa områden.

SÄRSKILT BETYDELSEFULLT OMRÅDE

Värdering av förvaltningsfastigheter

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och beskrivningen över Vasakronan-koncernens sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper not 1.2 samt Värdeförändring förvaltningsfastigheter not 4.2.

Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår per 2019-12-31 till 156,1 miljarder kronor. Förvaltningsfastigheterna utgör en väsentlig del av balansräkningen och värderingen av förvaltningsfastigheterna är till sin natur subjektiv och föremål för ledningens bedömningar av t.ex. den specifika fastighetens läge, skick och framtida hyresintäkter. Värderingsobjekt med större osäkerheter rörande marknadsvärdebedömningar är pågående projektfastigheter.

Värderingen av samtliga förvaltningsfastigheter utförs, vid hel- och halvårsskifte, av en extern värderare, Cushman & Wakefield och Forum Fastighetsekonomi. Vid övriga kvartalsskiften värderas fastigheterna internt. Värderingarna har utförts i enlighet med The Royal Institute of Chartered Surveyors ("RICS") som värderingsstandard och värderingsprocessen styrs av en fastställd värderingspolicy. Vidare har Vasakronan en intern process för att kvalitetssäkra de externa värderingarna per hel- och halvårsskiften. Denna interna kvalitetssäkringsprocess innefattar analys och kontroll av indata till värderingsmodellerna från bolagets system, exempelvis avseende hyresnivåer, ytor, vakansgrader samt övergripande analys av värdeutvecklingen per fastighet. Värderingarna granskas såväl centralt som av medverkan av fastighetschefer.

Vid fastställandet av fastigheternas verkliga värde beaktar värderarna aktuell information om den specifika fastigheten såsom de aktuella hyresavtalen, hyresintäkter och driftskostnader. För att komma fram till den slutliga värderingen använder värderarna antaganden och gör bedömningar om framtida avkastning, driftnetto och bedömd marknadshyra, vilket påverkas av rådande direktavkastningskrav och jämförbara marknadstransaktioner.

Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

HUR VÅR REVISION BEAKTADE DET SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDET

Vår revision har bland annat fokuserat på bolagets interna kontroll och kvalitetssäkring som finns avseende de externt utförda värderingarna per 2019-12-31. Revisionsteamet, inklusive våra värderingsspecialister, har inhämtat och granskat ett urval av värderingsrapporterna och säkerställt att värderingarna följer Vasakronans riktlinjer för värdering och korrekt värderingsmetod.

De externa fastighetsvärderarna arbetar med samma kalkylmodell som Vasakronan, vilket gör att bolagets kvalitetssäkring av de externa värderingarna underlättas. Vi har utvärderat den externa värderarens kompetens och erfarenhet samt tagit del av koncernens uppdragsavtal med den externa värderaren för att bedöma om det fanns några omständigheter som skulle kunna ha påverkat deras objektivitet och begränsningar av deras arbete.

Vidare har vi på stickprovsbasis testat ledningens indata till värderingsmodellerna från bolagets system. Detta för att säkerställa att informationen för fastighetsvärderingarna som används i de externa värderarna är korrekt och riktig.

Vi har haft möten med ansvariga för värdering där viktiga antaganden och bedömningar diskuterats. Vårt arbete har fokuserat på de största förvaltningsfastigheterna i portföljen, projektfastigheter och samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med tidigare kvartal. Vi har bedömt de använda avkastningskraven som externa värderare har använt genom att jämföra dessa med uppskattade intervall för förväntade avkastningskrav och riktmärken med tillgänglig marknadsdata för de berörda marknaderna. Vi har även bedömt rimligheten för andra antaganden som inte är direkt jämförbara utifrån tillgänglig publik data. I de fall där antaganden och parametrar har varit utanför vår initiala förväntan har dessa avvikelser diskuterats med företrädare för bolaget och ytterligare revisionsbevis inhämtats som stöd för de använda antagandena.

Värderingarna baseras på bedömningar och är till sin natur behäftade med en inneboende osäkerhet. Baserat på vår granskning är vår bedömning att de av Vasakronan använda antagandena ligger inom ett skäligt intervall. Vi har som ett resultat av vår granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–63, 102–109, 115–134, 136–140, 142–149. 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 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 på fel.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats (www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 för Vasakronan AB (publ) för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker

ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 102–109 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. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, utsågs till Vasakronan ABs revisor av bolagsstämman den 7 maj 2019 och har varit bolagets revisor sedan 28 april 2016.

Stockholm den 23 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg

Auktoriserad revisor
Huvudansvarig

Daniel Algotsson

Auktoriserad revisor



I MAJ 2019 slog & Other Stories upp dörrarna till sin första etablering i Göteborg. Butiken omfattar 900 kvadrater i två våningar och ligger i det anrika Meethuset, ett hus med anor från tidigt 1900-tal och redan då med fokus på exklusiv damkonfektion.

Om Vasakronans hållbarhetsrapport 2019

Hållbarhetsrapporten följer riktlinjerna från den internationella organisationen Global Reporting Initiative (GRI) och 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 118–119 finns hänvisning till var i årsredovisningen informationen finns. I enskilda fall har all information som GRI-ramverket kräver inte kunnat redovisas. Dessa undantag framgår av GRI-index.

Information om avgränsning, ansvar, uppföljning och styrning för respektive väsentlig hållbarhetsaspekt framgår av hållbarhetsnoterna på sidorna 123–134. Informationen är beskriven i enlighet med standard 103 och samtliga standarder som används är publicerade 2016.

Hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med bestämmelserna i ÅRL 6:11. En del av den information som ska lämnas enligt dessa bestämmelser finns beskriven i andra delar av årsredovisningen. En beskrivning av bolagets affärsmodell finns på sidorna 8–9 och information om riskhanteringen finns på sidorna 98–101.

Hållbarhetsrapporten tas fram en gång per år och 2019 är det elfte året. Rapporten är översiktligt granskad av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB och deras uttalande finns på sidan 135. 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.

Planering, styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet följer organisationsstrukturen med en tydlig delegering av ansvar och befogenheter via ett ledningssystem som består av policyer, riktlinjer, övergripande mätbara mål samt detaljerade handlingsplaner. Utöver det finns även ett antal externa lagar, riktlinjer och regelverk, däribland FN:s globala hållbarhetsmål.

Intressentdialog och prioriterade områden

Att kartlägga och analysera intressenternas förväntningar på verksamheten är en förutsättning för att ska skapa hållbara värden. Därför förs löpande dialog med de viktigaste intressenterna. Formerna för den löpande dialogen framgår av bilden på sidan 117.

Utöver den löpande dialogen med intressenterna genomfördes senast 2017 en workshop. Där deltog ett 30-tal representanter för-

delade inom de olika intressentkategorierna. Syftet var att identifiera vilka hållbarhetsfrågor som intressenterna förväntar sig att Vasakronan rapporterar om. Utifrån kartläggningen av intressenternas förväntningar och omvärldsbevakningar har en intern prioritering gjorts av vilka hållbarhetsfrågor som bedöms väsentliga. Vid prioriteringen har Vasakronans faktiska påverkan på människa, miljö, ekonomi och samhälle beaktats och hänsyn har även tagits till Vasakronans vision och affärsstrategi. Prioriterade hållbarhetsfrågor har därefter validerats av Vasakronans ledning. De hållbarhetsfrågor som har bedömts väsentliga är: ekonomiskt resultat, antikorruption, materialanvändning, energi, vatten, klimatpåverkan genom utsläpp, avfall, arbetsmiljö hos leverantörer, hälsa och säkerhet hos medarbetarna, mångfald, trygghet och säkerhet, kollektivtrafik och närservice samt kundnöjdhet.

Under 2019 genomfördes en utvärdering av väsentlighetsanalysen för att bedöma om den fortfarande är aktuell. Utvärderingen visade att samtliga hållbarhetsfrågor som identifierats tidigare är fortfarande väsentliga och att klimatpåverkan genom utsläpp och ekonomiskt resultat är de områden som bedöms ha högst väsentlighet. Samtidigt visade utvärderingen att vissa frågor har ökat i betydelse jämfört med föregående år, däribland trygghet och säkerhet, arbetsmiljö hos leverantörer samt klimatanpassning av fastigheterna.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

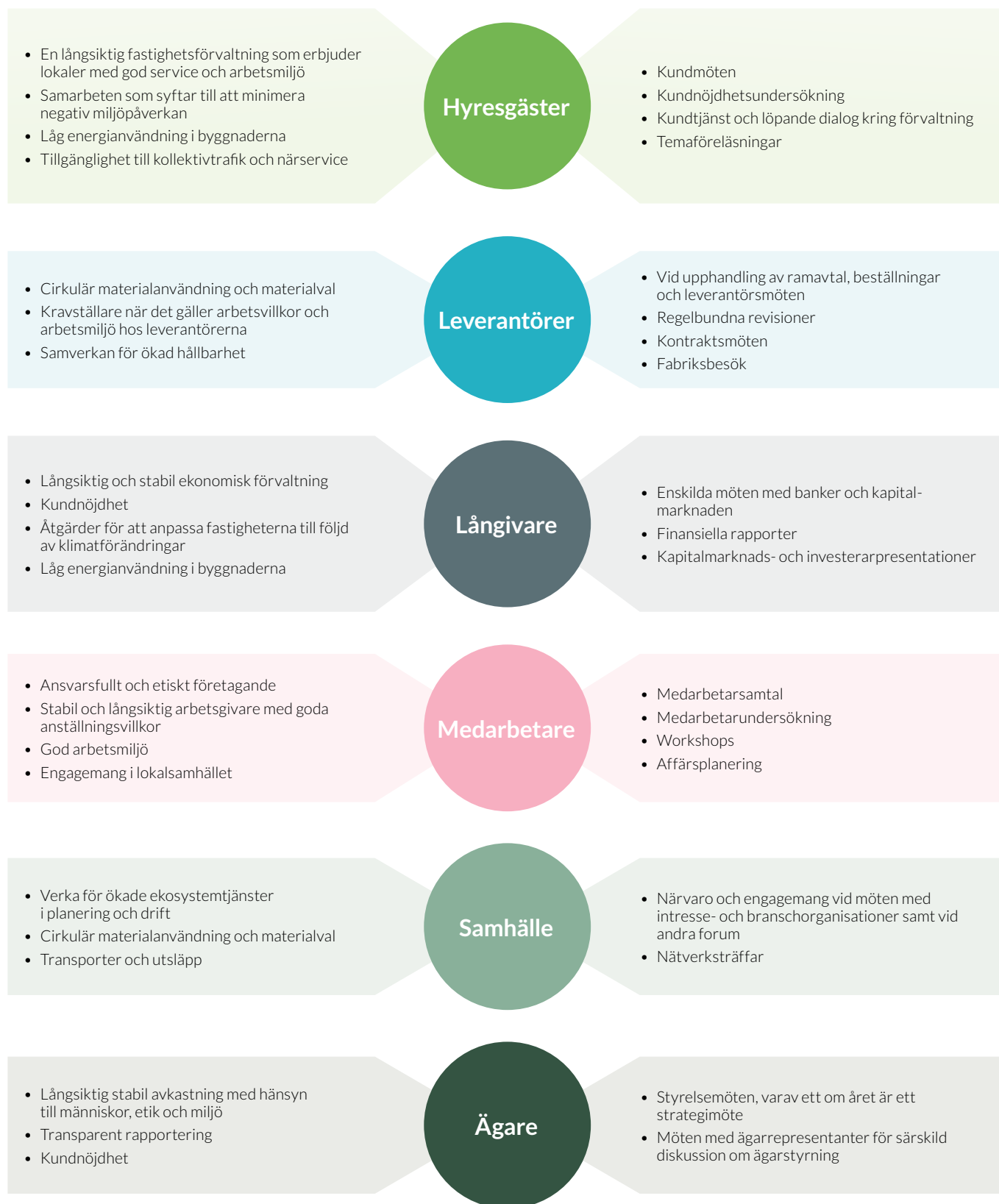
Hållbar utveckling definieras av FN som utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov. I september 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030, en universell agenda som innehåller 17 mål för en ekonomiskt, socialt och miljömässigt 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 företag 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".

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 på våra byggarbetsplatser. För mer information om hur vi arbetar samt vilka delmål som berörs av vår verksamhet, se sidorna 123–134.

INTRESSEENTERNAS FÖRVÄNTNINGAR

DIALOGTILLFÄLLEN



GRI standard nummer	Beskrivning	Läshänvisning	Kommentar
102-1	Organisationens namn	Årsredovisningens framsida	
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	Sidan 1	
102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor	Sidan 79	
102-4	Antal länder som organisationen har verksamhet i		Vasakronan bedriver endast verksamhet i Sverige
102-5	Ägarstruktur och företagsform	Omslagets insida, sidan 79	
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	Omslagets insida	
102-7	Organisationens storlek och omfattning	Sidorna 32–36, 41, 82	
102-8	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor och kön	Sidorna 131–132	
102-9	Beskrivning av bolagets leverantörskedja	Sidan 130	
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	Sidan 102	
102-13	Medlemskap i organisationer	Sidan 21	
102-14	Uttalande från vd	Sidorna 5–7	
102-16	Redogörelse för grundläggande värderingar, principer, standarder och etiska riktlinjer, samt hur väl dessa införts i organisationen	Sidorna 8, 20	
102-18	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	Sidorna 102–107	
102-40	Intressentgrupper	Sidan 117	
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	Sidan 131	
102-42	Identifiering och urval av intressenter	Sidorna 116–117	
102-43	Metoder för samarbete med intressenter	Sidan 117	
102-44	Viktiga frågor som framkommit i dialog med intressenter	Sidan 117	
102-45	Organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag och joint ventures	Sidorna 94–95, 105	
102-46	Process för väsentlighetsanalys	Sidan 116	
102-47	Identifierade väsentliga aspekter	Sidan 116	
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 jämfört med tidigare årsredovisningar		Inga väsentliga förändringar
102-50	Redovisningsperiod	Omslag	
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen		Redovisningen för 2018 publicerades i mars 2019
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	Sidan 116	
102-55	Tabell som visar var information för samtliga delar av GRI:s standardupplysningar går att hitta	Sidan 118	
102-56	Policy och nuvarande tillämpning med avseende på att låta redovisningen externt bestyrkas	Sidan 116	
103-1	Förklaring till väsentlighet och avgränsning på aspektnivå	Sidorna 123–134	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	Sidorna 123–134	
103-3	Uppföljning	Sidorna 123–134	

Väsentlig aspekt	Indikator	Läshänvisning	FN:s mål	Kommentar
Ekonomi				
Ekonomiskt resultat	201-1, Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	Sidan 123	17	
Ekonomiskt resultat	201-2, Finansiell påverkan, risker och möjligheter till följd av klimatförändringar	Sidan 120–122	13	
Skatthantering ¹⁾	–	Sidan 123	17	
Antikorruption	205-3, Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	Sidan 123	16	
Miljö				
Material	301-1, Använt material i vikt	Sidorna 24, 124, 142	3, 8, 12	Information om mängden material vid lokalanpassningar är ej tillgänglig varför en uppskattning har gjorts för dessa. Arbete pågår för att på sikt kunna samla in och redovisa dessa uppgifter
Energi	302-1, Energiförbrukning inom organisationen CRE1, Energiprestanda i byggnader	Sidorna 18, 124, 142	7	
Vatten	303-1, Total vattenanvändning per källa CRE2, Vattenintensitet, byggnader	Sidan 125	6	
Utsläpp	305-1, Direkta utsläpp av växthusgaser 305-2, Indirekta utsläpp av växthusgaser 305-3, Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser CRE3, Utsläppsintensitet i byggnader	Sidorna 18, 20, 126–127, 142	11, 12, 13	
Avfall	306-2, Total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod	Sidorna 18, 24, 128, 142	11, 12	Utfallet på hyresgästavfallet baseras delvis på uppskattning på grund av avsaknad av data. Ett arbete pågår för att på sikt kunna samla in dessa uppgifter
Produktmärkning miljö ¹⁾	CRE8, Andel miljöcertifierade fastigheter	Sidorna 16, 129, 142		
Leverantörsbedömningar avseende miljö	308-1, Andel nya leverantörer som granskats avseende miljö	Sidorna 20, 130, 142	3, 7, 8, 11, 12	
Socialt				
Hälsa och säkerhet	403-2, Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor	Sidorna 20, 24, 133–134, 143	3, 8	Rapporteringen omfattar sjukfrånvaro och olyckor avseende Vasakronans medarbetare samt olycksfall i de större projekt som har avslutats under innevarande år
Mångfald och lika möjligheter	405-1, Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön	Sidorna 82–83, 108–109, 131–132, 143	5, 8, 10	
Leverantörsbedömningar avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter	414-1, Andel nya leverantörer som granskats avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter	Sidorna 20, 133, 143	3, 5, 8	
Kundernas hälsa och säkerhet	416-A Åtgärder som vidtas i syfte att upprätthålla en hög trygghet och säkerhet i och omkring fastigheterna	Sidorna 20, 24, 134, 143	5, 10, 11, 16	
Kollektivtrafik och närservice	Åtgärder som vidtas i syfte att skapa möjlighet till kollektivtrafik till och från våra fastigheter samt närhet till närservice.	Sidorna 18, 134	9, 11	
Kundnöjdhet	Resultat från kundundersökningar	Sidorna 16, 134		

1) Områden som inte har prioriterats fram i väsentlighetsanalysen men som ändå bedöms väsentliga att rapportera på utifrån önskemål från intressenterna

Vasakronans klimatarbete 2019

Redan för 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 utsläppen i Scope 1, 2 och flygresor med totalt 99 procent. Klimatarbetet 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 driftnettot, höjda fastighetsvärden och sammantaget bidragit positivt till lönsamheten.

TCFD vägleder

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 andra året som en beskrivning av klimatarbetet med TCFD som utgångspunkt görs, och ambitionen är att följa rekommendationerna i största möjliga utsträckning. Beskrivningen hjälper intressenterna att 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 framgår en beskrivning av arbetet inom dessa fyra områden. För mer information om TCFD, se www.fsb-tcfd.org/.

Styrning

Det är styrelsen som har det övergripande ansvaret för risker relaterade till klimatet. Styrelsen fastställer årligen en strategisk plan för bolaget. I den strategiska planen ingår bland annat en beskrivning av den klimatstrategi som förväntas ligga till grund för verksamheten samt de lång- och kortsiktiga miljömålen. Årligen sker även en genomgång med styrelsen av bolagets arbete med att minska verksamhetens klimatpåverkan och med att anpassa den utifrån klimatförändringar.

Vasakronan ägs till lika delar av 1–4 AP-fonderna. Ägarna ställer höga krav på att den avkastning som levereras är långsiktigt stabil och att den genereras med hänsyn till människor och miljö. 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.

Ansvaret för det dagliga arbetet med klimatrelaterade frågor så som 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. Varje år fastställs en strategisk plan för de kommande åren. Den sammanfattar de omvärldsfaktorer som bedöms ha störst påverkan på verksamheten samt de strategier som bedöms vara rätt för att bemöta de nya förutsättningarna. Vasakronan har sedan en lång tid haft ett stort fokus på verksamhetens klimatpåverkan. Under året höjdes fokus ytterligare genom att bolagets strategiska plan kompletterades med en klimatstrategi. Vasakronans klimatstrategi utgör nu en av grunderna i arbetet framåt. Den innebär bland annat att bolaget ska fortsätta att ha utmanande klimatmål som påverkar både egna beslut, men även hyresgästers, leverantörers och samarbetspartners beslut. Klimatfrågan ska också vara en central del vid beslut om kommande investeringar. Det befintliga beståndet ska löpande ses över och anpassas utifrån klimatpåverkan.

Vasakronan står bakom det nationella målet att Sverige som nation ska bli klimatneutralt till 2045. För att stärka konkurrenskraften, och kunna fortsätta att vara lönsamma på sikt, behövs ett mer ambitiöst mål. Under året beslöts därför att verksamheten ska vara klimatneutralt 2030. Vasakronan är sedan många år klimatneutralt när det gäller de direkta utsläppen samt utsläpp kopplat till energianvändningen i fastigheterna. För att nå klimatneutralitet i hela värdekedjan behöver framförallt 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 kommer dessutom klimatfrågan att vara ett av bolagets fokusområden. Ambitionen är att klimatet ska vara en integrerad del i samtliga beslut som tas. För mer information om klimatrelaterade mål se sidan 142.

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 utvärdera våra klimatmål. Science Based Targets Initiative 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 antogs Vasakronans mål av SBT som anser att Vasakronans målsättning ligger väl under målet om två grader.

Risker och möjligheter

Arbetet med att identifiera, analysera, hantera och följa upp risker är ett prioriterat område inom Vasakronan. Det dagliga riskarbetet involverar samtliga medarbetare och följer en strukturerad process som 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 kan innebära direkt skada på tillgångar eller indirekt skada såsom avbrott i leverantörskedjan. För information om Vasakronans riskhantering och klimatrelaterade risker, se sidorna 98–101 samt under rubriken "Omställningsrisker" och "Fysiska risker" nedan.

Scenarioanalys

Klimatscenarier 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 klimatscenarier kan strategin för framtiden anpassas. Det innebär bland annat att förbereda för en ekonomi, lagstiftning och samhällsutveckling med låga koldioxidutsläpp, men även för den fysiska påverkan det förändrade klimatet kommer att ha på fastigheterna och på hyresgästernas och leverantörernas verksamhet.

Vasakronan har under året undersökt möjliga effekter av klimatförändringar på beståndet fram till 2100 med hjälp av olika klimatscenarier. De klimatscenarier som har analyserats är baserade på en RCP¹⁾ på 2,6; 4,5 samt 8,5. En RCP på 2,6 innebär en kraftfull klimatpolitik med minskade utsläpp, negativa utsläpp år 2100 och en global temperaturhöjning på 0,5–1,5 grader. En RCP på 8,5 skulle istället innebära en svag klimatpolitik, fortsatt höga utsläpp och en global temperaturhöjning på 3,5–5,0 grader. I samband med undersökningen har även andra faktorer, som till exempel nederbörds mängder och havsnivåhöjningar, analyserats. Resultatet av undersökningen kommer att arbetas in i olika processer för drift och förvaltning, projektverksamhet samt bestandsplanering.

Omställningsrisker

Eftersom Vasakronan redan för mer än tio år sedan identifierade klimatfrågan som en viktig omvärldsfaktor har ett omfattande arbete med att minska energianvändningen och koldioxidutsläppen, främst i förvaltningsverksamheten, redan gjorts. För ett par år sedan påbörjades även ett arbete med att minska utsläppen från projektverksamheten. Det innebär att verksamheten till stor del redan är anpassad för de eventuella omställningsrisker som kan uppkomma.

Fysiska risker

En annan del av klimatarbetet handlar om att bli mer motståndskraftiga mot fysiska klimatrisker, som till exempel översvämningar, havsnivåhöjningar och värmeböljor. När klimatet blir varmare och fuktigare måste fastigheterna fortfarande kunna leverera en god inomhusmiljö till hyresgästerna samt inte riskeras att översvämmas vid kraftig nederbörd. Därför genomförs löpande utvärderingar av fastigheters tekniska prestanda och förbättringsarbeten i samband med ordinarie underhåll och ombyggnationer planeras in. Vid projektutveckling säkerställs att designen och utformningen av fastigheterna är

Klimatrelaterade mål 2020

PROJEKT/FÖRVÄRV	DRIFT	KUNDER
		
• Avfall vid projektgenomförande ska minska • Återbrukat material används i samtliga projekt	• 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	• Matavfallsinsamling erbjuds i alla fastigheter
Bilden ovan visar de kortsiktiga miljömål som har satts för 2020. Läs mer på sidan 142.		

anpassade inte bara efter dagens behov utan även kommande decenniers.

I de lägre temperaturintervallen bedöms verksamheten inte påverkas av några omedelbara risker som inte går att hantera. Vi är tvärtom övertygade om att vårt långvariga fokus på att minska klimatpåverkan, samt de anpassningsåtgärder som redan vidtagits och planeras, innebär att verksamheten kommer att kunna fortsätta att utvecklas positivt trots klimatförändringarna. I scenariot med de högre temperaturintervallen finns det däremot risker som skulle kunna få stor finansiell påverkan, främst i form av fastigheter och områden som blir permanent översvämmade.

Möjligheter

Omställningen till ett lågkoldioxidsamhälle kan också innebära möjligheter för verksamheter. Genom att endast använda förnyelsebar energi, öka den egenproducerade elen samt fortsätta arbetet med energieffektivisering minskas utsläppet av växthusgaser och driftkostnaderna minskar.

Vid projektutveckling innebär ett ökat fokus på materialanvändningen, och på att öka återbruk av byggmaterial, att kostnaderna för materialet 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.

1) RCP=strålningsdrivning uttryckt i W/kvm. Höga halter av växthusgaser ger hög strålningsdrivning.

Fortsatt arbete

Under 2020 kommer arbetet med att minska klimatpåverkan att få ytterligare ökat fokus genom att temat för verksamheten är klimat. Flera aktiviteter planeras och stort fokus kommer att ligga på att vidta konkreta åtgärder för att minska utsläppen från byggprojekt samt förstärka samarbetet med hyresgästerna för att minska deras klimatpåverkan.

När det gäller klimatanpassning kommer beståndet att kartläggas och analyseras ytterligare utifrån potentiella fysiska risker. Målet är att ha en konkret handlingsplan vid årets slut.

Mål och mätetal

En sammanställning över Vasakronans utsläpp av växthusgaser för åren 2015 till 2019 finns i hållbarhetsnoterna 305-1 till 305-3 på sidan 126. En beskrivning av de miljömål som sattes för 2019 framgår av sidan 121 samt 142.

Tabellen nedan motsvarar tabell 5 i TCFD:s rekommendationer och visar den finansiella påverkan på resultat- och balansräkning som kan relateras till klimatfrågor. För mer information om hur vi mäter, styr och följer upp miljödata, se sidorna 124–134.

Finansiell kategori	Klimatrelaterad kategori	Mätning och enhet	Utfall 2019	Hänvisning
Intäkter	Anpassning och begränsning	Intäkter från försäljning av egenproducerad förnyelsebar energi, mkr/år	Möjliga intäkter från försäljning av egenproducerad förnyelsebar el från solceller bedöms uppgå till cirka 0,5 mkr under 2020.	Indikator 302-1, sidorna 124–125
Intäkter	Anpassning och begränsning	Hysesintäkter som kommer från miljöcertifierade fastigheter, mkr och procent	Hysesintäkter från miljöcertifierade fastigheter uppgick till 6 350 mkr, vilket motsvarar 90 procent av totala hysesintäkter.	Indikator CRE 8, sidan 129
Kostnader	Energi	Total energiförbrukning, GWh och mkr/år	Total energiförbrukning (värme, kyla och fastighets-el) i beståndet uppgick till 249 GWh, motsvarande cirka 277 mkr.	Indikator 302-1, sidorna 124–125
Kostnader	Energi	Total bränsleförbrukning, GWh och mkr/år	Total bränsleförbrukning uppgick till 0,01 GWh (0,1), motsvarande cirka 0,07 mkr.	Indikator 302-1, sidorna 124–125
Kostnader	Energi	Energiprestanda i beståndet, kWh/kvm	Energiprestandan i beståndet uppgick till i genomsnitt 92 kWh/kvm per balansdagen.	Indikator CRE 1, sidorna 124–125
Kostnader	Vatten	Vattenförbrukning på orter med konstaterad vattenbrist ¹⁾ , m ³ och mkr/år	Total vattenförbrukning i Uppsala ¹ uppgick till 121 615 m ³ , vilket motsvarar cirka 3 mkr.	Indikator 303-1, sidan 125
Kostnader	Utsläpp	Utsläppintensitet i scope 1 och 2 efter klimatkompensation, kg/kvm	Utsläppintensiteten i scope 1 och 2 uppgick till 0 kg/kvm efter klimatkompensation.	Indikator CRE 3, sidan 127
Kostnader	Utsläpp	Betald klimatkompensation, tkr/år	Under 2019 betalades totalt 93 tkr i klimatkompensation avseende utsläpp i scope 1 och 2. Beloppet avser klimatkompensation avseende 2018 års utsläpp.	Indikator CRE 3, sidan 127
Tillgångar	Anpassning och begränsning	Total area i miljöcertifierade fastigheter i förhållande till arean för hela fastighetsbeståndet, per balansdagen, procent	Vid utgången av 2019 var 85 (85) procent av beståndets totala uthyrningsbara yta miljöcertifierad.	Indikator CRE 8, sidan 129
Tillgångar	Anpassning och begränsning	Marknadsvärde för miljöcertifierade fastigheter i förhållande till totalt marknadsvärde för hela fastighetsbeståndet, per balansdagen, procent	Vid utgången av 2019 var fastigheter med ett sammanlagt marknadsvärde om 132 841 mkr miljöcertifierade. Det motsvarar 85 procent av beståndets totala marknadsvärde.	Indikator CRE 8, sidan 129
Tillgångar	Anpassning och begränsning	Investeringar genomförda i syfte att minska energianvändningen, mkr/år	Under 2019 investerades totalt cirka 60 mkr i åtgärder för att minska energianvändningen i beståndet.	Sidorna 16, 18, 124–125
Tillgångar	Anpassning och begränsning	Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt som uppfyller kriterierna för finansiering i enlighet med Vasakronans gröna ramverk, mkr/år	Under 2019 investerades totalt 400 mkr i ny- och ombyggnadsprojekt som uppfyller kriterierna i det gröna ramverket.	Investearrporten för grön finansiering, sidorna 136–141

1) Som underlag för vilka områden som bedöms ha konstaterad vattenbrist har information från SMHI använts.

Ekonomiskt ansvar

201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde

Att vi tar ett ekonomiskt ansvar för vår verksamhet och har stabila och sunda finanser är en grundförutsättning för att lyckas med uppdraget från ägarna om en långsiktig och stabil avkastning. Det är också viktigt för att kunna agera långsiktigt och möta de ekonomiska förväntningarna från intressenterna.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar enbart det ekonomiska värde som skapas inom Vasakronan. Värde 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.

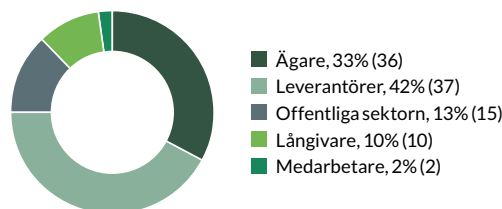
Styrning och mål

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 142.

Utfall

Detaljerad information om Vasakronans finansiella ställning finns i bolagets finansiella rapporter på sidorna 66–77. Det skapade ekonomiska värdet uppgick till 24,8 mdkr (20,7) under 2019 och utgörs av hyresintäkter, investeringar och värdeförändringar på fastigheterna. Fördelat värde till ägarna avser den utdelning som lämnats till ägarna, vilken också är att betrakta som ett värde till det offentliga. I posten "Offentlig sektor" ingår bland annat fastighetsskatt, tomträttsavgäld och moms. Under 2019 uppgick fastighetsskatten till totalt –655 mkr (–527) varav 588 mkr (491) har fakturerats hyresgästerna. Det kvarvarande värdet uppgick till 12,5 mdkr (9,6).

Fördelat ekonomiskt värde



Skatter

Skatt är en lagstiftad kostnad i verksamheten som påverkar avkastningen, samtidigt som den också är en ansvarsfråga som kan påverka bolagets rykte och anseende. Med skatt avses inkomstskatt, moms, fastighetsskatt, stämpelskatt, reklamskatt, energiskatt och källskatt. 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 land-redovisning av betald skatt är därför inte tillämpligt. Vasakronan är idag inte föremål för några skatteprocesser. För mer information om bokförda skatter se sidorna 85–86.

Donation och sponsring

Under året har frivilliga bidrag och investeringar i samhället i form av gåvor och bidrag lämnats till olika organisationer. De två största bidragen under 2019 lämnades till Löparakademien och Mitt Liv och uppgick till totalt 650 tkr (350).

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.

205-3 Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder

Korruption i den svenska bygg- och fastighetsbranschen, där en stor mängd produkter och tjänster omsätts varje år, anses vara utbredd och omfattande. Därför måste vi ha ett arbetssätt som i alla situationer eliminerar risken för korruption.

Avgränsning

Antikorruptionsarbetet avser i första hand det vi 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. Överträdelse godtas inte och kan resultera i disciplinåtgärder, uppsägning eller åtal. En visselblåsarfunktion finns även för att förenkla för medarbetare och utomstående att anmäla misstankar om korruption eller andra oegentligheter.

Styrning och mål

Internt styrs den löpande verksamheten av policyer och riktlinjer för bland annat inköp, kommunikation, likabehandling samt miljö. Tillsammans med uppförandekoderna samverkar våra policyer, rutiner och utbildningar för att motverka alla former av korruption och oegentligheter. Samtliga 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. Målet är nolltolerans mot alla former av korruption.

Utfall

Under 2019 anmäldes tre misstankar om korruption, men ingen av dessa bekräftades. Under året har ändå ytterligare åtgärder vidtagits i syfte att minimera risken för korruption.

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

301-1 Använt material i vikt



Stora mängder material används vid nyproduktion, ombyggnad och lokalanpassningar av fastigheter. Materialet som används i projektverksamheten 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. Vi behöver dessutom säkerställa att de material som används inte innehåller farliga ämnen som sprids i inomhusmiljön eller till ekosystemen utanför våra byggnader. Därför ska allt material som byggs in i byggnaderna alltid utvärderas och dokumenteras. I detta arbete tillämpas Byggarubedömningen.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar det material som används vid ny- och ombyggnadsprojekt samt lokalanpassningar. Påverkan ligger i första hand hos våra leverantörer, eftersom det är de som köper in och använder materialet när de utför tjänster åt oss. Det material som Vasakronan köper in och förbrukar internt, exempelvis kontors- och förbrukningsmaterial samt byggmaterial till drift- och underhållsarbete, har bedömts som icke väsentligt.

Ansvar och uppföljning

Regioncheferna ansvarar för det material som används vid projektutveckling. Ansaret omfattar hur mycket och vilken typ av material som används, samt för att Byggarubedömningen används i samtliga projekt.

Uppföljning av använt material sker i samband med att projektet färdigställs. Då sammanställs använt material per kvadratmeter, andelen förnybara respektive ej förnybara råvaror samt andelen återvunnet material. Uppföljning görs även av andelen återbrukat material. Denna uppföljning genomförs kvartalsvis.

Styrning och mål

Projektens miljöprestanda styrs av den valda miljöcertifieringen samt det interna styrdokumentet "Miljöprogram för projekt". Miljöprogrammet ska följas av alla projektörer och entreprenörer. Av det framgår att vi ska hushålla med material, använda material som är möjligt att återbruka eller återvinna samt att i förebyggande syfte bygga så flexibelt som möjligt för att minska behovet av framtida ombyggnationer. Även miljöcertifieringen av projektet styr mot minskad materialanvändning och större andel återbrukat och återvunnet material. I miljöprogrammet föreskrivs även att Byggarubedömningen ska användas för selektion och dokumentation av byggvaror. Det kontrolleras både vid interna revisioner och leverantörsrevisioner.

er. Krav på Byggarubedömningen finns även i merparten av hyresavtalen vilket är viktigt då hyresgästerna ibland bygger om i egen regi.

Vasakronan har sedan ett flertal år haft som mål att samtliga ny- och ombyggnadsprojekt ska rapportera sin materialanvändning i samband med färdigställandet. Därutöver sattes ett mål för 2019 om att återbrukat material ska användas i minst 10 lokalanpassningsprojekt under året. För information om målen och måluppfyllelse, se sidan 142.

Utfall

Under året avslutades nybyggnadsprojektet Hilton i Stockholm. Använt material i projektet uppgick till 18 202 ton motsvarande 1 124 kg/kvadratmeter. Cirka 3 procent av materialet utgjordes av förnybara råvaror och resterande 97 procent av icke förnybara. Materialanvändningen i Hilton baserades på en verklig mätning som genomförts under hela projektets löptid och i samarbete med forskningsinstitutet RISE. Användningen av till exempel betong, armering, stål och trä är baserad på verklig rapporterad mängd. Under året färdigställdes inga ombyggnadsprojekt.

Materialanvändningen i lokalanpassningar baseras på en uppskattning och uppgick under året till 249 mkr (299), motsvarande 1 183 kr/kvm (1 369). Minskningen jämfört med föregående år är ett resultat av det arbete som utförts inom organisationen med att minska kostnaderna för lokalanpassningar, vilket också har resulterat i minskade materialkostnader.

Av de revisioner som genomförts under året framgår att Byggarubedömningen används i alla stora 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 att i större utsträckning använda förnybara, återvinna eller återanvända material, bidrar vi till att mål nummer 8 och dess delmål 8.4, "Förbättra resurseffektiviteten i konsumtion och produktion", kan uppnås.

Vi bidrar även till 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".

302-1 Energiförbrukning inom organisationen CRE 1 Energieprestanda 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, något som efterfrågas av många hyresgäster och som är en förutsättning för grön finansiering.

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. En annan del av påverkan kommer från hyresgästerna och avgörs av vilken typ av verksamhet de bedriver samt 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 inte, men en uppskattning görs årligen till beräkningen av utsläpp i scope 3.

Ansvar och uppföljning

Det är teknikorganisationen som har ansvaret för de befintliga fastigheternas energianvändning samt val av energislag. Regionerna ansvarar för energianvändningen i projektverksamheten.

Energianvändningen följs upp månadsvis på fastighets-, region- och bolagsnivå via ett energiuppföljningssystem där alla uppmätta värden läses in och bearbetas. Energianvändningen för nybyggnads- och ombyggnadsprojekt följs upp gentemot projekterade värden i samband med att projekten avslutas.

Styrning och mål

Energiarbetet styrs av bolagets energistrategi samt miljöpolicy. För stora nybyggnadsprojekt är målet 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 innan ombyggnationen.

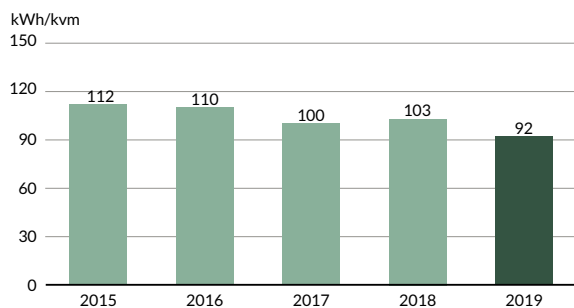
För att minska energianvändningen i befintliga byggnader behövs även ett tätt samarbete med våra hyresgäster. Sedan 2017 finns en klausul i samtliga nya hyresavtal som bland annat innebär en samverkan med hyresgästen för en minskad energianvändning samt ömsidig rapportering av energidata. Den ställer också krav på att hyresgästen måste välja förnybar energi om hyresgästen har eget energiabonnemang.

Vasakronan köper enbart el från förnybara källor (vatten- och vindkraft) och i samtliga våra avtal med leverantörer av fjärrvärme- och fjärrkyla finns krav på leverans av förnybar och/eller klimatneutral energi.

Inför 2019 sattes ett mål att minska energieffektiviteten med 3 procent, vilket motsvarar en energieffektivitet på 100 kWh/kvm. Det sattes även mål om att utöka antalet solcellsanläggningar till 70 anläggningar vid utgången av året. Utfall och kommentar till målet framgår nedan under "Utfall" samt på sidan 142.

Utfall**Energiförbrukning**

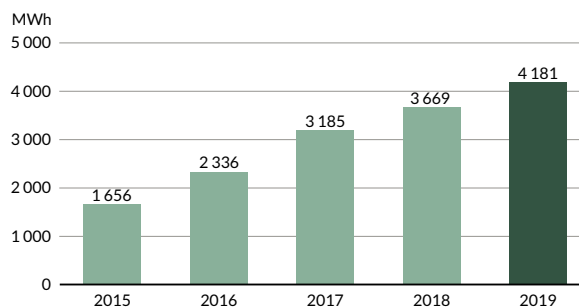
GWh	2019	2018
Kyla	34,1	49,2
Fastighetsel	78,9	86,0
Värme	135,6	154,9
Bränsleförbrukning i fordon	0,0	0,1
Totalt	248,6	290,2

Energiprestanda

Under 2019 uppgick energiprestandan till i genomsnitt 92 kWh/kvm (103), att jämföra med målet på maximalt 100 kWh/kvm. Förbättringen jämfört med föregående år förklaras av ett gynnsamt väder, men även av driftoptimeringar, effektbegränsningsarbete samt genomförda energiinvesteringar.

Fordonsbränslet som använts under året utgörs främst av bensen och diesel och i servicefordon och uppgick till 0,01 GWh (0,1). Bränsleförbrukningen 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 148.

Under 2019 driftsattes ytterligare 9 solcellsanläggningar (6) i beståndet och totalt producerades 3 211 MWh (2 944) elenergi från solcellsanläggningarna. Vid utgången av året fanns totalt 63 solcellsanläggningar (55) i drift som totalt beräknas generera cirka 4 181 MWh (3 700) per år. Anläggningarna finns inom hela beståndet där Stockholm har flest med 28 anläggningar, följt av Uppsala med 19, Malmö med 9 och Göteborg med 7.

Energi från solcellsanläggningar**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".

303-1 Total vattenanvändning per källa

CRE 2 Vattenintensitet, byggnader

Vattenförbrukning är en viktig fråga ur ett globalt perspektiv. Under de senaste åren har även tillgången på dricksvatten blivit begränsad i vissa delar av Sverige, bland annat i Uppsala där Vasakronan äger fastigheter. Vasakronan använder vatten från de kommunala systemen och även om en bristsituation ännu bara råder på en av våra orter arbetar vi kontinuerligt med uppföljning och kostnadseffektiva åtgärder för att minska förbrukningen. Att ha en låg vattenanvändning är en förutsättning för att byggnader ska kunna miljöcertifieras med ett högt betyg.

Avgränsning

Som fastighetsägare har vi stor möjlighet att påverka hur stor mängd vatten som används i byggnaderna, eftersom det är vi som beslutar om, samt utför, investeringar i de tekniska systemen. Påverkan avgörs framför allt av hyresgästerna och vilken typ av verksamhet de bedriver och hur de väljer att agera.

Rapporteringen omfattar vattenanvändningen i samtliga fastigheter. Den omfattar inte eventuell vattenanvändning där hyresgästen står som abonnent.

Ansvar och uppföljning

Det är teknikorganisationen som har huvudansvaret för de befintliga byggnadernas vattenanvändning. 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 plante-

ringar i anslutning till byggnaderna planeras så att de inte ska behöva bevakas. Vattenanvändningen följs upp månadsvis på fastighets-, region- och bolagsnivå via vårt driftuppföljningssystem där alla uppmätta värden läses in och bearbetas.

Styrning och mål

Vattenanvändningen styrs av bolagets miljöpolicy och ingår som ett krav vid miljöcertifiering.

Utfall

Den totala mängden vatten som förbrukades under 2019 uppgick till 1 109 087 kubikmeter (1 162 908), vilket motsvarar en vattenintensitet om 0,5 m³/kvm och år (0,5).

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".



305-1 – 305-3 och CRE 3 Direkta och indirekta utsläpp



Byggnader använder mycket energi i förvaltningsskedet vilket kan ge upphov till utsläpp av växthusgaser. Dessutom genererar verksamheten utsläpp från egna fordon, tjänsteresor och pendlingsresor. Verksamheten genererar även stora mängder indirekta utsläpp i form av materialanvändning, avfall och transporter i samband med projektutveckling.

Avgränsning

Klimatpåverkan inom den egna organisationen är marginell eftersom det inte förekommer några egna värmepannor i fastigheterna, och eftersom majoriteten av de fordon vi äger är elfordon. Det vi till stor del kan påverka är energianvändningen i fastigheterna samt med vilken typ av energi vi väljer att försörja våra byggnader. På grund av en låg genomsnittlig energianvändning, samt avtal om förnybar och/eller klimatneutral energi, har de utsläpp vi själva kan påverka redan minskat kraftigt. Vi har därför valt att fokusera arbetet på utsläpp som sker utanför den egna organisationen. Främst försöker vi minska utsläpp från hyresgästernas egna elabonnemang och från deras avfall. Vi arbetar även för att minska utsläppen från våra byggprojekt där material, byggavfall och transporter till och från arbetsplatserna är de största orsakerna.

Rapporteringen omfattar utsläpp som kan hänföras till de aspekter som anses väsentliga utifrån storlek och möjlighet att påverka.

Ansvar och uppföljning

Ansvar för materialanvändningen, energianvändning och avfall ligger till grund för ansvaret för utsläppen. Därutöver ansvarar företagsledningen för att det skapas förutsättningar och riktlinjer för att minska utsläpp från medarbetarnas tjänste- och pendlingsresor.

Årligen genomförs en uppföljning av utsläpp av växthusgaser enligt GHG (Green House Gas) protokollet och 2019 är beräkningen utförd av konsultföretaget 2050 AB.

Styrning och mål

Arbetet med att minska bolagets utsläpp styrs främst genom det systematiska arbetet med att minska vår material- och energianvändning, avfallet från våra hyresgäster samt vårt byggavfall. Inför 2019 togs ett beslut om att minska klimatpåverkan från transporter genom att fasa ut kvarvarande fossilbilar inom verksamheten. Vid slutet av året fanns endast en fossilbil kvar vilken kommer att avyttras i början på 2020. Sedan tidigare är det också reglerat i Vasakronans interna styrande dokument för projektgenomförande att endast förnybart bränsle får användas vid transporter i styrelsebeslutade byggprojekt.

Under 2018 lät vi analysera våra klimatmål i enlighet med Science Based Targets. 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 vad Parisavtalet kräver.

Utfall

Vasakronan har beräknat sina klimatutsläpp sedan 2006 som är basår för våra beräkningar. Totala utsläpp av växthusgaser 2006 och 2015–2019 framgår av tabellen på sidan 127. Sedan basåret har utsläppen minskat med cirka 99 procent (jämförbara utsläpp, det vill säga scope 1 och 2 samt utsläpp från flygresor). Den stora minskningen beror på minskad energianvändning samt övergång till förnybara eller klimatneutrala energikällor.

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. Sedan 2012 avser beräkningarna inte enbart utsläpp av koldioxid utan samtliga klimatpåverkande gaser.

Under året har utsläppen i Scope 1 och 2 minskat med 36 procent. De största minskningarna har skett inom kategorierna fjärrvärme och el. En förklaring är att all fjärrvärme som används är förnybar och/eller klimatneutral samt att andelen fastighetsel som inte köps in via Vasakronan har minskat.

Inom Scope 3 är en del av redovisningen baserad på faktiska data och en del på schabloner. De utsläpp som kommer från avfall, transporter och materialanvändning i ny- och ombyggnadsprojekt omfattar de byggprojekt som har avslutats under innevarande år.

Under året minskade bland annat utsläpp från produktion och distribution av energibränslen. Detta utsläpp baseras på faktiska data och minskningen förklaras av att fördelningen mellan vind- och vattenkraft har ändrats under året.

Utsläppet från avfall från byggprojekt avser avfall från ny- och ombyggnadsprojekt som avslutats under året samt avfall från lokalanpassningar. Under 2019 uppgick totala utsläpp från avfall i byggprojekt till 1 104 ton, varav utsläpp från ny- och ombyggnationer uppgick till 158 ton. Utsläppet från ny- och ombyggnationer avser utsläpp från det faktiskt uppmätta avfall som uppkommit vid nybyggnationen av fastigheten Hilton strax utanför Stockholm. Utsläppet från avfall från hyresgäster, samt från lokalanpassningar, baseras delvis på schabloner. För mer information om hur vi mäter det uppkomna avfallet, se sidan 128.

Utsläpp från transporter i byggprojekt avser transporter till ny- och ombyggnadsprojekt samt lokalanpassningar. Utsläppen från transporter till och från nybyggnationen av Hilton baseras på en verklig mätning och uppgick till totalt 296 ton. Resterande utsläpp från transporter utgörs av transporter till och från de lokalanpassningar som färdigställts under året. Dessa utsläpp baseras på schabloner.

Utsläpp från det material som har använts vid uppförandet av Hilton uppgick till totalt 8 399 ton. För mer information om materialanvändningen i Hilton, se sidan 124. Utsläppen från lokalanpassningar baseras på schabloner och var i nivå med föregående år.

Vasakronan klimatkompenserar för de kvarvarande direkta utsläppen, samt vissa indirekta utsläpp, genom att köpa andelar i kompensationsprojekt.

Alla belopp i tabellen på nästa sida avser ton växthusgaser om inget annat anges.

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 städernas 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".

Alla belopp i tabellen nedan avser ton växthusgaser	Basår 2006 ¹⁾	2015	2016	2017	2018	2019
Scope 1						
Olja	3 335	0	0	0	0	0
Egna driftbilar	67	11	21	20	22	11
Privata bilar i tjänst och tjänstebilar	236	2	16	11	10	4
Köldmedier	–	371	280	256	215	170
Summa Scope 1	3 638	384	317	287	246	185
Scope 2²⁾						
Fjärrvärme	25 740	187	189	182	69	0
Fjärrkyla	606	179	121	4	6	0
El ³⁾	30	626	415	314	164	127
Summa Scope 2	26 376	992	725	500	239	127
Scope 3-utsläpp som klimatkompenseras						
Flyg	303	201	118	130	206	121
Tåg	–	0	0	0	0	0
Taxi	–	0	6	6	3	3
Hotell	–	4	7	2	4	4
Pendlingsresor	–	181	157	159	118	90
Produktion och distribution av fordonsbränslen (i scope 1)	–	3	9	7	6	3
Produktion och distribution av energibränslen (i scope 1 och 2) ⁴⁾	–	1 131	1 451	862	922	874
Summa Scope 3-utsläpp som klimatkompenseras	303	1 521	1 748	1 166	1 259	1 095
Övriga Scope 3-utsläpp⁵⁾						
Avfall från hyresgäster	–	2 523	1 727	1 840	1 649	1 288
Avfall från byggprojekt ⁶⁾	–	598	1 157	1 795	1 329	1 104
Transporter i byggprojekt ⁶⁾	–	1 853	1 013	596	393	547
Material i byggprojekt ^{6,7)}	–	59 031	30 175	37 602	28 055	26 312
Elanvändning hos hyresgästen ⁸⁾	–	41 047	24 830	25 294	19 472	12 155
Summa övriga Scope 3-utsläpp	–	105 052	58 901	67 127	50 898	41 406
Summa totala utsläpp som kompenseras	–	2 896	2 791	1 954	1 744	1 407
Summa totala utsläpp (scope 1, 2 och 3)	30 318	107 948	61 693	69 080	52 642	42 812
Utsläppsintensitet, Scope 1 och 2 (kg per uthyrbar kvadratmeter)	8,14	0,55	0,38	0,32	0,2	0,1
Utsläppsintensitet, Scope 1 och 2 (efter klimatkompensation)	8,14	0	0	0	0	0

1) Inklusive AP Fastigheters utsläpp före fusionen med Vasakronan. Endast scope 1, 2 och flygresor och enbart CO₂.

2) Vid beräkning av utsläpp i scope 2 har den specifika utsläppsfaktor använts, som är hänförlig till det avtal Vasakronan har med respektive energileverantör, med hänsyn tagen till antingen ursprungsmärkning, allokering av specifik leverans eller klimatkompensation genomförd av leverantören.

3) Från och med 2012 ingår tillfälliga avtal som inte är ursprungsmärkta.

4) I denna kategori ingår utsläpp som sker uppströms om produktionen av vattenkraft, vindkraft, biokraft, övrig kraft, fjärrvärme och fjärrkyla, samt oljans utvinning, raffinering och distribution.

5) Nya kategorier sedan 2014 för avfall, material och transporter och 2015 för elanvändning hos hyresgästen.

6) Hela byggprojekts utsläpp för de projekt som avslutats under rapporteringsåret.

7) Från och med 2016 tillämpas ny metodik för beräkning av utsläpp från lokalanpassningsprojekt. 2015 års motsvarande utsläpp har räknats om med samma metodik. Korrigeringar längre bakåt i tiden har dock ej gjorts.

8) El som hyresgästen själva handlar upp. År 2018 räknades jämförelsetalen om genom att ytan i tomställda projekt beaktades vid uppskattningen av använd hyresgäst-el. I årets redovisning har utfallet för 2018 korrigerats till följd att det antal hyresavtal med klausul om inköp av förnybar el beräknats fel.

306-2 Total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod



Det uppstår stora mängder avfall i ny- och ombyggnadsprojekt och en stor del av avfallet 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 tar vi även hand om stora mängder avfall från våra hyresgästers verksamhet. 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 hos våra byggtreprenörer som utför arbete i våra byggprojekt, samt hos våra hyresgäster när de bedriver verksamhet i våra fastigheter. Det avfall som uppstår på grund av vår egen förvaltningsverksamhet bedöms inte vara väsentligt i förhållande till avfallet från projektutvecklingen samt hyresgästavfallet. Eftersom vi är hyresgäster i våra egna fastigheter omfattar rapporteringen även vårt eget verksamhetsavfall.

Rapporteringen omfattar det avfall som vi hjälper hyresgästerna att ta hand om, men inte eventuellt avfall som hyresgästen på egen hand ombesörjer bortförsl av. Det kan exempelvis gälla vissa typer av farligt avfall och sekretesspapper. Byggavfallet omfattar det avfall som uppkommer i direkt samband med byggproduktionen på byggarbetsplatsen.

Ansvar och uppföljning

Inom förvaltningen är det teknikorganisationen som ansvarar för att avfallsmålet uppnås. I projektverksamheten är det regioncheferna som ansvarar för att vi når målet.

Hyresgästavfall och byggavfall följs upp årligen i samband med att hållbarhetsrapporten och investerarrapporten upprättas. Det byggavfall som följs upp avser de ny- och ombyggnadsprojekt samt lokalanpassningar som har avslutats under innevarande år.

Styrning och mål

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.

För att nå det långsiktiga målet ska Vasakronan, i samverkan med kunder och leverantörer, arbeta för att:

1. Minska mängden avfall genom en god resurshushållning
2. Skapa förutsättningar för återanvändning av avfall
3. Hantera avfallet så att det kan omvandlas till en ny resurs
4. Farligt avfall som uppstår ska tas omhand på ett korrekt sätt

Redovisningen av mängden avfall som uppkommer hos oss och hyresgästerna bygger delvis på uppskattningar. En del av avfallet inom kategorin hyresgästavfall (så kallat "hushållsavfall eller därmed jämförligt") får bara hämtas av 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 avfallet uppskattats utifrån nyckeltal per kvadratmeter från de faktiska uppgifter som har kunnat erhållas.

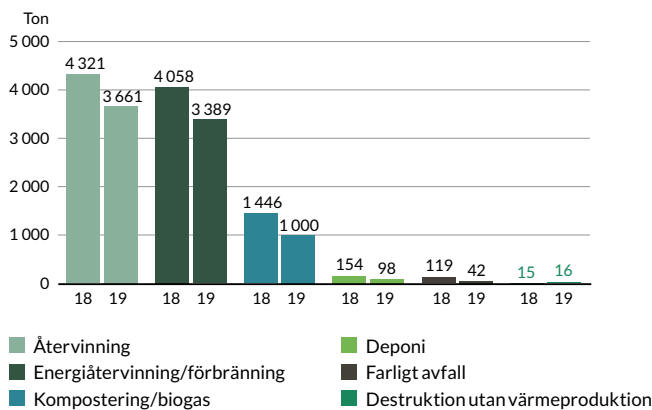
Avfall från ny- och ombyggnadsprojekt baseras på faktiska mätningar som sammanställs i avfallsrapporter i samband med färdigställandet. Avfall från lokalanpassningar uppskattas genom att beräkna fram ett nyckeltal per investerad krona, baserat på ett mindre antal referensprojekt med faktiska uppgifter. Ett arbete pågår för att på sikt kunna få fram faktiska mätningar även i lokalanpassningsprojekten.

I samtliga större ny- och ombyggnadsprojekt genomförs en avfallssworkshop med syftet att minska mängden avfall samt sätta ett konkret effektiviseringsmål för projektet. Inför 2019 sattes mål för bolaget om att minska andelen brännbart hyresgästavfall, minska avfallet vid projektgenomförande samt att använda återbrukat material i minst 10 lokalanpassningsprojekt. Utfall och kommentar till målet framgår av sidan 142.

Utfall

Under 2019 uppgick hyresgästavfallet till totalt 8 206 ton (10 113), varav motsvarande 45 procent (43) kunde återvinnas. Fördelningen på olika fraktioner framgår av diagrammet nedan.

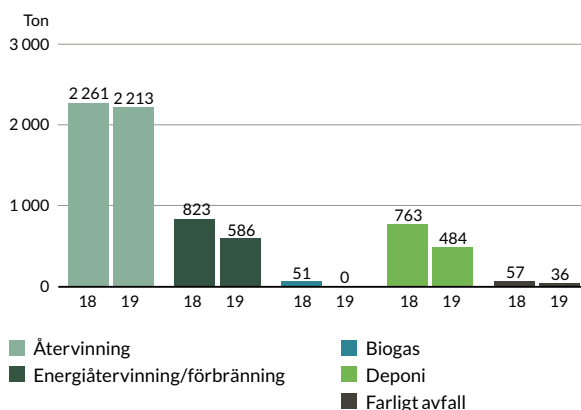
Hyresgästavfall 2018-19



Byggavfallet uppgick till totalt 3 320 ton (3 955). Av det totala byggavfallet avsåg 524 ton, motsvarande 32 kg/kvm, avfall från nybyggnaden av Hilton i Stockholm. Någon jämförbar siffra för 2018 finns inte, på grund av att inga nyproduktionsprojekt avslutades det året. Närmast jämförbara projekt är Hubben, som avslutades under 2017 vilket gav upphov till 38 kg avfall per kvadratmeter. Resterande del avsåg avfall från avslutade lokalanpassningar. I utfallet för 2018 ingår avfall om totalt 2 143 ton, motsvarande 77 kg/kvm, från de tre ombyggnadsprojekt som avslutades under 2018. Fördelningen på olika fraktioner framgår av diagrammet nedan.

Under 2019 återbrukades 62 ton material (51). Under året avslutades inga ombyggnadsprojekt.

Byggavfall 2018-19



Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom att minska avfallet bidrar vi till mål nummer 11 med dess delmål 11.6 "Minska stadens miljöpåverkan". Vi bidrar även till mål 12 och främst delmålet 12.5 "Minska mängden avfall markant".

CRE 8 Andel miljöcertifierade fastigheter

Miljöcertifiering av både befintliga och nybyggda fastigheter är viktigt ur flera perspektiv. De är ett bevis från tredje part på att våra fastigheter har en låg miljöpåverkan, vilket 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 organisationen som fattar beslut 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

Ansaret för att miljöcertifiera våra ny- och ombyggnadsprojekt ligger hos regioncheferna och för de befintliga byggnaderna hos teknikorganisationen.

Styrning och mål

Projektens miljöprestanda styrs av den valda miljöcertifieringen samt det interna styrdokumentet, "Miljöprogram för projekt". I miljöprogrammet för projekt anges det att alla projekt ska certifieras enligt LEED med mål om 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 nästan 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 omcertifiera alla befintliga byggnader eftersom certifieringen normalt sett förfaller efter fem år. Det är teknikorganisationen som ansvarar för certifieringsarbetet med de befintliga fastigheterna.

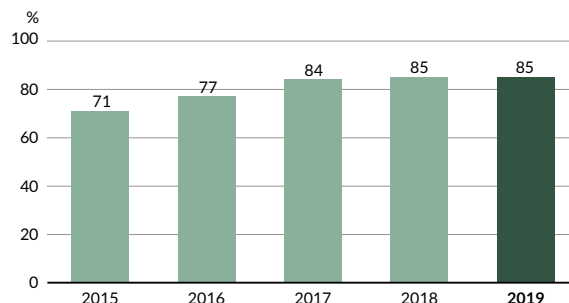
För 2019 var målet att öka andelen miljöcertifieringar med betyget LEED Guld eller högre. Utfall och kommentar till målet framgår under rubriken "Utfall" nedan.

Utfall

Vid utgången av 2019 var 85 (85) procent av beståndet miljöcertifierat. Under 2019 certifierades projektfastigheten Hilton i Stockholm och 31 fastigheter omcertifierades. Andelen miljöcertifieringar med betyget LEED Guld eller högre ökade till 72 procent (69) och andelen med betyget LEED Platinum ökade till 21 procent (5).

Vasakronan räknar endast BREEAM, LEED och Miljöbyggnad som fullgoda certifieringar, och inte GreenBuilding som enbart omfattar miljöaspekten energi.

Miljöcertifieringar



Andel av total area.

	Area, tkvm	Andel, %
BREEAM Excellent	28	1
LEED Platina	492	21
LEED Guld	1 153	50
LEED Silver	253	11
LEED Certified	54	2
	1 980	85

I den mån fastigheten är miljöcertifierad enligt flera system har den räknats som LEED-certifierad i tabellen ovan.

102-9 Beskrivning av bolagets leverantörskedja

308-1 Andel nya leverantörer som granskats avseende miljö



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 där leverantörer och anbud bedöms och prioriteras utifrån hur väl de uppfyller de ställda kraven och med beaktande av leverantörens kompetens, kvalitets-, hållbarhets- och arbetsmiljöarbete samt risk, funktion, utförande, design och pris. Eftersom en stor del av vår miljöpåverkan uppstår i leverantörsled är det av stor vikt att vi bedömer leverantörerna utifrån hur de bedriver sitt miljöarbete.

Avgränsning

Det är vi själva som avgör vilka krav vi ska ställa på våra leverantörer. Huruvida kraven uppfylls avgörs av våra leverantörer.

Rapporteringen omfattar de leverantörsavtal som tecknats av inköpsavdelningen.

Ansvar och uppföljning

Arbetet med att teckna avtal med våra leverantörer leds av en central inköpsenhet. Inköpschefen rapporterar till chefen för teknikorganisationen. Det är inköpsavdelningen som ansvarar för att inköpen uppfyller höga kvalitets- och hållbarhetskrav, att de sker till lägsta möjliga kostnad och för upphandling av nya leverantörer. Inför varje anbud 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 få samtliga leverantörsavtal att hanteras direkt av inköpsavdelningen.

Styrning och mål

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 och från och med 2017 ska samtliga nya ramavtals- och serviceavtalsleverantörer utvärderas avseende miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter. Inför 2019 sattes ett mål för bolaget om att minst 50 av våra leverantörer utvärderas med avseende på om de följer vår uppförandekod. För information om målet uppfylldes, se nedan under rubriken "Utfall".

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

Det totala antalet leverantörer som anlitas direkt av Vasakronan uppgick vid slutet av året till 2 568 (2 587). Dessa leverantörer har i sin tur ofta underleverantörer. Antalet underleverantörer är svårt att uppskatta eftersom antalet per leverantör varierar kraftigt. 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 så har även leverantörerna oftast sin hemvist i Sverige.

Vasakronans uppförandekod för leverantörer tillämpas för alla nya leverantörsavtal och finns nu med i samtliga leverantörsavtal tecknade av inköpsavdelningen.

Under 2019 har totalt 10 (2) större leverantörsrevisioner genomförts. Utöver dessa har även 27 (8) revisioner genomförts i samband med kontraktsmöten med leverantören, och 43 (–) leverantörer har utvärderats genom att projektchefer hos Vasakronan har fått svara på enkäter om hur de bedömer leverantörens arbete med bland annat miljöfrågor och arbetsmiljö. Utfallet från revisionerna visar att de reviderade leverantörerna på ett tillfredsställande sätt uppfyller våra miljökrav.

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.

Socialt ansvar

102-8 Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor och kön 405-1 Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder 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 mer effektivt.

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, men ansvaret för att skapa grupper som präglas av mångfald, samt att inga medarbetare diskrimineras, ligger hos respektive chef.

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 lönekartläggningar årligen. För att nå största möjliga objektivitet görs dessa i samarbete med en extern part.

Styrning och mål

Alla medarbetare och arbetssökande, ska behandlas på ett likvärdigt sätt och ingen diskriminering får förekomma. Kvinnor och män ska ges lika möjlighet till utveckling och befordran samt lika lön för likvärdigt arbete. Syfte och mål för likabehandlingsarbetet sammanfattas i en likabehandlingspolicy som tydligt klarlägger att bolagets hela verksamhet ska vara fri från diskriminering och trakasserier. Dessutom finns en intern uppförandekod för medarbetare och styrelsemedlemmar.

Inför 2019 sattes ett mål för hela verksamheten om att alla medarbetare upplever att vi har arbetsplatser fria från diskriminering. Det sattes även mål på att öka andelen medarbetare med utländsk bakgrund. Se mer information om mål och målluppfyllelse på sidan 143.

Utfall

Per 31 december 2019 uppgick antal anställda till 304 (309), varav 300 (308) var tillsvidareanställda och resterande visstidsanställda. Två anställda inom organisationen hade deltidskontrakt. Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal. Samtliga medarbetare var tjänstemän och ingen var kollektivanställd vid utgången av året.

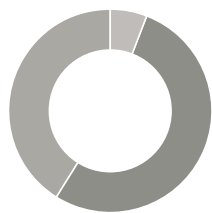
Vid utgången av året anlitas cirka 240 (230) konsulter i verksamheten. Av dessa är cirka hälften inhyrda som externa projektledare i ny- och ombyggnadsprojekt. Övriga konsulter anlitas i huvudsak som ersättning till befintlig personal vid till exempel föräldraledighet eller sjukskrivning. Utöver inhyrda konsulter anlitas entreprenörer i projektverksamheten. Då omfattningen av dessa entreprenörer varierar avsevärt över tid har det inte gjorts någon uppskattning av omfattningen av dessa.

Vid lönekartläggningen 2019 framkom att kvinnorna tjänade 95 procent (90) av vad männen tjänade. Arbetet framåt handlar alltså om att fortsätta identifiera osakliga löneskillnader och vidta åtgärder.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom vårt arbete med mångfald och likabehandling bidrar vi till 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".

Åldersfördelning



■ -29 år, 6% (7)
 ■ 30-49 år, 53% (54)
 ■ 50-år, 41% (39)

Åldersfördelning bland
 samtliga medarbetare.

Fördelning kvinnor och män, per balansdagen

Samtliga medarbetare



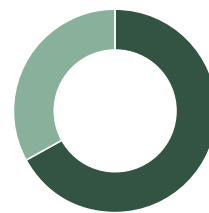
■ Kvinnor, 45% (46)
 ■ Män, 55% (54)

Ledningsgrupp



■ Kvinnor, 46% (46)
 ■ Män, 54% (54)

Styrelse



■ Kvinnor, 67% (56)
 ■ Män, 33% (44)

Fördelning kvinnor och män

Stockholm



■ Kvinnor, 47% (47)
 ■ Män, 53% (53)

Antalet anställda i Stockholm
 uppgick till totalt 196 personer
 vid utgången av året.

Göteborg



■ Kvinnor, 33% (38)
 ■ Män, 67% (62)

Antalet anställda i Göteborg
 uppgick till totalt 45 personer
 vid utgången av året.

Malmö



■ Kvinnor, 40% (46)
 ■ Män, 60% (54)

Antalet anställda i Malmö
 uppgick till totalt 30 personer
 vid utgången av året.

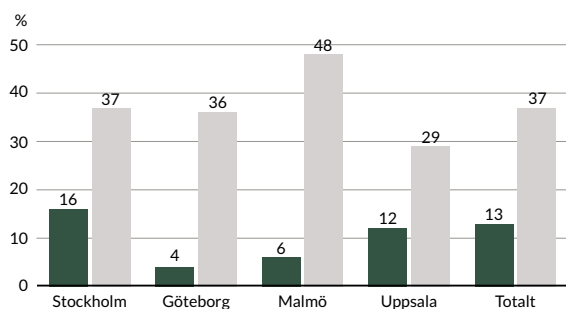
Uppsala



■ Kvinnor, 48% (53)
 ■ Män, 52% (47)

Antalet anställda i Uppsala
 uppgick till totalt 33 personer
 vid utgången av året.

Andel anställda med utländsk bakgrund 2018

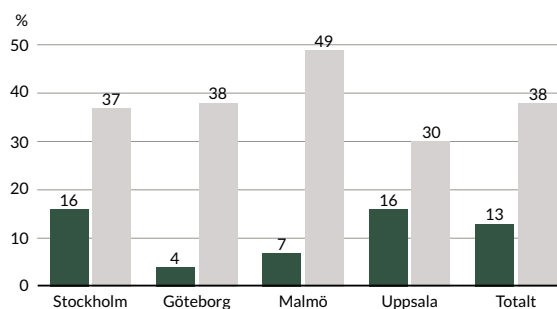


■ Vasakronan 2018 ■ Befolkning 20-67 år

Andel anställda med utländsk bakgrund i Vasakronan 2018 jämfört
 med utländsk bakgrund i befolkningen (20-67 år) på samma orter.

Källa: SCB

Andel anställda med utländsk bakgrund 2019



■ Vasakronan 2019 ■ Befolkning 20-67 år

Andel anställda med utländsk bakgrund i Vasakronan 2019 jämfört
 med utländsk bakgrund i befolkningen (20-67 år) på samma orter.

Källa: SCB



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 där leverantörer och anbud bedöms och prioriteras utifrån hur väl de uppfyller de ställda kraven och med beaktande av leverantörens kompetens, kvalitets-, hållbarhets- och arbetsmiljöarbete samt risk, funktion, utförande, design och pris.

Avgränsning

Det är vi själva som avgör vilka krav vi ska ställa på våra leverantörer. Huruvida kraven uppfylls avgörs av våra leverantörer.

Rapporteringen omfattar de leverantörsavtal som tecknats av inköpsavdelningen.

Ansvar och uppföljning

Arbetet med att teckna avtal med våra leverantörer leds av en central inköpsenhet. Inköpschefen rapporterar till chefen för teknikorganisationen. Det är inköpsavdelningen som ansvarar för att inköpen uppfyller höga kvalitets- och hållbarhetskrav, att de sker till lägsta möjliga kostnad och för upphandling av nya leverantörer. Inför varje anbud genomförs en utvärdering av potentiella leverantörer utifrån ett flertal kriterier.

Inköpsavdelningen följer löpande upp andelen nya leverantörer som har tecknat uppförandekoden för leverantörer. Det händer dock att en del avtal inte tecknas av inköpsavdelningen och det är därför svårt att totalt sett uppskatta hur många avtal och leverantörer som har relevanta miljökrav i sina kontrakt. Inom Vasakronan pågår ett kontinuerligt arbete med att minska antalet anlitade leverantörer och att få samtliga leverantörsavtal att hanteras direkt av inköpsavdelningen.

Styrning och mål

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 ut-

värderas 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 för att ge möjlighet att anmäla misstankar om eventuella oegentligheter till en utomstående part.

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

Vasakronans uppförandekod för leverantörer tillämpas för alla nya leverantörsavtal och finns nu med i samtliga leverantörsavtal tecknade av inköpsavdelningen.

Under 2019 har totalt 10 (2) större leverantörsrevisioner genomförts. Utöver dessa har även 27 (8) revisioner genomförts i samband med kontraktsmöten med leverantören, och 43 (-) leverantörer har utvärderats genom att projektchefer hos Vasakronan har fått svara på enkäter om hur de bedömer leverantörens arbete med bland annat arbetsmiljö. Utfallet från revisionerna visar att de reviderade leverantörerna på ett tillfredsställande sätt uppfyller våra krav avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter.

Under 2019 anmälades inga misstankar om avvikelser från lagar eller regler gällande arbetsvillkor eller mänskliga rättigheter.

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 trygghet och säker arbetsmiljö för alla".



403-2 Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor

Hälsa och säkerhet för våra medarbetare är av största vikt eftersom sjukfrånvaro leder både till direkta kostnader i form av sjuklön och indirekta kostnader i form av produktionsbortfall och onödigt mänskligt lidande.

Avgränsning

Det är arbetsgivarens ansvar att säkerställa en god fysisk och psykosocial arbetsmiljö. Därför sker en stor del av påverkan inom organisationen. Den största påverkan utifrån ett olycksfallsperspektiv sker utanför organisationen, på bygg- och arbetsplatserna i vår projektverksamhet.

Rapporteringen omfattar sjukfrånvaro och olyckor avseende personer med anställning i Vasakronan. Arbetet med att även rapportera olycksfall på våra byggarbetsplatser är påbörjat och ett enhetligt system för den inrapporteringen är under uppförande.

Ansvar och uppföljning

HR-chefen ansvarar för att det finns tillgång till hälsofrämjande åtgärder och möjlighet till rehabilitering. Respektive chef ansvarar för att se över medarbetarens arbetssituation eftersom en del av sjukfrånvaron är relaterad till utmattningssyndrom. Regioncheferna ansvarar för bolagets projektutveckling och därigenom även för arbetsmiljön för de entreprenörer som är verksamma 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 arbetsskador följs upp årligen.

Styrning och mål

Stor kraft läggs på hälsofrämjande aktiviteter, liksom på att förebygga arbetsskador och rehabilitera långtidssjukskrivna. Vasakronan erbjuder sjukvårdsförsäkring för samtliga medarbetare.

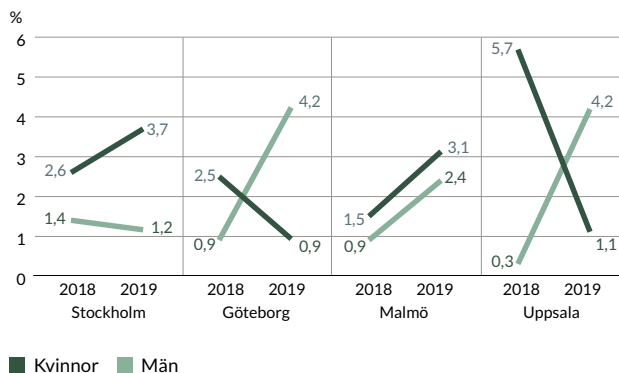
Rapportering av incidenter och olycksfall görs i rapporteringsverktyget "Kris och incidenter" och omfattar i dagsläget enbart Vasakronans medarbetare.

När det gäller de entreprenörer som är verksamma på våra byggarbetsplatser ställs krav på arbetsmiljö och säkerhet i våra entreprenörsavtal. Dessutom pågår ett arbete med att förbättra rutinen för rapportering av olycksfall och under 2019 ingick det som ett verksamhetsövergripande mål, se mer information på sidan 143.

Utfall

Total sjukfrånvaro uppgick under 2019 till 2,1 procent (1,9) och fördelningen per region och kön framgår av diagrammet nedan. Under 2019 anmälades totalt fyra olycksfall bland Vasakronans anställda, varav två var tillbud vilket innebär att någon skada aldrig uppstod. Ingen av de anmälda skadorna har resulterat i någon frånvarodag. I projektet Hilton som avslutades under året har totalt 16 olyckor rapporterats under hela projektets löptid. I dessa fall saknas uppgift från entreprenören om eventuella frånvarodagar som olyckan har lett till.

Sjukfrånvaro 2019 och 2018



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 trygghet och säker arbetsmiljö för alla".

416-A Åtgärder som vidtas i syfte att upprätthålla en hög trygghet och säkerhet i och omkring fastigheterna



Att känna trygghet och säkerhet i sin närmiljö är viktigt för alla människor. I sin roll som arbetsgivare vill våra hyresgäster försäkra sig om att deras medarbetare har en trygg arbetsplats och även en trygg väg till och från jobbet. Det blir en allt viktigare fråga vid val av lokalisering.

Avgränsning

Påverkan sker inom organisationen i och med att denna indikator avser åtgärder som vi själva har vidtagit. Rapportering omfattar enbart de åtgärder som Vasakronan vidtar.

Ansvar och uppföljning

Ansvar för att säkerställa att den löpande säkerheten i och runtomkring fastigheterna upprätthålls ligger på tekniskorganisationen.

Vid projektutveckling ansvarar respektive region för att åtgärder vidtas redan i samband med planeringen av ny- och ombyggnadsprojektet.

Styrning och mål

Vasakronan genomför löpande åtgärder i syfte att skapa en säker och trygg miljö i och omkring fastigheterna. En viktig del i det arbetet är att skapa en mix av kontor, handel och nöjen för att på så sätt skapa en mer levande miljö även på kvällstid. Inom förvaltningen utförs dessutom åtgärder för att öka belysningen av mörka platser som parkeringar eller i området kring våra projektfastigheter. Andra åtgärder är att se över larm, införa säkrare passagesystem och förbättra belysning.

Vasakronan har ett långsiktigt mål att fastigheternas utformning ska bidra till hyresgästens trygghet, säkerhet och hälsa. Inför 2019 var målet att genomföra ytterligare minst 50 trygghetsskapande åtgärder i våra fastigheter och projekt.

Utfall

Under året har totalt 52 åtgärder utförts i syfte att öka tryggheten i och runt omkring fastigheterna. Exempel på åtgärder inom det befintliga beståndet är förbättring av belysning, utökad väktarrondering, utvärdering av accessen till fastigheterna, utökade säkerhetsronderingar, musik i garage och klottersanering.

Under året fortsatte även arbetet med Purple Flag i områdena Fredstan, Nordstan och Lilla Bommen i Göteborg. Purple Flag är ett samarbete med organisationen Fastighetsägarna som syftar till att synliggöra platser som på ett framgångsrikt sätt arbetar med att förbättra säkerheten, tillgängligheten och utbud även på kvällstid. I Stockholm pågår ett kunskapslyft inom förvaltningsorganisationen tillsammans med Stiftelsen "Tryggare Sverige" i syfte att öka kunskapen om hur vi som fastighetsägare kan säkra våra platser.

För information om hur arbetet med säkerhet och trygghet fortlöper inom projektverksamheten, se sidan 24.

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".



Åtgärder som vidtagits i syfte att öka tillgången till kollektivtrafik och närservice

Som fastighetsägare är det viktigt att erbjuda lokaler med goda kommunikationsmöjligheter och närhet till olika typer av samhällsservice. Det skapar en enklare vardag för våra hyresgäster och bidrar till en minskad klimatpåverkan, vilket blir allt viktigare vid val av lokalisering.

Avgränsning

Påverkan sker inom organisationen i och med att denna indikator avser åtgärder som vi själva har vidtagit.

Rapportering omfattar enbart de åtgärder som Vasakronan vidtar.

Ansvar och uppföljning

Det är organisationen för projektutveckling inom respektive region som ansvarar för att vi redan i planeringsfasen väljer att utveckla fastigheter i goda kollektivtrafiklägen samt att vi skapar förutsättningar för en mix av olika verksamheter i fastigheten. Transaktionsavdelningen ansvarar för att tillgång till kollektivtrafik och närservice är en fråga som bedöms innan eventuellt förvärf. Regionerna ansvarar för den löpande dialogen som förs med kommuner och kollektivtrafikbolag bland annat när det gäller turtäthet och placering av hållplatser.

Uppföljning av åtgärdernas effekt sker i den löpande dialogen med våra hyresgäster samt i de enkäter av resvanor som görs i samband med miljöcertifieringar av våra fastigheter.

Styrning och mål

Vi arbetar kontinuerligt med att se till att de fastigheter vi äger ligger i sådana lägen där kollektivtrafiken redan är god eller där planer finns på att utöka den. Vi arbetar

även aktivt med att försöka förbättra kollektivtrafiken med avseende på turtäthet och hållplatsplaceringar.

Många av våra fastigheter ligger i citykärnorna där närservicen oftast redan är hög. Vi äger även fastigheter i mer perifera lägen och där arbetar vi aktivt med att se till att det finns ett varierat utbud av restauranger och kaféer, gym, frisörer samt andra typer av servicetjänster som våra kunder efterfrågar i anslutning till sina arbetsplatser. Vi erbjuder även tillgång till kemtvätt och skomakare i många av våra fastigheter.

Utfall

I Stockholm har Vasakronan varit delaktiga i planering och finansiering av ombyggnaden av delar av Kungsgatan. Projektet syftar till att underlätta för busstrafiken på Kungsgatan, men även till att förbättra säkerheten för cyklister. I Frösunda strax utanför Stockholm har Vasakronan erbjudit hyresgästerna elbuss vid rusningstrafik under höst- och vintertid.

I Göteborg har Vasakronan haft en dialog med Göteborg Stad om att säkerställa en effektiv kollektivtrafik till Lilla Bommenområdet. Dessutom har nya cykelrum tagits fram i Läppstiftet och i Meethuset.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom vårt arbete med att öka tillgången till kollektivtrafik och närservice bidrar vi till mål nummer 9 och dess delmål 9.1 "Skapa hållbara, motståndskraftiga och inkluderande infrastrukturer" samt mål 11 och delmål 11.2 "Tillgängliggör hållbara transportsystem för alla".

Kundnöjdhet

För att vi ska klara vårt uppdrag om en långsiktigt hög avkastning är hög kundnöjdhet ett måste. Ju nöjdare kunderna är desto högre blir deras lojalitet gentemot oss.

Avgränsning

Resultat från kundundersökningar avser vår egen utvärdering av hyresgästernas nöjdhet.

Ansvar och uppföljning

Kundarbetet leds av bolagets fyra regioner och det är regioncheferna som har det övergripande ansvaret för kundnöjdheten. Kundundersökningar genomförs regelbundet för att följa upp hur vi uppfattas och för att identifiera förbättringsområden. Det sker främst genom Vasakronans egen kundundersökning. Tyck om

Vasakronan, som genomförs i början på varje år men även med hjälp av händelsestyrda kundundersökningar.

Styrning och mål

För att få nöjda kunder behövs goda kundrelationer. Det arbetet innefattar bland annat rutiner för kommunikation, möten och enkäter för uppföljning.

Utfall

Den senaste undersökningen gjordes i början av 2020 där utfallet uppgick till 77 (76) för kontor och 76 (73) för butiker. Skalan i undersökningen är 1 till 100, där ett utfall på minst 80 motsvarar betyget mycket bra.

Revisors rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsredovisningen samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Inledning

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Vasakronan AB ("Vasakronan") att översiktligt granska Vasakronans hållbarhetsredovisning för år 2019. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 116 i detta dokument vilket även utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

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 116 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 på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information utgiven av IAASB. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Vasakronan enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna. En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 23 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Fredrik Ljungdahl
Specialistmedlem i FAR

Investerarrapport – Grön finansiering

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. Ramverket följer Green Bond Principles och är granskat av CICERO med högsta betyg, "Dark Green". Vasakronan emitterade under 2018 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 halvera energianvändningen. Dessutom har vi genom att förse våra fastigheter med förnyelsebar eller klimatneutral energi sedan 2006 minskat koldioxidutsläppen i Scope 1 och 2 och utsläpp från flygresor med totalt 99 procent.

Stora mängder byggmaterial används vid nyproduktion, ombyggnad och lokal-anpassningar av fastigheter. Materialet i vår projektverksamhet orsakar en hög grad av miljö- och klimatpåverkan när det utvinns och produceras och behovet av transporter är stort. 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 ekosystemen utanför våra byggnader. Därför ska allt material i våra byggnader alltid utvärderas och dokumenteras. I detta arbete används Byggsvarubedömningen.

Ny- och ombyggnadsprojekt ger 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. Många gånger är det vi som avgör hur noggrant det avfallet kan sorteras eftersom det är vi som ansvarar för utrymmen och utrustning för källsortering i fastigheten.

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 vattenförbrukningen är en viktig fråga både ur ett globalt och lokalt perspektiv. Vasakronan använder vatten från de kommunala systemen. I Uppsala, en av fyra orter där vi finns, har kommunen signalerat att det råder en brist-situation. Därför arbetar vi kontinuerligt, både där och på våra övriga orter, med uppföljning och kostnadseffektiva åtgärder för att minska förbrukningen. Att ha en låg vattenanvändning är även en förutsättning för att byggnader ska kunna miljöcertifieras med ett högt betyg.

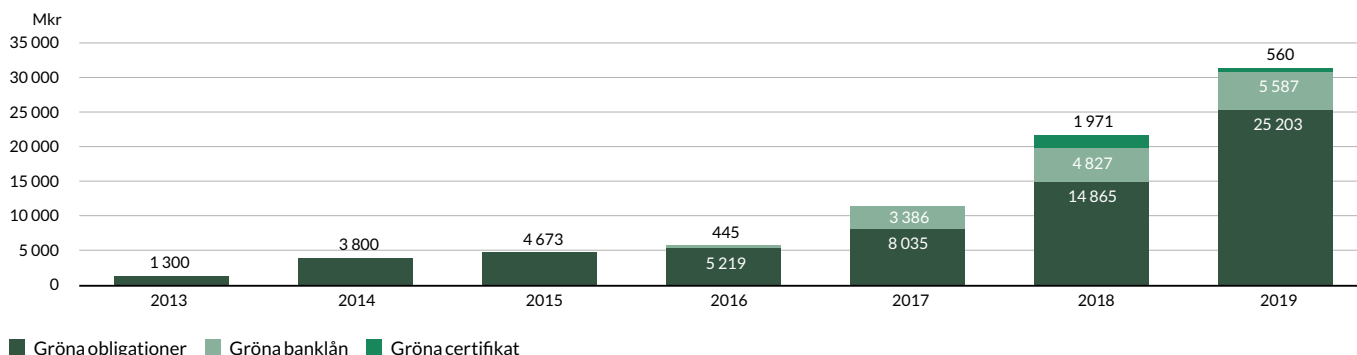
Varje år tas en bolagsövergripande affärsplan fram med mål för ekonomi, miljö och sociala aspekter. Den bryts sedan ned i specifika planer och mål för respektive enhet och följs upp kontinuerligt under året. För mer information om våra miljömål för 2019 och hur väl vi nådde upp till dem, se sidan 142 i årsredovisningen för 2019.

Grön finansiering

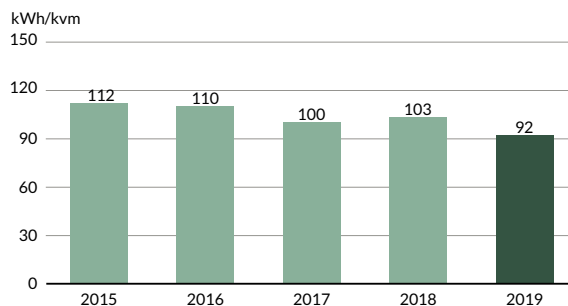
Under 2019 emitterade Vasakronan gröna obligationer för 13,4 mdkr. Totalt utestående gröna obligationer och certifikat uppgick till 25,8 mdkr (16,8). Det motsvarar 39 procent (28) av de totala skulderna. Gröna obligationer är nu emitterade i sex olika valutor SEK, NOK, EUR, JPY, AUD och USD. Gröna tillgångar uppgick till årsskiftet till 33,3 mdkr, vilket ger 7,6 mdkr i återstående grönt låneutrymme.

Utöver finansieringen inom ramverket hade Vasakronan gröna icke säkerställda lån med Nordiska och Europeiska Investeringsbanken om totalt 4,8 mdkr vid utgången av året. Under 2019 togs det första gröna säkerhetsställda banklånet upp om 0,8 mdkr. Total grön finansiering inklusive gröna banklån, som är finansierade utanför ramverket, uppgår till 47 procent (35) av Vasakronans totala skuld.

Utveckling grön finansiering

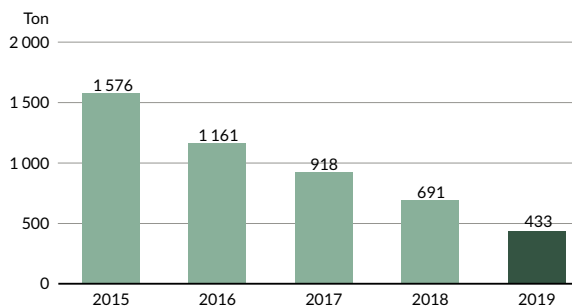


Energiprestanda



Energiprestandan uppgick till i genomsnitt 92 kWh/kvm vid utgången av 2019.

Sänkta CO₂-utsläpp



Avser scope 1 och 2 samt utsläpp från flygresor i scope 3.

Kriterier enligt ramverket

Vad vi kan finansiera med likviden från de gröna finansiella instrumenten finns beskrivet i ett ramverk som har granskats och genomlysts av den norska klimatforskningsstiftelsen CICERO. Sedan 2017 möjliggör Vasakronans ramverk investeringar i såväl nybyggnads- och ombyggnadsprojekt som befintliga fastigheter.

För finansiering av ny- och ombyggnadsprojekt krävs att dessa ska vara certifierade enligt LEED för ny- och ombyggnad, på nivå Platina eller BREEAM-SE på nivån Outstanding, samt ha en energiprestanda som ligger 25 procent under Boverkets energikrav (BBR-kraven).

De kriterier som ska vara uppfyllda för finansiering av en befintlig fastighet är att byggnaden ska vara certifierad enligt LEED för befintliga byggnader, på lägst guld nivå, samt ha en energiprestanda som understiger 100 kWh/kvm och år. Ramverket och CICERO:s utlåtande 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.

Utsläpp
9 192
ton

Minskning av klimatpåverkan
från befintliga fastigheter (årlig).

Utsläpp
692
ton

Undvikna utsläpp från ny- och
ombyggnadsfastigheter (årlig).

Övriga upplysningar

Investerrapporten är upprättad utifrån de kriterier som finns i vårt ramverk för gröna finansiella instrument. Ramverket är framtaget i enlighet med Green Bond Principles och har granskats av det oberoende klimat- och miljöforskningsinstitutet CICERO. Ramverket finns på www.vasakronan.se. Den miljödata som redovisas är framtagen enligt samma principer och metoder som vår hållbarhetsrapport och finns beskrivna på sidan 116 i årsredovisningen för 2019.

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 sidan 87.

Inom kategorin "Befintliga fastigheter" ingår även fastigheter som tidigare har genomgått en om- eller nybyggnad 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.

Metod för beräkningar

Det utsläpp som redovisas för de befintliga fastigheterna avser sådant som kan hänföras till energianvändningen i byggnaden med beaktande av de avtal som Vasakronan ingått med respektive energileverantör. I energianvändningen och utsläppsberäkningen ingår inte så kallad hyresgästel (el som hyresgästen har eget abonnemang för).

Vid beräkning av minskad energianvändning mellan 2009 och 2019 i de befintliga fastigheterna (se tabell på sidan 140) har fastighetens uppmätta energianvändning per 2009-12-31 jämförts med uppmätt energianvändning per 2019-12-31. I de fall

**Godkänt investeringsbelopp
2019-12-31, mkr**

Upparbetade investeringar i pågående projekt	977
Befintliga fastigheter	32 341
- varav tidigare ny- och ombyggnadsprojekt	7 860
Totalt godkänt investeringsbelopp	33 318
Utestående volym gröna obligationer	25 203
Utestående volym gröna certifikat	560
Totalt utestående volym	25 763
Kvarvarande godkänt investeringsbelopp	7 555

fastigheten tidigare har genomgått en ny- eller ombyggnad har den högsta tillåtna energianvändningen enligt BBR-kraven, vid tidpunkten när fastigheten färdigställs, tillämpats.

Minskningen av klimatpåverkan som redovisas för de befintliga fastigheterna avser skillnaden mellan det årliga utsläppet av växthusgaser som fastigheten skulle ha haft under 2019, utan den förbättrade energiprestandan eller avtal om förnybar/klimatneutral energi, och fastighetens faktiska utsläpp under 2019 (utifrån uppmätt energianvändning 2019 och med beaktande av Vasakronans avtal om förnybar/klimatneutral energi).

Vid beräkning av den bedömda minskningen av energianvändningen i pågående ny- och ombyggnadsprojekt (se tabell på sidan 139) 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/klimatneutral energi, och de utsläpp som fastigheten kommer att ha utifrån prognostiserad energiprestanda och med beaktande av Vasakronans avtal om förnybar/klimatneutral energi.

Några av de befintliga fastigheter som finansieras inom ramverket finansieras även med gröna banklån. För att den framräknade 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 grönt lån i förhållande till 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 tabellen "Befintliga fastigheter som ligger till grund för investering" på sidan 140.



NYBYGGNAD

Hilton

Kvarteret Hilton i Solna började byggas 2016 och stod klart under 2019. Byggnaden som är knappt 10 000 kvadratmeter stor, rymmer främst kontor men även ett café. De två översta våningarna, av totalt nio, är byggda i trä vilket reducerar klimatpåverkan från byggnationen. Översta våningen har en stor terrass och övriga takytor har försetts med sedumväxter. Dessa fördröjer dagvatten, bidrar till biologisk mångfald och isolerar byggnadens tak.

- Miljöcertifiering LEED, med uppnått betyg Platina
- Energiförbrukning 49 kWh/kvm, vilket är 39 procent lägre än lagkrav
- Elbuss till och från Solna station
- Gott om cykelparkering och omklädningsrum för cyklister
- Laddplatser för elfordon



NYBYGGNAD

Magasin X

Magasin X som byggs vid resecentrum i Uppsala, kommer att bli Sveriges största kontorshus i trä. Genom att välja trä som byggmaterial minskar koldioxidutsläppen per producerad kvadratmeter markant. Trä binder dessutom koldioxid genom fotosyntesen vilket gör att byggnaden, så länge den står kvar, är en koldioxidsänka. Byggnaden som blir 11 300 kvadratmeter stor beräknas vara klar för inflyttning under 2021.

- Miljöcertifiering LEED, med mål att nå betyg Platina
- Energiförbrukning 27 kWh/kvm, vilket är 67 procent lägre än lagkrav
- Solceller både på tak och integrerade i fasaden
- Borrhållager för värme- och kylproduktion
- Bränslecellsanläggning för att långtidslagra solen
- Gott om cykelparkering och omklädningsrum för cyklister



BEFINTLIG FASTIGHET

Tre Vapen 2

Tre vapen 2 är en fastighet på Östermalm i Stockholm som inrymmer cirka 38 000 kvadratmeter kontor. Den byggdes ursprungligen för Konstfackskolan och stod färdig i september 1959. Byggnaderna är kulturminnesskyddade av Stockholms stad och får inte ändras i någon större omfattning. Tack vare investeringar i ny teknik samt ett systematiskt energispararbete tillsammans med hyresgästerna har energianvändningen minskat med 33 procent sedan 2009. Redan 2007 installerades de första solcellerna. 2015 kompletterades anläggningen och blev då drygt åtta gånger större.

- Miljöcertifiering LEED, med uppnått betyg Platina
- Energiförbrukning 77 kWh/kvm
- Solceller på taken
- Gott om cykelparkering och omklädningsrum för cyklister
- Laddplatser för elfordon

BEFINTLIG FASTIGHET

Dragarbrunn 31:1

Dragarbrunn 31:1, Svava är ett helt kvarter i Uppsala med byggnader både från arton- och nittonhundratalet. I kvarteret finns bostäder, hotell, kontor och butiker. Tack vare investeringar i ny teknik samt ett systematiskt energispararbete tillsammans med hyresgästerna har energianvändningen minskat med 33 procent sedan 2009. År 2016 installerades solceller på taket.

- Miljöcertifiering LEED med betyg Guld
- Energiprestanda 83 kWh/kvm
- Solceller på taket
- Laddplatser för elfordon
- Bilpool för hyresgäster



SANDRA JONSSON, CHEF TEKNIK & SERVICE STHLM & UPPSALA

Effektbehov

Att minska vårt effektbehov har blivit en viktig uppgift för Sandra Jonsson, chef för teknik och service i Stockholm och Uppsala. Effektbehovet är ett mått på hur mycket energi som behövs för att kunna göra något vid en viss tidpunkt, till exempel att köra ventilationsanläggningen på full fart. Genom att inte köra alla installationer på max vid samma tidpunkt kan effektbehovet minska. Många energileverantörer försöker få sina kunder att minska sina effekttoppar och har därför kopplat sina avgifter till den högsta uttagna effekten. Att minska effektbehovet ger därmed både en minskad kostnad och en minskad miljöpåverkan. För mer information se sidan 21 i årsredovisningen 2019.

**Pågående ny- och ombyggnadsprojekt som ligger till grund för investering, med upparbetad investering om 977 mkr**

Fastighet	Ort	Certifiering	Energi- prestanda (P), kWh/kvm	Energi- prestanda BBR ²⁾ , kWh/kvm	Bedömd minskning av energi- användningen, %	Bedömda undvikna utsläpp (årlig), ton	Avfall, kg/kvm	Material, kg/kvm
Abbedissan 2 (f.d Priorn 5)	Malmö	LEED Platina (P)	32	45	28	107	–	–
Hilton 7 ¹⁾	Stockholm	LEED Platina	49	80	39	91	32	1 124
Kungsängen 14:5 (Magasin X)	Uppsala	LEED Platina (P)	27	80	67	238	–	–
Kronåsen 1:1 (Celsius)	Uppsala	LEED Platina (P)	33	96	66	255	–	–
Totalt			–	–	–	692	–	–

1) Projektet är delfinansierat med gröna banklån via Nordiska Investeringsbanken.

2) Högsta tillåtna energiprestandan enligt Boverkets riktlinjer.

(P) = Prognos

Avfall och material redovisas ej för projekten Abbedissan 2, Kronåsen 1:1 (Celsius) och Kungsängen 14:5 (Magasin X) då dessa projekt inte var färdigställda per 2019-12-31.

Befintliga fastigheter som ligger till grund för investering, med godkänt investeringsbelopp om 32 341 mkr

Fastighet	Ort	Certifiering	Energi- prestanda, kWh/kvm, per 2009-12-31	Energi- prestanda, kWh/kvm, per 2019-12-31	Minskad energi- användning mellan 2009–2019, %	Minskning av klimat- påverkan (årligen), ton	Vatten- intensitet, m³/kvm, per 2019-12-31
Lorensberg 45:16	Göteborg	LEED Platina	126	77	39	95	0,25
Gullbergsvass 16:1	Göteborg	LEED Guld	113	86	24	286	0,30
Gullbergsvass 1:16	Göteborg	LEED Platina	81	57	30	481	0,31
Heden 42:4	Göteborg	LEED Guld	125	82	34	320	0,88
Heden 46:1	Göteborg	LEED Guld	100	87	14	151	0,13
Inom Vallgraven 20:14	Göteborg	LEED Guld	135	73	46	108	0,46
Heden 22:19	Göteborg	LEED Guld	102	54	47	472	0,25
Inom Vallgraven 11:6	Göteborg	LEED Guld	114	77	32	296	0,63
Inom Vallgraven 33:10	Göteborg	LEED Guld	102	69	33	51	0,37
Inom Vallgraven 59:14	Göteborg	LEED Guld	104	94	10	150	0,43
Inom Vallgraven 61:11	Göteborg	LEED Guld	108	85	22	153	0,48
Gasklockan 3	Malmö	LEED Guld	98	84	14	415	0,57
Kaninen 32	Malmö	LEED Guld	124	53	58	131	0,37
Magnus Stenbock 4	Malmö	LEED Platina	119	79	34	129	0,20
Björnen 1	Malmö	LEED Guld	122	81	34	103	0,29
Bylgia 1	Malmö	LEED Platina	125	59	53	189	0,12
Abbedissan 1 (fd Priorn 2) ²⁾	Malmö	LEED Guld	124	92	26	94	0,61
Jungmannen 1	Malmö	LEED Guld	133	54	59	79	0,17
Nereus 1	Malmö	LEED Platina	124	68	45	354	0,21
Sejen 3 ⁴⁾	Malmö	LEED Platina	–	– ⁴⁾	–	–	–
Kurland 11	Stockholm	LEED Guld	127	85	33	42	0,48
Uggleborg 12 ¹⁾	Stockholm	LEED Platina	127	60	53	633	0,57
Tre Vapen 2 ²⁾	Stockholm	LEED Platina	115	77	33	303	0,27
Rosenborg 1	Stockholm	LEED Guld	179	93	48	120	0,20
Rosenborg 3 ¹⁾	Stockholm	LEED Platina	105	50	52	344	0,33
Hekla 1	Stockholm	LEED Guld	62	39	37	198	0,29
Riga 2	Stockholm	LEED Guld	104	43	59	412	0,54
Modemet 1 (hus 8) ¹⁾	Stockholm	LEED Platina	105	34	68	587	0,35
Hammarby Gård 12	Stockholm	LEED Platina	94	70	26	70	0,38
Albydal 3	Stockholm	LEED Guld	89	71	21	109	0,20
Skjutgossen 8	Stockholm	LEED Guld	111	67	40	102	0,41
Kvarngärdet 1:19	Uppsala	LEED Guld	189	67	64	260	0,22
Dragarbrunn 28:5	Uppsala	LEED Platina	80	58	28	412	0,42
Dragarbrunn 31:1 ²⁾	Uppsala	LEED Guld	125	83	34	443	1,03
Dragarbrunn 18:9	Uppsala	LEED Guld	168	78	54	292	0,26
Fålhagen 1:39 ⁴⁾	Uppsala	LEED Platina	–	– ⁴⁾	–	–	–
Hubben ¹⁾³⁾	Uppsala	LEED Platina	115	48	59	271	0,62
Dragarbrunn 24:5	Uppsala	LEED Guld	145	88	39	537	0,46
Totalt			117	70	37	9 192	0,39

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 2019-12-31 utgjorde dessa fastigheter 7,9 mdkr av totalt 33,3 mdkr. För vidare information, se "Övriga upplysningar och metod".

2) Fastigheten är delfinansierad med grönt säkerhetsställt banklån. Se mer information "Övriga upplysningar och metod".

3) Fastigheten är delfinansierad med grönt banklån via Nordiska Investeringsbanken. Se mer information "Övriga upplysningar och metod".

4) Fastigheten förvärvades i december 2019 och saknar därmed data för tolv månader. Invald i den gröna poolen baserat på prognostiserad energiprestanda. För Sejen 3 uppgick prognostiserad energiprestanda till 70 kWh/kvm och för Fålhagen 1:39 uppgick prognostiserad energiprestanda till 42 kWh/kvm.

Revisors rapport över översiktlig granskning av Investerarrapport – Grön finansiering

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

Inledning

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Vasakronan AB ("Vasakronan") att översiktligt granska företagets Investerarrapport – Grön finansiering ("investerarrapporten") för år 2019. Investerarrapporten omfattar sidorna 136–140 i årsredovisningen.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta investerarrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 136 i årsredovisningen, och utgörs av de delar av Vasakronans 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 fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om investerarrapporten grundad på vår översiktliga granskning.

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 investerarrapporten, 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 kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att investerarrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

Stockholm den 23 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg

Auktoriserad revisor

Fredrik Ljungdahl

Specialistmedlem i FAR

Ekonomiska mål 2019

Måluppfyllelse 2019

Mål 2020

	En totalavkastning på minst 6,5 procent per år och i genomsnitt över rullande tioårsperiod.	Totalavkastningen uppgick till 13,4 procent för 2019 och till i genomsnitt 11,5 procent för den senaste tioårsperioden. <i>Läs mer på sidan 39.</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 - En ökning av driftnettot i jämförbart bestånd med 6 procent jämfört med 2018. - En ökning av driftnettot i jämförbart bestånd med 4,5 procent jämfört med 2019 - En uthyrningsgrad på minst 95 procent vid utgången av 2020 - Andelen långtidsvakanta lokaler ska minska med 10 procent - Lokalanpassning vid nya uthyrningar av kontor ska i genomsnitt understiga 2 900 kr/kvm - Prisförändring vid omförhandlingar ska överstiga 9,5 procent
	En totalavkastning på minst 0,5 procentenheter högre än branschen per år och i genomsnitt över rullande tioårsperiod.	Totalavkastningen för branschen uppgick till 9,9 procent för 2019 och till i genomsnitt 9,9 procent för den senaste tioårsperioden. <i>Läs mer på sidan 39.</i>	
	En ökning av driftnettot i jämförbart bestånd med 6 procent jämfört med 2018.	Driftnettoutvecklingen i jämförbart bestånd uppgick till 6,3 procent. <i>Läs mer på sidan 68.</i>	
	En uthyrningsgrad på minst 94,0 procent vid utgången av 2019.	Uthyrningsgraden uppgick till 94,1 procent vid utgången av året. <i>Läs mer på sidan 67.</i>	
	Andelen långtidsvakanta lokaler ska minska med 10 procent.	Andelen långtidsvakanta lokaler var i nivå med föregående år.	
	Lokalanpassning vid nya uthyrningar av kontor ska i genomsnitt understiga 2 900 kr/kvm.	Lokalanpassning vid nya uthyrningar av kontor uppgick till i genomsnitt 2 872 kr/kvm.	
	Prisförändring vid omförhandlingar ska överstiga 9,5 procent.	Prisförändring vid omförhandling uppgick till 11,8 procent (12,4).	

Miljömål 2019

Måluppfyllelse 2019

Mål 2020

	En förbättrad energiprestanda med 3 procent jämfört med utfall 2018.	Energiprestandan förbättrades till i genomsnitt 92 kWh/kvm (103) vid utgången av året. <i>Läs mer på sidan 18 samt 124-125.</i>	- Minska mängden köpt energi med 5 procent 65 procent av fastigheterna använder mindre än 100 kWh/kvm - Vi har > 75 solcellsanläggningar i slutet av året - Minska fastigheternas vattenförbrukning med 2 procent - Vi har genomfört minst 3 projekt som lett till minskat effektbehov - Avfall vid projektgenomförande har minskat - Vi erbjuder matavfallsinsamling till alla våra hyresgäster - Vi har använt återbrukat material i samtliga projekt - Vi har utvecklat ett nytt grönt låneinstrument kopplat till klimatneutralitet 2030 - Förbättrat antal poäng i GRESB
	60 procent av fastigheterna ska ha en energiprestanda mindre än 100 kWh/kvm och år.	Vid utgången av året hade 63 procent (47) av fastigheterna en energiprestanda på mindre än 100 kWh/kvm.	
	Vid utgången av året ska minst 70 solcellsanläggningar vara i drift.	Vid utgången av året var 63 solcellsanläggningar (55) i drift. <i>Läs mer på sidan 125.</i>	
	Vi har genomfört minst 8 projekt som lett till minskat effektbehov.	Under året har ett tiotal projekt genomförts som har lett till minskat effektbehov. <i>Läs mer på sidan 139.</i>	
	Andelen brännbart hyresgästavfall har minskat.	Andelen brännbart hyresgästavfall minskade med 15 procent jämfört med 2018. <i>Läs mer på sidan 128.</i>	
	Avfall vid projektgenomförande ska minska.	Projektavfallet uppgick till totalt 3 320 ton (3 955) och avser det byggnadsprojekt som har avslutats under året samt avfall från lokalanpassningar.	
	Vi har använt återbrukat material i minst 10 lokalanpassningsprojekt.	Under året användes återbrukat material i ett femtontal lokalanpassningsprojekt. <i>Läs mer på sidan 24.</i>	
	Vi har ställt krav på redovisning av andelen förnybart bränsle för transporter i alla nya styrelsebeslutade projekt.	Krav på redovisning av andelen förnybart bränsle för transporter har ställts i samtliga nya styrelsebeslutade projekt under året.	
	Samtliga styrelsebeslutade ny- och ombyggnadsprojekt rapporterar sin materialanvändning.	Samtliga ny- och ombyggnadsprojekt som påbörjades under 2019 har påbörjat en rapportering av materialanvändningen i projektet.	
	Minst hälften av finansieringen ska vara grön.	Andelen grön finansiering ökade till 47 procent (35). <i>Läs mer på sidan 32.</i>	
	Andelen fastigheter certifierade på nivå LEED Guld eller högre har ökat.	Andelen certifierade fastigheter på nivå LEED Guld eller högre ökade till 72 procent (69).	
	Förbättrat antal poäng i GRESB.	Vasakronan förbättrade antal poäng i GRESB.	



Sociala mål 2019

Måluppfyllelse 2019

Mål 2020

Alla medarbetare lever våra värderingar och följer vår interna uppförandekod.

Våra medarbetare känner att de har en rimlig stressnivå på arbetet och möjlighet till återhämtning mellan arbetspassen.

Alla medarbetare upplever att vi har arbetsplatser fria från diskriminering.

Vi har utfört ytterligare 50 trygghetsskapande åtgärder i våra fastigheter och projekt.

Vi har utvärderat minst 50 av våra leverantörer med avseende på om de följer vår uppförandekod.

Enhetlig olycksfallsrapportering i våra större projekt.

Andelen medarbetare med utländsk bakgrund ska öka.

I årets medarbetarundersökning framkom att 97 procent av medarbetarna kan identifiera sig med bolagets värderingar.

I årets medarbetarundersökning framkom att 78 procent av medarbetarna upplever att de har en rimlig arbetsbelastning och 79 procent upplever att de har tillräckligt med återhämtning mellan arbetspassen.

I årets medarbetarundersökning svarade 94 procent av medarbetarna att de upplever att vi har arbetsplatser fria från diskriminering.

Under året har 52 åtgärder utförts i och omkring våra fastigheter i syfte att öka säkerheten och tryggheten. Exempel på åtgärder som har utförts är utökad belysning, byggt bort prång i garage, rondering samt ökad kamerabevakning.
Läs mer på sidan 134.

Under 2019 har totalt 10 (2) större leverantörsrevisioner genomförts. Utöver dessa har även 27 (8) revisioner genomförts i samband med kontraktsmöten med leverantören, och 43 (–) leverantörer har utvärderats genom interna enkäter.

Under 2019 fortsatte arbetet med att implementera en metod för olycksfallsrapportering och arbetet kommer att fortlöpa under 2020.

Andelen medarbetare med utländsk bakgrund uppgick till 13 procent (13) vid utgången av året.
Läs mer på sidan 132.

- Alla medarbetare identifierar sig med våra värderingar och följer vår uppförandekod
- Våra medarbetare känner att de har en rimlig stressnivå på arbetet och möjlighet till återhämtning mellan arbetspassen
- Alla medarbetare upplever att vi har arbetsplatser fria från diskriminering och trakasserier
- Vi har utfört ytterligare 50 trygghetsskapande åtgärder i våra fastigheter och projekt
- Vi har utvärderat minst 100 av våra leverantörer med avseende på om de följer vår uppförandekod
- Andelen medarbetare med utländsk bakgrund har ökat
- Minskat antal arbetsplatsolyckor i projekt

Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019
RESULTATRÄKNINGAR				
Hyresintäkter	1 808	1 793	1 715	1 724
Driftkostnader och fastighetsadministration	-280	-244	-254	-281
Underhållskostnader	-31	-24	-31	-33
Fastighetsskatt	-165	-229	-130	-131
Driftöverskott	1 332	1 296	1 300	1 279
Central administration	-36	-22	-29	-26
Resultat från andelar i joint ventures	218	-4	892	-1
Finansiella intäkter	1	1	1	1
Finansiella kostnader	-271	-299	-316	-249
Räntekostnader tomträttsavgälder och arrenden	-39	-37	-35	-36
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 205	935	1 813	968
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	6 501	2 143	3 908	718
Avskrivning arrendavtal	-2	-1	-2	-2
Värdeförändring finansiella instrument	832	-445	-641	-627
Avyttrad/nedskriven goodwill	-	-	-	-74
Resultat före skatt	8 536	2 632	5 078	983
Skatt	-1 842	-447	-864	-167
Periodens resultat	6 694	2 185	4 214	816
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-2	-	-	-
Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 696	2 185	4 214	816
BALANSRÄKNINGAR				
Förvaltningsfastigheter	156 071	147 385	144 215	139 381
Eget kapital	70 156	63 487	61 302	61 088
Räntebärande skulder	66 638	64 971	65 423	64 090
Balansomslutning	170 179	162 068	158 266	154 832
NYCKELTAL				
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Area på balansdagen, tkvm	2 322	2 328	2 318	2 324
Antal fastigheter på balansdagen	174	173	173	174
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	156 071	147 385	144 215	139 381
Nettoinvesteringar, mkr	3 867	1 682	926	-274
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	94,1	93,1	93,1	93,5
Överskottsgrad, %	74	74	76	74
Finansrelaterade uppgifter				
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,7	1,8	1,8	1,8
Genomsnittlig räntebindning, år	5,8	6,2	5,7	5,1
Räntetäckningsgrad för perioden, ggr	5,6	4,4	3,9	4,9
Soliditet på balansdagen, %	41	39	39	39
Övriga uppgifter				
Antal anställda på balansdagen	304	309	309	314

Femårsöversikt

Belopp i mkr	2019	2018 ¹⁾	2017 ¹⁾	2016 ¹⁾	2015 ¹⁾
RESULTATRÄKNING					
Hyesintäkter	7 040	6 718	6 490	6 251	6 009
Driftkostnader och fastighetsadministration	-1 059	-1 068	-993	-981	-998
Underhållskostnader	-119	-108	-110	-105	-106
Fastighetsskatt	-655	-527	-544	-544	-474
Tomträttsavgäld och arrenden	-	-146	-165	-162	-157
Driftöverskott	5 207	4 869	4 678	4 459	4 274
Central administration	-113	-101	-97	-87	-88
Resultat från andelar i joint ventures	1105	159	-3	-3	-1
Finansiella intäkter och kostnader netto	-1 131	-1 043	-1 165	-1 152	-1 121
Räntekostnader tomträttsavgälder och arrenden	-147	-	-	-	-
Resultat före värdeförändringar och skatt	4 921	3 884	3 413	3 217	3 064
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	13 270	10 651	7 973	12 056	10 212
Avskrivning arrendavtal	-7	-	-	-	-
Värdeförändring finansiella instrument	-881	13	468	-764	598
Avyttrad/nedskriven goodwill	-74	-62	-26	-18	-71
Resultat före skatt	17 229	14 486	11 828	14 491	13 803
Skatt	-3 320	-1 584	-2 559	-3 019	-2 859
Årets resultat	13 909	12 902	9 269	11 472	10 944
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-2	-	-	-	-
Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	13 911	12 902	9 269	11 472	10 944
BALANSRÄKNINGAR					
Förvaltningsfastigheter	156 071	138 934	126 875	115 922	103 894
Eget kapital	70 156	60 271	51 377	46 117	41 245
Räntebärande skulder	66 638	61 087	58 421	55 240	50 750
Balansomslutning	170 179	145 201	132 283	122 056	109 786
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Area på balansdagen, tkvm	2 322	2 372	2 430	2 426	2 509
Antal fastigheter på balansdagen	174	174	179	179	180
Antal bostadslägenheter på balansdagen	1 175	1 169	1 168	1 161	1 164
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	156 071	138 934	126 875	115 922	103 894
Marknadsvärde på balansdagen, kr/kvm		58 573	52 212	47 783	41 409
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	3 867	1 407	-2 980	-28	1 753
Fastighetsförvärv, mkr	977	594	1 049	58	916
Fastighetsförsäljningar, mkr	-1 550	-2 521	-612	-2 121	-1 387
Investeringar i befintliga projekt, mkr	4 440	3 335	2 543	2 035	2 224
Hyesvärde på balansdagen, mkr		7 403	7 190	6 949	6 783
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	94,1	93,1	93,1	94,2	92,6
Överskottsgrad på balansdagen, %	74	73	72	71	71
Miljöcertifiering på balansdagen, %	85	85	84	77	71
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	92	103	100	110	112
Direktavkastning totalt bestånd, %	3,5	3,8	3,9	4,1	4,5
Värdeförändring totalt bestånd, % ²⁾	9,6	8,5	6,9	11,7	11,1
Totalavkastning totalt bestånd, %	13,4	12,5	11,0	16,3	16,0

1) Jämförelsesiffrorna har ej räknats om enligt IFRS 16.

2) Utfall enligt MSCI Svenskt Fastighetsindex.

forts. femårsöversikt

Belopp i mkr	2019	2018 ¹⁾	2017 ¹⁾	2016 ¹⁾	2015 ¹⁾
Finansrelaterade uppgifter					
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,7	1,6	1,7	2,0	2,1
Genomsnittlig räntebindning, år	5,8	4,7	4,5	4,3	4,3
Räntetäckningsgrad ²⁾ , ggr	4,6	4,7	3,9	3,8	3,7
Soliditet på balansdagen, %	41	42	39	38	38
NAV på balansdagen, mkr, 1. NAV, mkr	91 742	78 542	68 581	61 333	53 416
NNNAV på balansdagen, mkr, 2. NNNAV, mkr ²⁾	82 363	70 823	60 872	55 083	47 927
Skuldsättningsgrad på balansdagen ²⁾ , ggr	0,9	1,0	1,1	1,2	1,2
Avkastning på eget kapital, %	21,3	23,1	19,0	26,3	28,7
Kassaflödesrelaterade uppgifter					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, mkr	3 755	3 567	3 383	3 137	2 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	3 829	3 635	3 468	3 439	3 210
Kassaflöde från investeringsverksamheten, mkr	-3 573	-1 297	-2 985	23	-1 775
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, mkr	1 044	-1 546	-1 207	-3 616	-891
Årets kassaflöde, mkr	1 300	792	-724	-154	544
Övriga uppgifter					
Medelantalet anställda	308	313	345	338	348
Antal anställda på balansdagen	304	309	349	339	346
Härledning nyckeltal					
1. NAV, mkr					
Eget kapital	70 156	60 271	51 377	46 117	41 245
Återläggning goodwill	-1 908	-1 982	-2 045	-2 071	-2 088
Återläggning derivat	2 126	1 967	2 426	2 925	2 903
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	21 368	18 286	16 824	14 362	11 356
	91 742	78 542	68 581	61 333	53 416
2. NNNAV, mkr					
Eget kapital	70 156	60 271	51 377	46 117	41 245
Återläggning goodwill	-1 908	-1 982	-2 045	-2 071	-2 088
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	21 368	18 286	16 824	14 362	11 356
Uppskjuten skatt till verkligt värde	-6 421 ⁵⁾	-5 465 ⁴⁾	-4 933 ⁴⁾	-3 219 ³⁾	-2 533 ³⁾
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	-832	-287	-351	-106	-53
	82 363	70 823	60 872	55 083	47 927
3. EBITDA, mkr					
Driftöverskott	5 207	4 869	4 678	4 459	4 274
Central administration	-113	-101	-97	-87	-88
Kassaflöde från utdelning i joint ventures	309	162	-	-	-
Tomträttsavgälder och arrenden	-154	-	-	-	-
	5 249	4 930	4 581	4 372	4 186
4. EBITDA marginal, %					
Hysesintäkter	7 040	6 718	6 490	6 251	6 009
EBITDA	5 249	4 930	4 581	4 372	4 186
	75	73	71	70	70

1) Jämförelsesiffrorna har ej räknats om enligt IFRS 16.

2) Beräkningarna för innevarande år har justerats för IFRS 16.

3) Beräknad med utgångspunkt i 25 procent av aktuell skattesats, dvs 5,5 procent.

4) Beräknad med utgångspunkt i 30 procent av aktuell skattesats, dvs 6,6 procent.

5) Beräknad med utgångspunkt i 30 procent av aktuell skattesats, dvs 6,2 procent.

Belopp i mkr	2019	2018 ¹⁾	2017 ¹⁾	2016 ¹⁾	2015 ¹⁾
5. Räntetäckningsgrad, ggr					
EBITDA	5 249	4 930	4 581	4 372	4 186
Finansnetto	-1 131	-1 043	-1 165	-1 152	-1 121
	4,6	4,7	3,9	3,8	3,7
6. Skuldsättningsgrad på balansdagen, ggr					
Långfristiga räntebärande skulder	53 682	45 956	44 711	39 334	34 984
Kortfristiga räntebärande skulder	12 956	15 131	16 824	15 906	15 766
Eget kapital	70 156	60 271	51 377	46 117	41 245
	0,9	1,0	1,2	1,2	1,2
7. Räntebärande skulder netto, mkr					
Långfristiga räntebärande skulder	53 682	45 956	44 711	39 334	34 984
Kortfristiga räntebärande skulder	12 956	15 131	16 824	15 906	15 766
Totala tillgångar exkl tomträtt och arrende	-3 515	-2 215	-1 423	-2 147	-2 301
	63 123	58 872	60 112	55 093	48 449

1) Jämförelsesiffrorna har ej räknats om enligt IFRS 16.

Definitioner

Area, kvm

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser per balansdagen.

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt dividerat med snittet av ingående och utgående eget kapital. Anges för att belysa avkastningen av eget kapital.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder netto dividerat med totala tillgångar. 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 fastigheter-
nas ingående marknadsvärde med tillägg för hälften av årets investeringar och med avdrag för hälften av driftnettot under året. Beräknas enligt samma metod som MSCI Svenskt Fastighetsindex och avser hela fastighetsbeståndet, inklusive projekt och transaktioner. Anges för att belysa avkastningen från löpande intjänningen av fastigheterna.

Driftnetto, mkr

Hyresintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration, fastighetsskatt samt tomträttsavgäld. Anges för att belysa den löpande intjänningen 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 10°C). I redovisad energiprestanda ingår även viss hyresgäst och processkyla som av tekniska skäl inte går att räkna bort från fastighetselen.

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.

FFO/nett debt, %

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital för de senaste 12 månaderna dividerat med genomsnittlig räntebärande skuld, netto. Anges som ett mått på hur stor del av företagets nettoskulder som kan betalas av kassaflödet från den löpande verksamheten.

Genomsnittlig kapitalbindning, år

Volymviktad återstående löptid på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansieringsrisk.

Genomsnittlig ränta, %

Volymviktad räntesats på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets kostnad för kapital.

Genomsnittlig räntebindningstid, år

Volymviktad återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets ränterisk.

Genomsnittlig återstående löptid, år

Totalt kontraktsvärde på kommersiella lokaler dividerat med kontrakterad hyra för kommersiella lokaler.

Hyresvärde, mkr

Kontrakterad hyra med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Investeringar i befintliga projekt, mkr

Investeringar i pågående projekt. Anges för att belysa bolagets investeringsvolym.

Jämförbart bestånd

De fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som varit klassificerade som projektfastigheter, eller som har förvärvats eller sålts, under perioden eller jämförelseperioden ingår ej.

Kontrakterad hyra, mkr

Summa årshyra från kontrakt som löper per balansdagen.

Kontrakterad hyra per objektstyp

Kontrakterad hyra uppdelad utifrån de enskilda hyreskontraktens användningsområde, uppdelat på kontor, handel och övrigt. Övrigt omfattar bland annat bostäder, parkering och hotell.

Kalendarium

RAPPORTER

Delårsrapport jan–mars 2020	4 maj 2020
Halvårsrapport jan–juni 2020	10 juli 2020
Delårsrapport jan–sept 2020	4 november 2020
Bokslutskommuniké 2020	4 februari 2021
Årsredovisning 2020	Mars 2021

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma	4 maj 2020
-----------	------------

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

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.

NAV (Net asset value), mkr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat och uppskjuten skatt. Måttet visar ett långsiktigt substansvärde, se härledning sidan 146.

NNNAV (Triple net asset value), mkr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill och tillägg av verkligt värde lån samt justerad med bedömd verkligt uppskjuten skatt beräknad med utgångspunkt i 30 procent av aktuell skattesats. Måttet visar ett aktuellt substansvärde, se härledning sidan 146.

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

Driftnetto 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.

Räntenetto, mkr

Ränteintäkter minus räntekostnader.

Räntetäckningsgrad, ggr

Driftnetto med tillägg för centraladministration och resultat från andelar i joint venture dividerat med räntenettet. 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 värmningsplan som värms till mer än 10°C.

Totalavkastning totalt bestånd, %

Summan av direktavkastning och värdeförändring, inkl projekt och transaktioner. Beräknas enligt samma metod som MSCI 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 dvs inklusive projekt och transaktioner vid periodens ingång. I femårsöversikten redovisas värdeförändringen enligt samma metod som MSCI Svenskt Fastighetsindex. Används för att belysa värdeförändring i fastighetsbeståndet.

Årshyra, mkr

Bashyra på årsbasis med tillägg för indexuppräkning samt tillägg.

Överskottsgrad, %

Driftnetto dividerat med hyresintäkter. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

Produktion

Vasakronan och Springtime-Intellecta.

Foto: Gustav Kaiser, Martin Olson, Gonzalo Irigoyen, Karin Taavo Bektasevic, Alen Cordic, Elite Studio, Johannes Berner, Pär Söderman och Shutterstock.

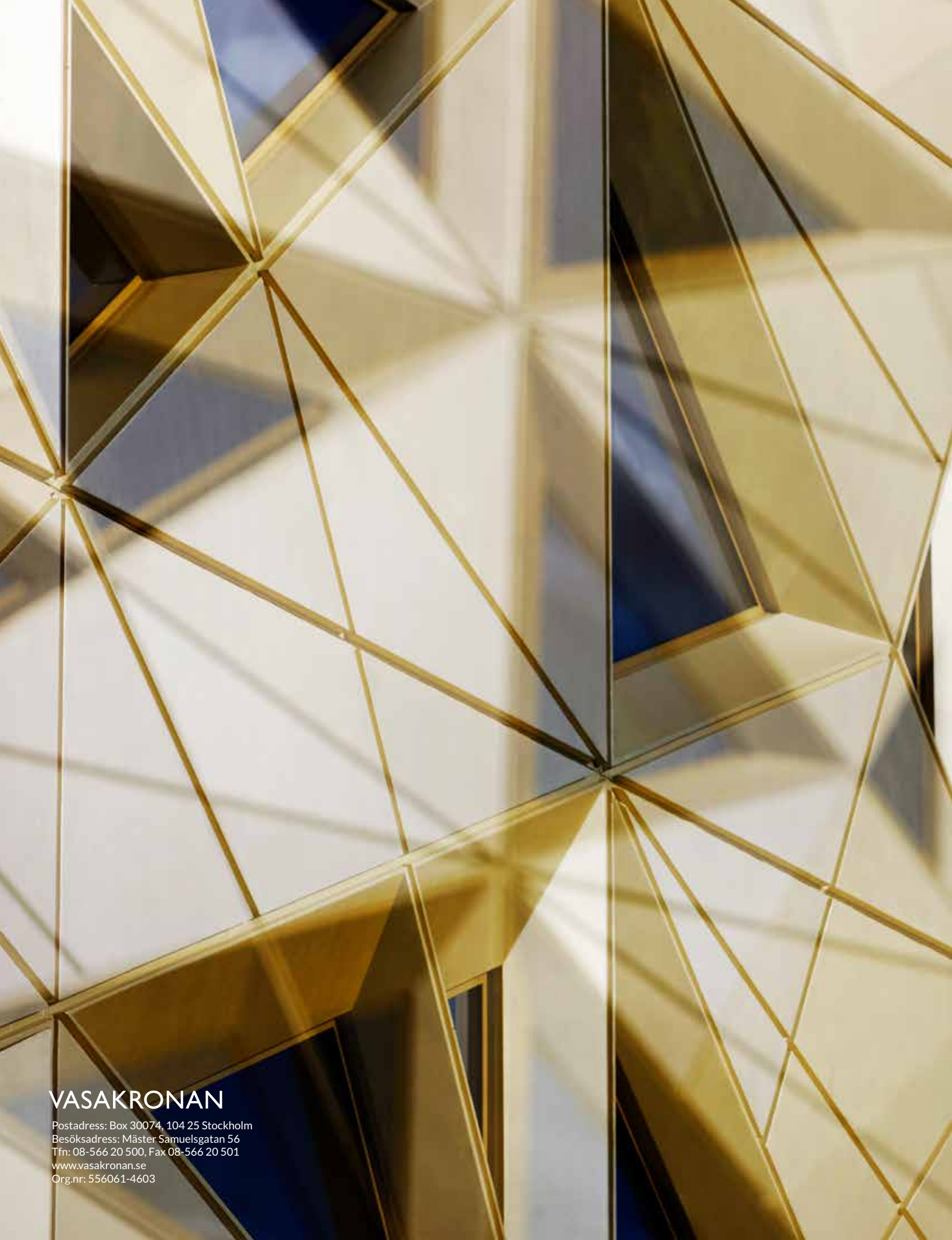
Visionsbilder: Reflex Arkitekter, Tomorrow, Walk the room, White Arkitekter, BSK Arkitekter, Alma Arkitekter, EGA Erik Giudice Architects Tomorrow, Equator och Vasakronan/Sweco.

Tryck: Åtta45 2020.

Omslag

Juvelen, en skimrande trekantig byggnad som påminner om en ädelsten är det första som möter resenärerna när tågen rullar in i Uppsala. 8 600 kvadratmeter uthyrningsbar area i Uppsalas bästa läge. Förvärvad av Vasakronan från Skanska 2019 för 563 miljoner kronor.

Miljömärkning



VASAKRONAN

Postadress: Box 30074, 104 25 Stockholm
Besöksadress: Mäster Samuelsgatan 56
Tfn: 08-566 20 500, Fax 08-566 20 501
www.vasakronan.se
Org.nr: 556061-4603