

A modern interior space featuring a large, textured silver tree sculpture as a central element. The room has a warm, wood-paneled wall and a red modular sofa. In the foreground, there are several low, round tables with colorful upholstered tops (yellow, red, green) and metal frames, arranged on a blue patterned rug. The overall atmosphere is contemporary and artistic.

VASAKRONAN

Årsredovisning
2018

Innehåll

ÖVERSIKT

Vd har ordet	4
Vår affär	8
Marknad och trender	10
Mål och strategier	15
Fastighetsförvaltning	16
<i>RealEstateCore</i>	17
<i>Triangeln lockar</i>	21
Fastighetsutveckling	22
<i>Klimatpåverkan</i>	25
Transaktionsverksamhet	26
<i>Förvärv i Uppsala</i>	27
Finansiering	28
<i>Hållbara värden</i>	31
Fastighetsinnehavet	33

REGIONER

Våra regioner	38
Region Stockholm	40
Region Göteborg	46
Region Öresund	50
Region Uppsala	54

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE OCH FINANSIELLA RAPPORTER

Innehållsförteckning finansiella rapporter och noter	59
Förvaltningsberättelse	60
Räkningar med kommentarer	62
Förslag till vinstdisposition	74
Noter	75
Risker och riskhantering	94
Bolagsstyrningsrapport	98
<i>Styrelse och revisorer</i>	104
<i>Ledande befattningshavare</i>	105
Styrelsens undertecknande	106
Revisionsberättelse	107

GRI OCH ÖVRIGA UPPGIFTER

Hållbarhetsrapportering med GRI-index	112
Revisors rapport hållbarhetsredovisning	127
Investerarrapport grön finansiering	128
Revisors rapport investerarrapport	133
Mål och måloppfyllelse	134
Kvartals- och femårsöversikt	137
Definitioner	140
Adresser, webbplats, kalendarium och produktion	140

Vasakronan på

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.

SÅ SKAPAR VI VÄRDE

För att klara vårt uppdrag måste vi skapa värden i verksamheten. Det gör vi genom **god förvaltning** och **utveckling av fastigheterna**, kompletterat med en **aktiv transaktionsverksamhet**. Strategierna bygger på att vi har attraktiva fastigheter i rätt lägen, står för ett gott värdskap och attraherar de bästa medarbetarna. I verksamhetens alla delar står hållbarhet i fokus.





AMBITIONEN ÄR ATT VARA SVERIGES LEDANDE FASTIGHETSBOLAG

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd som omfattar 174 fastigheter och en total area om 2,4 miljoner kvadratmeter.

Vi äger, förvaltar och utvecklar centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Merparten av beståndet ligger i Stockholm.

Marknadsvärdet på vårt fastighetsbestånd uppgår till cirka 139 miljarder kronor.

Antalet anställda är 309.

VÅR VISION

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

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 ett socialt ansvar** och sträva efter en långsiktigt hållbar utveckling

● UPPSALA

● STOCKHOLM

● GÖTEBORG

● MALMÖ



Höjda fastighetsvärden till följd av stigande marknadshyror

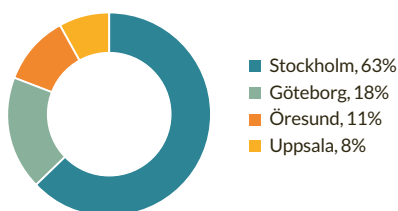
139 MDKR

Fastighetsbeståndets värde ökade med 8,5 procent och uppgick till 139 mdkr.

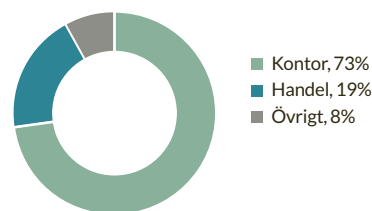
13 MDKR

Resultat efter skatt uppgick till 12 902 mkr (9 269).

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



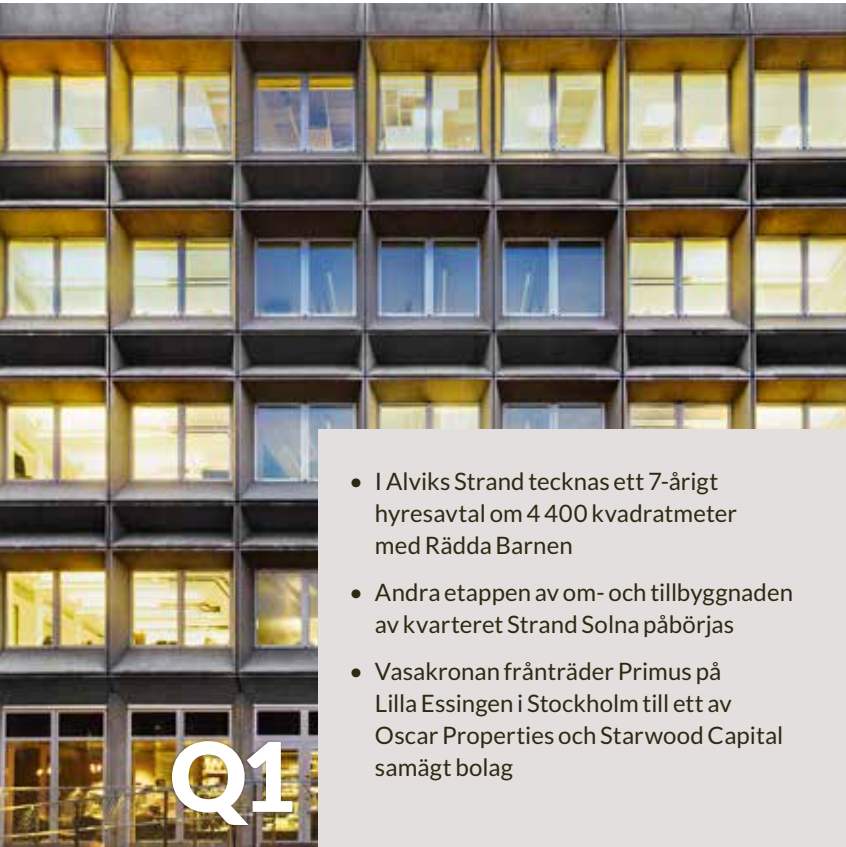
Kontrakterad hyra per objektstyp



Vasakronan i korthet

Mkr	2018	2017
Hysesintäkter	6 718	6 490
Driftnetto	4 869	4 678
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 884	3 413
Räntenetto	-1 043	-1 165
Värdeförändring fastigheter	10 651	7 973
Värdeförändring finansiella instrument	13	468
Årets resultat	12 902	9 269
Marknadsvärde fastigheter, mdkr	139	127
Kontrakterad hyra, mkr	6 854	6 638
Uthyrningsgrad, %	93,1	93,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	3,9
Belåningsgrad, %	41	43
Antal fastigheter	174	177
Area, tkvm	2 372	2 430
Miljöcertifiering, %	85	84
Energianvändning, kWh/kvm	103	100
Antal anställda	309	349

Vasakronan har som målsättning att driva hela verksamheten på ett hållbart sätt. Därför är beskrivningen av hållbarhetsarbetet integrerad i företagets årsredovisning. På sidorna 112-126 finns en sammanfattning av hur vi styr, målsätter och följer upp våra väsentliga hållbarhetsaspekter.



Q1

- I Alviks Strand tecknas ett 7-årigt hyresavtal om 4 400 kvadratmeter med Rädda Barnen
- Andra etappen av om- och tillbyggnaden av kvarteret Strand Solna påbörjas
- Vasakronan frånträder Primus på Lilla Essingen i Stockholm till ett av Oscar Properties och Starwood Capital samägt bolag



Q3

- Den årliga hållbarhetsundersökningen GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark, rankar Vasakronan som det mest hållbara fastighetsbolaget i Europa inom segmentet kontor
- Vasakronan emitterar världens första gröna företagscertifikat
- Fastigheterna Gårda 18:23 och Gårda 18:24 i Göteborg avyttras till Platzer för ett fastighetsvärde om drygt 1 000 mkr



Q2

- Hyresavtalen förlängs med Läkemedelsverket i Uppsala Science Park om totalt 19 000 kvadratmeter
- Det fullt uthyrda Fenixhuset i centrala Uppsala förvärvas för ett fastighetsvärde om 284 mkr
- Vasakronan erhåller publik rating från Moody's med betyget A3 stabila utsikter vilket öppnar upp för nya upplåningsmöjligheter



Q4

- I Triangeln i Malmö tecknas ett 7-årigt hyresavtal med XXL därmed uppgår uthyrningsgraden i Triangeln till 95 procent
- 6-årigt hyresavtal om 6 600 kvadratmeter tecknas med Universitets- och högskolerådet (UHR) i kvarteret Strand i Solna
- Det digitala språket RealEstateCore som Vasakronan varit med och utvecklat vinner pris som "Årets framtidsföretag 2018"

Bästa resultatet någonsin

Stigande hyresintäkter och fortsatt ökande fastighetsvärden lade grunden för vårt bästa resultat någonsin. Samtidigt förändras förutsättningarna för både kontorsmarknaden och detaljhandeln i ett allt snabbare tempo. Under 2020 möter vi de nya kundbehoven med vårt eget coworking-koncept – Vasakronan Arena, säger Fredrik Wirdenius, Vasakronans vd.

2018 var ytterligare ett högkonjunkturår med stark arbetsmarknad och hög efterfrågan på kontorslokaler i attraktiva innerstadslägen. Vad innebär det för Vasakronan?

– Marknadshyrorna har fortsatt att stiga. I de allra bästa lägena i centrala Stockholm har enstaka kontrakt tecknats på nivån 10 000 kr per kvadratmeter för moderna kontorslokaler. Högre marknadshyror har i sin tur drivit upp fastighetsvärdet som tillsammans med växande hyresintäkter gör att vi presterar vårt bästa resultat någonsin: 12,9 miljarder kronor. Efter nio år i rad med stigande fastighetsvärden är värdet på vårt bestånd nu uppe i 139 miljarder kronor.

Du nämner den starka hyresutvecklingen i centrala Stockholm. Hur har det gått på övriga delmarknader?

– Generellt har hyrorna utvecklats positivt i de flesta av våra delmarknader. Några av Stockholms ytterområden har till och med utvecklats mycket bra. I Solna har vi under året hyrt ut kontor till Universitets- och Högskolerådet i nyrenoverade kvarteret Strand och efter verksamhetsårets slut har Skatteverket tecknat kontrakt i närbelägna Sundbyberg i kvarteret Nya Kronan, som består av både nybyggda och förnyade fastighetsdelar.

– Även i Göteborg har hyresutvecklingen varit positiv, medan det stora tillskottet av nya kontorslokaler har bidragit till att hålla hyresnivåerna på en konstant nivå i Malmö. I Uppsala, med generellt mindre konjunktur känsliga hyresgäster som myndigheter, universitetet och läkemedelsföretag, är hyresmarknaden fortsatt stabil.

Ännu ett framgångsrikt år för Vasakronan alltså. Men också ett år av stora förändringar och utmaningar, eller hur?

– Ja, absolut! Flera starka och parallella utvecklingstrender påverkar hela samhället och därmed fastighetsbranschen och oss. I grunden är det digitaliseringen som radikalt förändrat både hur vi jobbar och hur vi gör våra inköp. Den snabba förändringstakten gör att företag måste vara flexibla och snabbt kunna ställa om till nya förutsättningar och efterfrågemönster. Det för med sig att de inte längre efterfrågar kontor med långa hyrestider, utan nya former av kontor som snabbt kan anpassas efter ökad eller minskad medarbetarskara och nya samarbetsformer.

– På samma sätt har e-handels starka tillväxt totalt förändrat förutsättningarna för butiker och köpcentrum. Allt detta påverkar oss på Vasakronan och innebär att vi måste tänka om och hela tiden förnya vårt erbjudande.

Vilka är de starkaste drivkrafterna på kontorshyresmarknaden?

– Kontorshyresgästerna fortsätter att efterfråga allt mindre ytor. Den utvecklingen håller i sig och förstärks och vi har sett exempel där kontorsytan rentav halverats efter omförhandling av hyresavtalet. Samtidigt växer lokalernas läge i betydelse. Konkurrensen om arbetskraft har hårdnat under den utdragna högkonjunkturen och moderna lokaler i centrala lägen har blivit allt viktigare för att kunna attrahera de mest eftersökta medarbetarna.

– Men trots att hyresnivåerna räknade per kvadratmeter har stigit flera år i rad har många hyresgäster i dag en lägre hyra per medarbetare, tack vare hög yteffektivitet och smarta



”Nu tar vi nästa steg och kompletterar med ytterligare ett kunderbjudande som gör oss ännu mer intressanta och relevanta på hyresmarknaden – Vasakronan Arena”

FREDRIK WIRDENIUS, VD VASAKRONAN

IT-lösningar. Vinnare på den marknaden är fastighetsägare som, likt Vasakronan, kan erbjuda effektiva lokaler i bästa läge och därmed kan ta ut hyror på goda nivåer.

Hyresgästerna efterfrågar också en ökad flexibilitet.

Hur tillmötesgår Vasakronan de önskemålen?

– När det gäller att utveckla kontorsmiljöer så att de fungerar som verktyg och stimulans för ökad produktivitet, målluppfyllelse, hälsa och välbefinnande, har vi länge varit ledande. Vi var pionjärer i utformningen av det aktivitetsbaserade kontoret och för några år sedan introducerade vi det uppskattade konceptet Smart & klart, som ger hyresgäster möjlighet att med mycket kort varsel flytta in i helt kompletta och färdigutrustade kontorslokaler.

– Nu tar vi nästa steg och kompletterar med ytterligare ett kunderbjudande som gör oss ännu mer intressanta och relevanta på hyresmarknaden. Det nya konceptet Vasakronan Arena ger våra hyresgäster ett coworking-alternativ på vårt sätt. Baserat på vår stora kundbas, de bästa lägena, vårt långtgående hållbarhetstänkande och vår erfarenhet av kontorsutveckling kan vi erbjuda ett coworking-koncept som sätter effektivitet och produktivitet i fokus. IT, ergonomi, ventilation och miljö – alla de faktorerna kommer att hålla absolut toppklass.

– Tack vare vår storlek kan vi kombinera traditionell kontorsuthyrning, Smart & klart och coworking på ett sätt som de flesta av våra konkurrenter inte kan. Med hela produktpaletten kan de olika uthyrningsformerna stödja varandra och våra kunder får möjlighet att röra sig mellan våra olika lokalerbjudanden över tid.

När och var kommer ni först att erbjuda

Vasakronan Arena-konceptet?

– Vi lanserar inte Vasakronan Arena med buller och bång utan introduktionen görs successivt på alla våra marknader. En av de första fastigheterna som får ett Arena-koncept är det nya Sergelhuset mitt i Stockholm city som kommer att stå klart 2020. Det nya Arena-kontoret blir granne med vårt eget huvudkontor som flyttar till Sergelhuset nästa år.

– Inom Vasakronan har vi som tradition att flytta vårt huvudkontor till nyrenoverade fastigheter och använda det egna kontoret som en inspiration och förebild för våra hyresgäster när de ska utforma sina nya kontorslokaler. I linje med det kommer vi att samlokalisera vårt kontor med det nya Arena-kontoret. Vi ser framför oss att även vi själva kan nyttja coworking-möjligheten om vi behöver expandera eller för att skapa ett närbeläget utrymme till våra samarbetspartners.

Är Sergelhuset ert största utvecklingssatsning just nu?

– Ja, tillsammans med övriga nybyggnads- och förnyelseprojekt i området runt Sergels torg. Vår bedömning är att det fortsatt råder brist på moderna och effektiva kontorslokaler, framför allt i Stockholm men även i Göteborg och Uppsala. Därför trappar vi upp investeringarna i projektutveckling ytterligare och kommer under den närmaste framtiden att ha projektvolymen på runt 4 miljarder kronor per år.

– Med förnyelseprojekten i centrala Stockholm tar vi också viktiga steg framåt i vårt hållbarhetsarbete. Vår uppfattning är att det finns en enorm potential för ökad hållbarhet i hur man arbetar vid ny- och ombyggnad av fastigheter. Vid förnyelsen av Sergelhuset har vi arbetat aktivt för att ta tillvara och återbruka gammalt material och byggnadsdetaljer som fönster och dörrar. Vi har också, tillsammans med entreprenören, förfinat planeringen för att få bukt med det ofta omfattande spill som uppstår när man bygger nytt. Dessutom har vi sett till att alla transporter till och från våra byggarbetsplatser runt Sergels torg är fossilfria.

Vad är nästa steg i ert hållbarhetsarbete?

– Vi anser att en väg mot en ännu mer hållbar fastighetsbransch är att utveckla byggmetoder och, framför allt, byggmaterial med mindre klimatpåverkan. Ett sådant klimatpositivt byggmaterial som redan finns i överflöd i vårt land är trä. Det senaste decenniet har trä blivit allt vanligare vid byggandet av flerfamiljshus och under de kommande åren gör trästommarna sitt intåg även i kontors- och butiksfastigheter.

– När vi inleder byggandet av den nya fastigheten Magasin X i Uppsala senare i år kommer den att bli Sveriges största kontorshus med en stomme helt i trä. Magasin X får en tydlig hållbarhetsprofil och kommer att miljöcertifieras enligt LEED med den högsta klassningen, Platina.

Bidrar även den snabba teknikutvecklingen

till en mer hållbar fastighetssektor?

– Det gör den definitivt. Men den snabba teknikutvecklingen påverkar inte bara branschen ur ett hållbarhetsperspektiv utan kommer att förändra hela verksamheten på ett genomgripande sätt. Det nya digitala ”språket” RealEstateCore gör att de olika tekniska installationerna i en fastighet kommunicerar med varandra för första gången någonsin. Det skapar möjlighet att styra och optimera systemen för till exempel ventilation, uppvärmning och belysning så att man kan förbättra inomhusklimatet och samtidigt spara energi.

Vilka möjligheter skapar det nya digitala språket?

– RealEstateCore i kombination med artificiell intelligens, AI, innebär att en större del av övervakningen av fastigheter kan skötas med automatik utan insatser av fastighetstekniker. Med kunskap om hur många människor som vistas i en fastighet och i vilken del av huset de befinner sig kan man exempelvis anpassa tillgången till serviceutrymmen som toaletter och därigenom minska behoven av städning och underhåll. Under de närmaste åren förväntar vi oss att RealEstateCore skapar förutsättningar för en rad nya tekniska applikationer som både våra kunder och vi själva kommer att ha stor nytta av.

– Utvecklingen av RealEstateCore, som skett i samverkan med andra aktörer i branschen, har gett Vasakronan en framskjuten position inom teknikutvecklingen i fastighetsvärlden. Det ligger i vår natur att vara nyfikna på och vilja vara först med det allra nyaste. Inte minst för att kunna rekrytera och behålla duktiga medarbetare. Vår erfarenhet är att många vill arbeta på ett företag som ligger i utvecklingens framkant och där det hela tiden händer nya saker.

Det har gått nio år sedan Vasakronan tecknade det första gröna hyresavtalet. Är ni fortfarande det ledande fastighetsbolaget inom hållbarhet?

– Sedan vi och CGI, dåvarande Logica, slöt det första gröna hyresavtalet för deras kontor i Nacka Strand strax utanför Stockholm har många andra fastighetsbolag följt i våra fotspår. Trots det anser jag att vi har behållit ledartröjan när det gäller omställningen av fastighetssektorn i en långsiktigt hållbar riktning.

– Vid utgången av 2018 var 85 procent av våra fastigheter miljöcertifierade och under året godkändes Vasakronans klimatmål av Science Based Targets Initiative, ett samarbete som bland andra inkluderar FN:s Global Compact. Science Based Targets är en vetenskaplig metod som säkerställer att de företag som godkänns har klimatmål som överensstämmer med Parisavtalets mål att begränsa den globala uppvärmningen till två grader. Vasakronan har också utsetts till Europas mest hållbara kontorsföretag och det nionde mest hållbara i världen i den ansedda internationella rankingen Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB.

– Under året har vi omarbetat och utvidgat vårt ramverk för grön finansiering och kompletterat vårt obligationsprogram med gröna certifikat. För första gången har Vasakronan också erhållit rating av kreditvärderingsföretaget Moody's, vilket ger oss tillgång till finansieringskällor över hela världen. Det skapar förutsättningar för mer kostnadseffektiv upplåning till längre löptider, liksom för finansiering som tar oss mot vårt mål att på lång sikt ha en helt grön upplåning.

Du pekade inledningsvis på hur e-handels tillväxt påverkat butikerna. Vad innebär det för Vasakronan?

– Den genomgripande strukturomvandlingen av detaljhandeln fortsatte med oförminskad styrka under 2018. E-handels marknadsandelar ökade, samtidigt som den internetbaserade försäljningen etablerade sig inom nya produktområden. Det har lett till att några butiker slagits ut, medan många andra har krympt sina försäljningsytor.

– För Vasakronan, som har en stor andel butikslokaler, innebär den ökade konkurrensen från e-handeln en stor utmaning. Under de senaste åren har vi i samverkan med handlarna testat olika vägar för att stärka butikernas och affärsstråkens attraktionskraft. Södra Förstadsgatan i Malmö och Vallgatan i Göteborg är framgångsrika exempel där vi skapat en intressant mix av olika butiker, varumärken, näringsställen och upplevelser som lockar många besökare och kunder. Ett annat exempel är Hamngatan i Stockholm där Vasakronan skapat ett attraktivt butiksstråk med en rad starka internationella varumärken som Uniqlo, Starbucks och Victoria's Secret.

Varför är just Uniqlos etablering i Stockholm så betydelsefull?

– Det japanska modemärket Uniqlo öppnade i höstas en flaggskeppsbutik i Sverige. Den etableringen visar att det blivit allt viktigare för företag med internet som huvudsaklig försäljningskanal att även kunna möta sina kunder i fysiska butiker. Under de senaste åren har allt fler svenskar köpt kläder från Uniqlo på nätet och företaget bedömde att det var dags för dem att även etablera fysisk närvaro i Sverige. Etableringen har hittills överträffat företagets förväntningar med råge.

– Hela området kring Sergels torg i centrala Stockholm kommer att få ett rejält uppsving de närmaste åren. Redan i år påbörjar vi en uppgradering av Sergelgatan och 2020 blir Sergelhuset och omgivande fastigheter inflyttningsklara, samtidigt som Urban Escape på andra sidan Hamngatan färdigställs och anrika varuhuset NK får en ansiktslyftning. En rad nya restauranger och butiker med starka varumärken kommer att öppna och attrahera besökare till gator som tidigare inte varit kända som nöjes-, krog- eller shoppingstråk. De senaste årens stora investeringar kommer att ge effekt och många globala butiks kedjor visar ett växande intresse för Stockholm, som står sig väl även i ett internationellt perspektiv.

Vilka är dina förväntningar inför 2019?

– Utsikterna ser fortsatt ljusa ut. Men förr eller senare kommer ekonomin att försvagas och av erfarenhet vet vi att nästa konjunkturedgång inte kommer att se likadan ut som den vi upplevt tidigare. Vi står dock väl rustade inför framtiden – på samtliga delmarknader och både när det gäller butiks- och kontorslokaler.

– Våra fastigheter är "överlevare" som aldrig har höga vakanser, ens under en lågkonjunktur. Vi har starka, långsiktiga kunder, varav många är myndigheter eller mindre konjunkturkänsliga företag. Under de senaste åren har vi successivt minskat känsligheten i vår finansiering genom att omplacera till upplåning med längre löptider. Sammantaget är vår bedömning att vi är så redo vi kan bli.

Stockholm i mars, 2019

Fredrik Wirdenius

Verkställande direktör



Den goda staden

DÄR ALLA MÄNNISKOR TRIVS OCH
VERKSAMHETER UTVECKLAS

STRATEGIER

- Investeringsstrategi
- Kundstrategi
- Teknikstrategi
- Medarbetarstrategi
- Finansieringsstrategi

Läs mer på sid 15

MÅL

- Ekonomi
- Miljö
- Socialt

Läs mer på sid 15, 134–135

Allt snabbare förändringstakt

Omvärlden förändras i allt snabbare takt vilket skapar både möjligheter och utmaningar. Genom förståelse för trender och underliggande drivkrafter kan vi utveckla verksamheten och möta nya behov.

För att utveckla verksamheten på rätt sätt och fokusera på rätt saker är det av yttersta vikt att förstå vilka trender som påverkar oss de närmaste åren. Omvärldsanalys är en kontinuerlig och integrerad del av Vasakronans verksamhet, liksom arbetet med att ständigt utmana och utveckla organisationen. Vasakronan har som ambition att ta en ledarroll när det gäller att möta de förändringar som påverkar branschen.

Primärt är det tre trender som påverkar fastighetsmarknaden just nu; digitaliseringen, den ökade e-handeln och nya efterfrågemönster på kontor. 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.

Ett växande intresse för hälsofrågor, inte minst hur medarbetares hälsa påverkas av förhållanden och miljö på arbetsplatser, har också en växande inverkan på hur fastighetsbolag planerar lokaler och stadsmiljön runt omkring. Sammantaget innebär den snabba utvecklingen inom flera olika områden att fastighetsbranschen har stora behov av att tillföra nya kompetenser. Fastighetsbolagen kommer under de närmaste åren att behöva rekrytera nya medarbetare med både digital kompetens och beteendekompetens, parallellt med att befintliga medarbetares kompetens utvecklas.

Hållbarhet ur brett perspektiv

En allt större medvetenhet om riskerna med de pågående klimatförändringarna har lett till att fastighetsbranschen vidtar åtgärder inom en rad områden för att minska sektorns negativa klimatpåverkan. Under de senaste åren har allt fler fastighetsbolag insett vikten av att anpassa sina verksamheter för att minska klimatavtrycken. Successivt har också de kommersiella skälen för en grön omställning blivit allt tydligare. Ett växande antal företag och myndigheter ställer krav på miljöcertifiering och möjligheten till gröna kringtjänster när de väljer hyresvärd, en utveckling som sannolikt kommer att accelerera under de närmaste åren.

Fastighetssektorn står för närmare 40 procent av samhällets energianvändning. Det är därför naturligt att fokus för fastighetsbranschen är att minska energianvändningen och enbart använda förnyelsebar energi. Ett aktivt arbete med uppvärmning, ventilation och isolering har redan medfört stora minskningar av utsläppen, och i takt med att allt fler äldre hus ersätts av nybyggda mer klimatsmarta fastigheter, minskar koldioxidbelastningen ytterligare. En hittills liten men växande roll i klimatarbetet har installationen av solceller varit, som minskar fastigheternas behov av externt tillförd energi.

Vasakronan såg redan för tio år sedan behovet av att ställa om verksamheten i en



mer miljö- och klimatvänlig riktning. Genom olika energieffektiviseringsåtgärder och en övergång till förnybara energislag har Vasakronan sedan 2006 minskat de direkta utsläppen av växthusgaser med cirka 98 procent. Den minskade energiförbrukningen har också inneburit påtagliga förbättringar av driftnettot och höjda fastighetsvärden.

I slutet av 2018 analyserades och godkändes Vasakronans klimatmål av Science Based Targets Initiative. Godkännandet är ett kvitto på att bolagets klimatmål är tillräckliga för att nå Parisavtalets mål om att hålla den globala temperaturökningen väl under två grader. Under året rankades bolaget även som det mest hållbara kontorsföretaget i Europa och som nummer nio i världen av Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB.



För företag med e-handel som sin viktigaste försäljningskanal har det blivit allt viktigare att också kunna möta sina kunder i fysiska butiker. I höstat öppnade modemarket Uniqlo en flaggskeppsbutik i Sverigehuset i Stockholm.

Val av byggmaterial allt viktigare

I takt med att koldioxidutsläppen från energianvändningen i fastigheterna har minskats, har intresset riktats även mot andra delar av verksamheten som har stor påverkan på miljö och klimat. Ett sådant område är avfallshandling. Det handlar om såväl omhändertagande och bortforsling av det avfall som uppstår i hyresgästernas dagliga verksamhet, som de stora avfallsmängder som uppstår vid nyproduktion, rivning och ombyggnad. Vasakronan bidrar aktivt till att minska avfallsmängderna i samhället genom att stödja hyresgästerna i deras egen ambition att minska mängden avfall, sortera och återvinna material, och så långt det är möjligt återanvända möbler och annan utrustning. I samband med stora om- och nybyggnadsprojekt försöker

Vasakronan återanvända så mycket material som möjligt.

Byggmaterial är ofta producerade av icke-förnybara råvaror och produktionen av dem är ofta energikrävande och orsakar höga koldioxidutsläpp. En viktig del av klimatarbetet är därför att så långt möjligt övergå till byggmaterial som är tillverkade av förnybara eller återvunna råvaror. Det byggs mer och mer i trä, ett förnybart och klimatsmart byggmaterial. Den planerade kontorsfastigheten Magasin X mitt i Uppsala kommer att bli Vasakronans första byggprojekt med trästomme.

TRENDER SOM PÅVERKAR VASAKRONANS VERKSAMHET

Klimatförändringar

Den kanske allra viktigaste och mest övergripande framtidsfrågan är klimatförändringar. De utmaningar som klimatförändringarna medför påverkar vår affärsmodell, och bedömningen av vår verksamhet, på en rad olika sätt.

Flexibilitet, enkelhet och frihet

I tider av snabb förändring kräver kunderna att de får prioritera sina egna utmaningar och verksamhet. Behoven kan variera snabbt över tid och behovet av service och andra kompletterande tjänster har ökat. Kunderna efterfrågar därför i allt större utsträckning flexibilitet, enkelhet och frihet i hyresförhållandet.

Hälsa – ohälsa

Intresset för hälsa och lokalens betydelse för medarbetarnas hälsa ökar bland våra kunder. Hälsofrågan har stor inverkan på hur vi utformar kontor och butiker, liksom på hur vi planerar den omgivande stadsmiljön.

Teknikutveckling

Teknik blir en allt större del av vår vardag och skapar helt nya möjligheter och utmaningar för alla aktörer i fastighetsbranschen. Vi måste ligga i framkant av utvecklingen och ha rätt kunskaper för att kunna dra nytta av utvecklingen på ett smart sätt.

Handelsskiftet

E-handeln förändrar förutsättningarna för detaljhandeln i stort. Det ställer krav på oss att bistå handelsföretagen i förnyelsen av butikerna och att göra köpcentrum och handelsstråk attraktiva för fler kunder. Samtidigt behöver vi utveckla nya intressanta användningsområden för frigjorda butiksytor.

Kompetensförskjutning

Allt fler arbetsuppgifter automatiseras och nya arbetsuppgifter ställer krav på nya kompetenser. Medarbetare med nya kompetenser behöver rekryteras samtidigt som befintliga medarbetares kompetens behöver vidareutvecklas.

Flexi- bilitet och service

”Behovet av antalet arbetsplatser kan variera stort över tid och kraven på service och kringtjänster har ökat.”

Kraftig tillväxt för coworking

Ett område där förändringen har gått fort är hyresgästernas efterfrågan på kontorslokaler. Det senaste decenniets huvudtrend, att kunder efterfrågar moderna och yteffektiva lokaler med god IT-infrastruktur i centrala lägen, håller visserligen i sig. Men, parallellt har även efterfrågan på en högre grad av flexibilitet, enkelhet och ett större utbud av servicetjänster vuxit. Behovet av antalet arbetsplatser kan variera stort över tid och kraven på service och kringtjänster har ökat. Utvecklingen drivs såväl av små företag, start-ups och frilansgrupper, som av större organisationer som är allt mindre benägna att planera så långsiktigt som fleråriga hyresavtal kräver. Svaret på den förändrade efterfrågan har till stor del stavats coworking, det vill säga att man som hyresgäst delar lokaler med andra företag. Istället för ett vanligt hyreskontrakt för en bestämd lokal tecknar man ett slags medlemskap som ger tillgång till ett antal arbetsplatser, mötesrum och en rad kringtjänster. På bara några år har coworking-trenden vuxit explosionsartat och i Stockholm finns idag totalt 200 000 kvadratmeter coworking-kontor enligt en rapport från Fastighetsägarna. I Göteborg och Malmö har utvecklingen hittills inte gått lika snabbt, men etablering av nya coworking-aktörer sker även där.

Fram till nu har coworking-arbetsplatser i huvudsak förmedlats av tjänsteföretag som hyrt lokaler och sedan i sin tur utvecklat den uppsättning tjänster som erbjuds slutkunden. Den snabba efterfrågan ställer fastighetsbolagen inför ett vägval. Antingen kan man hyra ut till de tjänsteföretag som utvecklar och erbjuder coworking-arbetsplatser, och då gå miste om den hyresprenie som tjänsteföretaget innebär. Eller så kan fastighetsbolagen själva utveckla coworking-alternativ baserat på den egna kompetensen och erfarenheten.

Heltäckande kontorserbjudande

Under 2020 vidgar Vasakronan kontorserbjudandet till att även innefatta ett eget coworking-alternativ. Det sker med Vasakronans gedigna erfarenhet av att förnya tänkandet kring kontor och arbetsplatser, till exempel som pionjär i utvecklingen av det aktivitetsbaserade kontoret och med Smart & klart-konceptet, det vill säga fullt utrustade kontor med allt man behöver redan på plats. För Vasakronan är inte coworking ett avgränsat koncept, utan en del i ett heltäckande erbjudande där traditionell kontorserbjudande och Smart & klart utgör de grundläggande beståndsdelarna. Vasakronans samlade kunskap och stora utbud skapar förutsättningar för att kunna erbjuda hyresgäster ett långsiktigt samarbete där proportionerna mellan de olika beståndsdelarna kan variera över tid. Det erbjudande som Vasakronan nu introducerar – ”coworking på vårt sätt” – bygger vidare på djup kunskap om arbetssätt och metoder för att optimera kontorsmiljön med målet att bidra till hyresgästernas produktivitet, hälsa och trivsel. Självklart ska Vasakronan erbjuda absolut toppprestanda när det gäller ventilation, ergonomi, IT-infrastruktur och andra väsentliga arbetsmiljöaspekter. Konceptet, Vasakronan Arena, kommer till att börja med att introduceras i det ombyggda Sergelhuset i Stockholm. ●



Johanna Skogestig
Chef Fastighetsinvesteringar

Kontraktstiderna blir allt kortare. Vad beror det på?

– Idag har vi en arbetsmarknad där företag kräver att organisationen kan förändras hela tiden, en utveckling som till stor del drivs av ny digital teknik. Det gör att många hyresgäster behöver både flexibilitet och service från fastighetsägarna för att kunna hantera sina snabba förändringar. Traditionella hyresavtal med långa löptider och stort ansvar för lokalerna för hyresgästerna möter inte den utvecklingen. Detta är en trend i många av Europas storstäder.

Hur möter ni den utvecklingen?

– Det handlar till stor del om hur vi utvecklar våra fastigheter, befintliga eller nya. Till exempel tar vi nu fram lösningar där våra hyresgäster har möjligheten att kombinera ett eget kontor, som man inreder och utrustar själva, med fullt färdiga ytor där vi tar ansvar för allt i lokalen. Från och med 2020 erbjuder vi även platser eller rum i Vasakronans egna coworking-arenor. Långa avtal är visserligen stabila, men kortare hyresavtal och ökad rörlighet gör det möjligt för oss att hitta optimala lösningar som gynnar både oss och våra kunder.

Hur påverkar denna trend Vasakronans fastighetsvärden?

– Vinnare blir de fastighetsbolag som, likt oss, har en fastighetsportfölj av hög kvalitet och i bra centrala lägen. Hyresgästerna där är villiga att betala bra för både flexibilitet och service. Effekten blir att marknadshyrorna i den här typen av fastigheter går upp mer än i andra. En tydlig trend är att skillnaderna i hyror och fastighetsvärden har ökat och antagligen kommer att fortsätta öka mellan det som är A- och B-lägen men också A- och B-fastigheter.

Detalj- handeln

”Tuffare konkurrens från e-handeln tvingar cityhandeln till helt nya sätt att attrahera kunder.”

Växande konkurrens från e-handeln

Det senaste decenniet har inneburit en revolution för detaljhandeln. E-handeln har vuxit snabbt och inom vissa handelssegment har den kapat åt sig betydande marknadsandelar. Många bedömare menar att det får tydliga negativa effekter för de fysiska butikerna när e-handeln står för 15 procent eller mer av den totala försäljningen. När det gäller elektronik, mode och böcker har den gränsen redan passerats och just nu är det inom sport och fritid, bygg och inredning som e-handeln ökar sin marknadsandel mest. För fysiska butiker har utmaningen från näthandeln fått olika konsekvenser. Några få har konkurrerat ut helt, men de flesta har förnyat sig och anpassat sig efter den nya verkligheten.

Även för fastighetsbolag med stor andel butikslokaler har de förändrade förutsättningarna inneburit utmaningar. Svårast är det för ägare till köpcentrum långt från stadskärnorna, dit de flesta kunderna tar sig med bil och där själva butiksutbudet är centrumets huvudsakliga attraktionskraft. Men även butiker längs vältrafikerade gångstråk i centrala lägen har fått se sin omsättning minska. Många butiker har minskat sina lokalytor för att hålla kostnaderna nere och kompensera för minskande intäkter. Samtidigt har flera e-handelsbolag etablerat fysiska butiker där den totala omsättningen ligger i fokus snarare än den fysiska butikens omsättning.

Satsning på helhetsupplevelser

De senaste åren har bjudit på en lång rad förändringar och innovativa grepp för att stärka den fysiska handelns konkurrenskraft och differentiera den från e-handeln. Den dominerande trenden har varit att öka andelen restauranger, snabbmatställen och kaféer för att erbjuda besökarna en helhetsupplevelse. Andra nyheter har varit pop-up-butiker där handelsaktörer under en begränsad period kan marknadsföra sina varor eller tjänster, och showrooms, där butiker som har internet

som sin dominerande försäljningskanal, kan ge kunderna möjlighet att se och känna på varorna. Även för företag som i vanliga fall säljer sina produkter i butikslokaler långt utanför stadskärnorna, till exempel bilförsäljare och möbelvaruhus, har centralt belägna showrooms inneburit en möjlighet att komma närmare kunderna. Större köpcentrum och citynära, vältrafikerade gångstråk har förbättrat sin konkurrenskraft genom ambitiösa satsningar på övrig närservice i form av till exempel food courts, biografer och gym.

Allt talar för att förändringstempot inom detaljhandeln kommer att öka ytterligare under de närmaste åren, i takt med att e-handeln fortsätter att vinna mark och expanderar till nya områden. Antalet aktörer som erbjuder upplevelser väntas öka, samtidigt som mindre attraktiva butiks lägen omvandlas till kontor, gym och lokaler för andra aktiviteter där läget inte är lika avgörande. Hybridlokaler är ett annat fenomen som sannolikt kommer att bli vanligare. Där samsas till exempel butiker, restauranger, showrooms, hälsoanläggningar och kontor i en och samma lokal. Tillsammans lockar de olika typer av besökare och berikar på så sätt varandra. Närbesläktat är mikrovaruhuset där fastighetsägaren ansvarar för driften och garanterar en spännande mix av exempelvis varumärkeskollektioner, nya matupplevelser, träning, yoga, frisörer, med mera. Några aktörer kommer att finnas i mikrovaruhuset permanent, medan andra finns där vid olika tillfällen och i olika former.

Framgångsrikt samarbete

Vasakronan arbetar ständigt med förnyelsen av detaljhandeln. Sedan flera år finns ett framgångsrikt samarbete med andra fastighetsägare kring bland annat handelsstråket Södra Förstadsgatan i Malmö. Genom ett nära samarbete har en blandning av olika



Jesper Örtengren
Affärsutvecklingschef för handel

Vi handlar alltmer på nätet och många pratar om butiksdöden. Hur ser du på det?

– Konkurrenten från e-handeln är självklart en utmaning för de fysiska butikerna. Men samtidigt ser vi att butikerna, genom smarta kombinationer av fysisk närvaro och digitala erbjudanden, har goda förutsättningar att behålla sin viktiga roll. Jag tror att behovet av flaggskeppsbutiker kommer att öka, men att man satsar på färre butiker. Två exempel är Uniqlo som öppnade sin första nordiska butik vid Kungsträdgården mitt i Stockholm city och Rum21/RoyalDesign som öppnade på Kungsgatan.

Vilka andra etableringar vill du lyfta fram?

– I Malmö skrev vi avtal med XXL och Ica i Triangeln vilket bidrar fint till helheten. Vi har också haft en mycket bra utveckling på Södra Förstadsgatan där alla lokaler nu är uthyrda. Ett annat område som utvecklats starkt är Fredstan i Göteborg med etableringar som Holy Greens, Barry's Bootcamp, Boss och Chanel. På Svartbäcksgatan i Uppsala nyöppnade H&M sin omgjorda butik, den enda i sitt slag i Sverige. Ett bra bidrag till stråket.

Under året har ett nytt pop-up koncept erbjudits hyresgästerna. Vad innebär det?

– Vi har ett antal permanenta pop-up-lokaler som vi kallar "Perm Pop's". Fler och fler varumärken vill synas i fysiska butiker i centrala lägen. Det här är en möjlighet att göra det under en kortare tid. Ett spännande exempel är The Fitting Room, som under sex veckor öppnade i Nordstan i Göteborg. Här kunde kunderna prova kläder och skor och sedan beställa på webben. Ytan var bara 63 kvadratmeter men rymde ändå ett väldigt stort sortiment.

Hur ser du på handelns fortsatta utveckling?

– Jag tror att nya varumärken, kombinationer och samarbeten kommer att utvecklas. Fler och fler vill etablera sig i centrala lägen och för oss fastighetsägare gäller det att möta nya behov. Till exempel genom att fortsätta utveckla vårt erbjudande till hyresgäster att dela lokal.

butiker, varumärken, näringsställen och upplevelser kunnat skapas och gjort Södra Förstadsgatan till ett attraktivt stråk som lockar många besökare. I Göteborg har Vasakronan genom konsekvent utvecklingsarbete gjort Vallgatan till en självklar mötesplats för göteborgarna. Restauranger och kaféer av hög kvalitet, i kombination med en rad starka lokala varumärken, har bidragit till Vallgatans trendstatus.

I Sergelstan står den totala upplevelsen i fokus när Vasakronan bygger om Sergelhuset och uppgraderar Sergelgatan. Här planerar bolaget för den optimala sammansättningen av attraktiva butiker, restauranger och andra aktiviteter. Tyngdpunkten i Stockholm city förskjuts mot området kring Sergels torg och nya intressanta lägen med stora besöksflöden skapas. Stråk som tidigare haft karaktären av sidogator, som Mäster Samuelsgatan och Malmskillnadsgatan, öppnas upp som ljusa och inbjudande promenadgator med stor genomströmning av människor. ●

Digitaliseringen

”Det blir möjligt att övervaka, styra och optimera driften av fastigheterna.”

Gemensamt digitalt språk

Den snabba digitala utvecklingen är på väg att skapa helt nya förutsättningar för fastighetsbranschen. I takt med att allt fler funktioner inom förvaltning, drift och underhåll digitaliseras uppstår möjligheter till effektivisering och samordning. Fram till nyligen bromsades utvecklingen av att varje system i fastigheterna var unikt och inte kompatibelt med andra system. Först när systemen för exempelvis uppvärmning, ventilation, IT-infrastruktur och övervakning kan kommunicera med varandra i ett enhetligt digitalt

format kan samordningsfördelarna realiseras.

Tillsammans med ett antal andra aktörer har Vasakronan tagit ledningen i utvecklingen genom att utveckla ett gemensamt digitalt språk. Det nya språket, RealEstateCore, gör det möjligt för fastigheternas olika system att kommunicera och förstå varandra. Det blir möjligt att övervaka, styra och optimera driften av fastigheterna och på så sätt spara energi, skapa ett bättre inomhusklimat eller tidigt upptäcka fel och brister och åtgärda dem proaktivt. I kombination med olika förprogrammerade åtgärder kan driften skötas med automatik utan att fastighetstekniker behöver göra manuella insatser. RealEstateCore innebär också en möjlighet att inom en relativt nära framtid kunna sammankoppla digitala system hos externa leverantörer. Det bidrar till exempelvis effektivare energiförsörjning, avfallshantering, lokalvård eller transporter till och från en fastighet.

Utvecklingen av nya digitala möjligheter och tjänster inom fastighetssektorn, Property Technology eller kort och gott bara proptech, är än så länge i sin linda. Många branschbedömare förväntar sig dock att proptech kommer att innebära lika stora förändringar för fastighetsbranschen som fintech (Financial Technology) gjort för banker, försäkringsbolag och andra finansiella aktörer. I samverkan med artificiell intelligens (AI) kan RealEstateCore skapa möjligheter att samla information som även sträcker sig utanför en enskild fastighets vägg. Kanske kan omedelbar information om antalet fotgängare längs en gata ge restauranger och kaféer förutsättningar att anpassa sitt erbjudande och mängden mat som tillagas. Information om vad i skyltfönstret som attraherar störst intresse kan hjälpa en butiksinnehavare med prissättningen eller hur varorna presenteras inne i affären. ●



Sandra Jonsson
Chef teknik & utveckling,
Stockholm och Uppsala

I början av 2018 införde ni en ny teknikorganisation. Varför?

– Mycket händer i vår omvärld. Bland annat går den digitala utvecklingen inom fastighetsbranschen blixtn snabbt. Dessutom ser vi att våra hyresgäster har nya krav på rådgivning, exempelvis i tekniska frågor. För att ta vara på alla möjligheter behövde vi skapa en ny organisation byggd för att möta och hantera förändring. Här finns både medarbetare som tar hand om helheten när det gäller den dagliga driften och medarbetare med uppdrag att hitta och testa ny teknik.

Hur har den nya organisationen fungerat?

– Det tar alltid lite tid innan alla bitar faller på plats, men under året har organisationen satt sig och fungerar nu bra. Sommaren med rekordvärmen var förstas en stor utmaning. Men engagemanget och viljan att lösa de problem som uppstod var enormt stor. Vi lärde oss mycket och händer det igen är vi bättre rustade.

Vasakronan har tillsammans med andra fastighetsägare utvecklat ett nytt gemensamt digitalt språk, RealEstateCore. Vad innebär det?

– RealEstateCore ger oss kontroll över all den data som fastigheter genererar på ett helt nytt sätt. Man kan säga att det är ett digitalt språk för fastigheter. I vår plattform ldu kan sedan data tas emot, lagras och analyseras.

Vad innebär det för hyresgästerna?

– Bland annat att vi kan optimera driften och göra fastigheterna ännu mer energieffektiva och smarta. Men också att vi kan erbjuda och utveckla nya digitala tjänster. Just nu pågår ett antal piloter. Vi testar till exempel energioptimering med artificiell intelligens, visualisering och analys av inomhusklimatet och visualisering av hur lokaler utnyttjas. I förlängningen handlar det om att skapa flexibla, effektiva och ännu smartare arbetsplatser.

Skapa hållbara värden i en föränderlig värld

Trenderna påverkar strategierna

För att säkerställa att Vasakronan lever upp till uppdraget från ägarna och samtidigt möta förutsättningarna på marknaden antar styrelsen årligen en strategisk plan. Planen föregås av en analys över vilka marknadstrender som bedöms ha störst påverkan på bolaget och dess verksamhet inom en femårsperiod. De trender som identifierats i årets strategiska plan beskrivs närmare på sidorna 10–14. Utifrån trendanalysen fastställs vilken riktning bolaget ska ha de närmsta 1–3 åren. Den långsiktiga inriktningen hanteras av fem strategier.

Affärsplanering på alla nivåer

Planering, styrning och uppföljning av verksamheten följer organisationsstrukturen, med en tydlig delegering av ansvar och befogenheter. För att konkretisera företagets övergripande mål och strategier tas årligen affärsplaner fram för de enheter som är underställda den verkställande direktören.

I affärsplanen fastställs enhetens fokusområden för året och bryts där efter ner i aktiviteter. Framtagande av affärsplanerna involverar samtliga medarbetare inom respektive enhet vilket leder till ett ökat engagemang och en ökad förståelse för hur varje enhet bidrar till företaget som helhet. Planerna följs upp löpande under året. Affärsplaneringen är en dynamisk process vilket innebär att tillvägagångssättet för affärsplaneringen skiljer sig från år till år beroende på hur behov och frågeställningar ser ut.

Långsiktiga 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

- 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
- Vår verksamhet är klimatneutral
- Vi bygger våra hus med förnybart, återvunnet eller återbrukat material
- All vår finansiering är grön
- Topp 10 globalt i hållbarhetsundersökningen GRESB

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

Investeringsstrategi

- Fastighetsinnehav fokuserat på kontor och cityhandel på tillväxtorter i Norden
- Aktiva investerare i nyproduktion och befintligt bestånd
- Fastigheter som möter höga hållbarhetskrav och är placerade i goda kommunikationslägen

Kundstrategi

- Flexibla lösningar som kan anpassas till kundens utveckling och utmaningar
- Helhetsansvar för leverans av funktion, service och tjänster
- Arbetar för att höja kundernas kunskap om hur de kan optimera resursutnyttjande

Teknikstrategi

- Uppkopplade fastigheter med hög säkerhet och full kontroll över all data i husen
- Tydlig energistrategi – reducera, organisera, selektera
- Kombinerar kunskap och data för att leverera nya tjänster

Medarbetarstrategi

- Stor möjlighet för medarbetare att påverka sitt arbetsliv och ta ansvar för sin egen utveckling
- Ledare skapar förutsättningar för utveckling genom tydliga målbilder
- Starka värderingar som vägleder oss i arbetet

Finansieringsstrategi

- Tillgång till finansiering från flertalet källor med spritt låneförfall
- Driver utvecklingen inom grön finansiering
- God marginal till finanspolicyns ramar

Nya möjligheter skapar flexibla lösningar

Med lokallösningar som Smart & klart och Pop-up, utökad service, fortsatt fokus på miljöarbetet och en snabb teknisk utveckling skapar Vasakronan nya möjligheter. Både för fastigheter och hyresgäster.

Sättet människor arbetar på idag har förändrats. Arbetet är inte alltid knutet till kontoret, vilket gör det ännu viktigare hur arbetsplatsen utformas. Lokalerna ska vara verktyg för att förändra, påverka och inspirera, istället för att enbart handla om antal kvadratmeter. Vasakronan erbjuder ett brett utbud av attraktiva lokaler i bra lägen för kontor och butiker. Det ger oss möjligheter att möta behoven både hos potentiella och befintliga hyresgäster och erbjuda flexibla lösningar som följer kundens utveckling. Vasakronan är även en strategisk och kunnig rådgivare inom arbetsplatsstrategi. Vi kan ge råd när det gäller att välja och utforma lokaler för att ta arbetsplatsen till nästa nivå.

En annan förändring är det ökade behovet av flexibilitet hos våra kunder. Verksamheter kan ändras snabbt, och plötsligt uppstår behovet av att byta lokal. Kontorskonceptet Smart & klart gör det enkelt att hitta en snabb och smidig lösning. Med Smart & klart slipper hyresgästen ta itu med alla praktiska frågor som exempelvis IT, arbetsplatser, inredning och kök. Det går i princip att flytta in dagen efter det att ett avtal har tecknats. Dessutom är hyresavtalet enkelt att förstå, signeras digitalt och avflytt kan ske med kort varsel. 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.

Service i vardagen

För att underlätta det dagliga arbetet för våra kunder erbjuder Vasakronan flera olika servicetjänster. Via våra samarbetspartners kan vi hjälpa till med allt från vaktmästeri och lokalvård till fruktkorgar och kemtvätt. Genom att dessutom välja grön service minskar 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.

Ny teknik

Tekniken i Vasakronans fastigheter integreras allt mer med IT. Utvecklingen går fort och blir

allt mer komplex. Detta öppnar för nya möjligheter men ställer också nya krav på organisationen. För att möta utvecklingen och ta till vara på den på ett ännu bättre sätt genomförde Vasakronan under året en förändring inom teknikorganisationen. Förändringen innebar att nya roller skapades och ansvaret mellan fastighetsdrift och fastighetsutveckling tydliggjordes. Bland annat bildades en ny central funktion för teknikutveckling med uppdraget att hitta, testa och utveckla ny teknik. Samtidigt utökades och fördjupades Vasakronans samarbete med Coor som fick ett utökat ansvar för fastighetsdriften.

Nya energilösningar

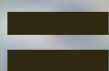
Fastighetssektorn står för närmare 40 procent av samhällets energianvändning. Arbetet med att minska vår energianvändning och använda förnyelsebar energi är därför en viktig fråga. En låg energianvändning är också en förutsättning för att byggnader ska kunna miljöcertifieras med ett högt betyg och en förutsättning för grön finansiering.

Med hjälp av olika tekniska lösningar och en effektiv, kunnig organisation sker ett ständigt förbättringsarbete inom Vasakronan för att minska energianvändningen så mycket som möjligt. Det finns också ett nära samarbete

REAL ESTATE CORE



RealEstateCore



Smart City

NU KAN HUSEN PRATA MED VARANDRA. Den digitala utvecklingen när det gäller fastighetsförvaltning, drift och underhåll går blixtnabbt. Dagens byggnader genererar mängder med data. För att kontrollera och maximera nyttan av informationen behövs ett enhetligt digitalt språk. Nu har Vasakronan i samarbete med andra fastighetsägare utvecklat ett sådant, RealEstateCore.

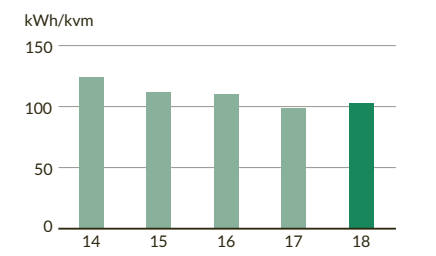
Språket publiceras som open source och är alltså fritt och öppet för alla att använda och bidra till. RealEstateCore innebär att byggnader kan börja prata och förstå varandra – och i förlängningen även inkludera andra aktörer, till exempel energiproducenter.

Det nya digitala språket förenklar styrning, övervakning och kommunikation. Det blir lättare att dela data, till exempel för att optimera driften och göra

fastigheter ännu mer energieffektiva. Ett gemensamt språk är också en förutsättning för att ta fram nya tjänster för hyresgäster, leverantörer och fastighetsbranschen. RealEstateCore ger möjligheter att utveckla fastigheter som är bättre att äga, förvalta, vistas i och som är bättre för sin omgivning – ett skarpt bidrag till den smarta staden helt enkelt.

RealEstateCore är ett samarbete mellan Vasakronan, Akademiska Hus AB, Jönköping University, Klipsk AB, RISE och Willhem AB. Intresset är stort, även internationellt. Parallellt med att ett antal piloter körs på Vasakronan och Akademiska hus, förs diskussioner med både nordiska, europeiska och amerikanska aktörer om nästa steg. RealEstateCore blev "Årets framtidsföretag 2018". För utnämningen stod Energi-effektiviseringsföretagen, EEF. ●

Energiprestanda



med hyresgästerna, inte minst via hyresavtalen, för att hitta ytterligare sätt att minska energianvändningen. Energiprestandan i beståndet har mer än halverats sedan 2009. Under året ökade dock energiprestandan i beståndet till i genomsnitt 103 kWh/kvm (100) och vid utgången av året hade 47 procent (56) av fastigheterna en energiprestanda som understiger 100 kWh/kvm. Ökningen av energiprestandan förklaras av den extremt varma sommaren och kalla vintern.

Arbetet med att öka den egna energiproduktionen, främst genom solceller, fortsatte och i slutet av året fanns totalt 55 solcellsanläggningar (49) i drift som totalt beräknas generera cirka 3 700 MWh per år. Vasakronan planerar även för att inom kort börja använda andra solcellstekniker som till exempel takpannor med integrerade solceller samt tunnfilmssolceller på fönster. Därutöver testas lagring av överskottet från solcellerna genom olika typer av lagringslösningar samt att distribuera den lokalt via likströmsnät.

För att energieffektivisera ytterligare används geotermiska energilösningar genom så kallade 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.

Krav på certifieringar

Miljöcertifiering av både befintliga och nybyggda fastigheter är viktigt ur flera perspektiv. Det är bland annat ett bevis från oberoende part på att våra fastigheter har en låg miljöpåverkan. Det innebär också att vi kan tillmötesgå våra hyresgästers växande miljökrav. Att våra byggnader är miljöcertifierade är också avgörande för vår finansiering med gröna obligationer.

Vid nyproduktion och förvärv ställs krav på miljöcertifiering redan från början. Men för att kunna möta samtliga hyresgästers krav på miljöcertifierade lokaler måste även de befintliga fastigheterna certifieras. För att nå det krävs ett strukturerat arbetssätt för förvaltning av byggnaderna och tydliga processer för miljöarbetet. Vid slutet av året var 85 procent (84) av beståndet miljöcertifierat.

Minskat utsläpp

För att minska bolagets klimatpåverkan har Vasakronan under de senaste åren lagt stort fokus på de direkta klimatutsläppen. Utfallet av den årliga klimatberäkningen visar att fokus framöver framför allt bör vara på att minska de indirekta utsläppen. En av de största källorna till indirekta utsläpp är hyresgästernas egen elanvändning och sedan 2017 finns en bestämmelse i samtliga nya hyresavtal om val av grön energi. En annan orsak till indirekta utsläpp är avfall, både från våra hyresgäster och från våra projekt. Vasakronan arbetar därför aktivt med att underlätta för sina hyresgäster att 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 vår projektverksamhet så har Vasakronan 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 våra fastigheter. Vasakronan erbjuder bland annat laddplatser för elbilar och bilpooler så att hyresgästerna kan resa hållbart till och från arbetet. Ett annat exempel är konceptet Cykel & service som underlättar för hyresgästerna att ta cykeln till arbetsplatsen.

Under initiativet "Älskade stad" samarbetar Vasakronan med Ragn-Sells, Bring och Stockholms stad för att etablera samlastningscentraler i citykärnan. På det sättet kan varor och gods distribueras gemensamt till butikerna med eldrivna fordon och därigenom minskar belastningen på såväl miljö som gator. Ytterligare ett sätt att minimera utsläppen är att se till att de fastigheter vi äger ligger i lägen med god tillgång till kollektivtrafik. Vasakronan arbetar aktivt med att försöka förbättra bland annat turtäthet och hållplatsplaceringar.

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 119.

För att försäkra oss om att vårt arbete med att minska vår 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 klimatomål. Science Based Targets Initiative är ett samarbete mellan Världsnaturfonden (WWF), FN:s Global Compact, Carbon Disclosure Project (CDP) och World Resources Institute (WRI) och har som syfte att att säkra att de klimatomål som sätts av företag har en vetenskaplig grund.

Under året rankades bolaget även som det mest hållbara kontorsföretaget i Europa och som nummer nio i världen av Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB.

Långsiktiga relationer

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

Den personliga kontakten gör skillnad för hyresgästerna och skapar långsiktiga relationer. Hyresgästerna möter personal med stor kunskap om både fastigheterna och hyresgästernas behov. De kan också vända sig till en central kundtjänst för snabb hantering vid felanmälan.

För att vi ska uppnå vårt uppdrag om en långsiktigt hög avkastning är hög kundnöjdhet ett måste. Kundundersökningar genomförs regelbundet för att följa upp hur nöjda hyresgästerna är och för att identifiera förbättringsområden. I början av varje år genomförs Vasakronans kundundersökning "Tyck om Vasakronan". Den senaste undersökningen

gjordes i början av 2019, utfallet var 76 (76) för kontor och 73 (75) för butiker. Skalan i undersökningen är 1 till 100, där ett utfall på minst 80 motsvarar betyget mycket bra.

En tryggare stad

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. Vasakronan genomför löpande åtgärder i syfte att skapa en säker och trygg miljö i och omkring våra fastigheter. 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 beskära träd och buskar för att skapa bättre sikt, se över larm och införa passage-system.

Under året har dessutom samarbetet med organisationen Fastighetsägarna fortsatt med att certifiera tre områden i Göteborg enligt Purple Flag. Purple Flag är en utmärkelse som synliggör platser som på ett fram-

gångsrikt sätt arbetar med att förbättra säkerheten, tillgängligheten och utbud även på kvällstid. De områden som certifierats är Fredstan, Nordstan och Lilla Bommen.

Systematiskt inköpsarbete

För att kunna bedriva vår verksamhet på ett framgångsrikt sätt behöver vi 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. Vi vill att 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 för att bland annat minimera risken för korruption och brott mot mänskliga rättigheter, och minska deras miljöpåverkan. Som stöd i arbetet används Vasakronans uppförandekod för leverantörer i alla nya leverantörsavtal. Under 2018 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. Utfallet från gjorda revisioner visar att våra leverantörer uppfyller våra krav gällande arbetsvillkor och mänskliga rättigheter på ett tillfredsställande sätt. I verksamhetsmålen för 2019 ingår att öka antalet utförda leverantörsrevisioner, se vidare sidan 122.

Värnar om medarbetarna

Vasakronans företagskultur präglas av professionalism, flexibilitet och nytänkande. Medarbetarna uppmuntras att vara innovativa och 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 och transparens och med en helhetssyn som omfattar våra intressenter, fastigheter och



Cecilia Söderström
HR-chef Vasakronan

Vad skulle du vilja lyfta fram från 2018?

– Förändringen av teknikorganisationen som trädde i kraft i februari. Den innebar ett förändrat arbetssätt för många, inte bara för de som är direkt berörda. Det tar alltid lite tid att hitta formen i en organisationsförändring men överlag har det gått väldigt smidigt.

– Den nya teknikorganisationen är byggd för att möta och hantera utveckling på ett bättre sätt och en viktig del i det arbetet var att förtydliga både roller och ansvar men även titlar. Vi har nu till exempel en roll vi kallar för *fastighetsutvecklare teknik*. Den indikerar tydligt framåtdrift och innovation. Vi märker att det skapar stolthet både hos befintliga medarbetare och ett större intresse hos studenter än tidigare. Det gör mig stolt!

Vad gör Vasakronan till en attraktiv arbetsgivare?

– Att vi har en schysst företagskultur med väl förankrade värderingar. Vi tror på öppenhet, att dela med sig av kunskap och att göra saker på ett schysst och ärligt sätt. Vi har korta beslutsvägar och varje medarbetare har goda

förutsättningar att påverka sina utvecklingsmöjligheter. Vi har dessutom kommit väldigt långt inom många områden och kan därför erbjuda fina möjligheter att göra intressanta saker inom bolaget.

– Sen är det många som gillar att vi lyfter blicken och ser till helheten. Vi försöker ta med alla perspektiv i vårt arbete, både internt mellan enheter och orter, men även när vi utvecklar till exempel ett handelsstråk eller en lokal i ett hus som står i ett kvarter i en stad.

Vad ser du att ni behöver jobba med 2019?

– Digitaliseringen har stor inverkan på vår verksamhet och den slår igenom på alla nivåer och i alla enheter. Därför behöver vi nyfika och orädda medarbetare som gärna testar nytt och tar vara på de möjligheter som digitaliseringen ger. Inte minst inom teknik. Samtidigt lägger vi mycket kraft på att utveckla platser och miljöer – både inomhus och utomhus – det kommer att kräva ännu mer av beteendekompetens.

– För att möta behoven jobbar vi parallellt med vår egen kompetensutveckling men även med rekrytering när behov uppstår.

staden. Vi strävar efter att driva vår verksamhet på ett hållbart sätt och vi gör vårt yttersta för att leva som vi lär. Till exempel när vi utvecklar kontorsmiljöer, fastigheter, stråk eller hela kvarter.

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 Vasakronans uppförandekod som alla nyanställda tar del av.

För att säkerställa att allt går rätt till på bolaget finns en Compliance Officer, en roll som Vasakronans chefsjurist har. Till henne kan medarbetare och utomstående anonymt framföra misstankar om att lagar, regler eller policyer inte följs. Det finns också en extern visselblåsarfunktion dit både medarbetare och externa aktörer kan vända sig anonymt.

Att skapa delaktighet, engagemang och trygghet hos medarbetarna är inte bara en nyckel till en framgångsrik verksamhet, utan också Vasakronans ansvar som arbetsgivare. För att behålla kompetenta medarbetare och attrahera nya talanger erbjuder Vasakronan breda utvecklingsmöjligheter och en god arbetsmiljö. Även medarbetarnas hälsa följs löpande upp och stor kraft läggs på hälso-

främjande aktiviteter, liksom på att förebygga arbetsskador och rehabilitera långtidssjukskrivna.

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 Vasakronans engagemang är att det ska göra skillnad, men också att det ska kännas relevant för medarbetarna. Ett exempel är vårt engagemang i Löparakademien, en ideell förening som stöttar ungdomar i socialt utsatta områden. Vasakronan bidrar med kompetens och resurser inom olika områden via ett Advisory Board och lämnar dessutom varje år ett finansiellt bidrag till verksamheten. I Göteborg finns även ett samarbete med Mitt liv, en organisation som arbetar för att samhället ska bli mer inkluderande och för att få arbetsmarknaden att värdesätta mångfald. 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, där Vasakronan var en av initiativtagarna när de båda organisationerna bildades. Vasakronan deltar också i FN:s klimatinitiativ Caring for Climate, Klimatpakten i Stockholm och Uppsala klimatprotokoll samt i många olika forsknings- och utvecklingsarbeten inom en rad olika områden.

Vad gör Vasakronan för att minska sin klimatpåverkan?

– Sedan 2009 har vi halverat energianvändningen i våra fastigheter och gått över till förnybar energi, vilket gjort att vi minskat våra direkta utsläpp väsentligt. Men det räcker inte. Under 2018 har vi därför tagit flera viktiga steg för att minska vår påverkan ytterligare.

Vad har ni gjort?

– I byggprocesser sker stora utsläpp. Därför har vi satt mål för att minska påverkan från transporter, byggavfall och material. När vi byggde Hubben i Uppsala Science Park tog vi fram en rapport som visar hur mycket och vilken typ av material som användes. Det gick åt mer än ett ton material per kvadratmeter, och en stor andel var stål och betong som genererar stora koldioxidutsläpp. Trä däremot binder koldioxid och har flera andra miljömässiga fördelar. Därför planerar vi nu att bygga Sveriges första kontorsbyggnad i trä, Magasin X, i Uppsala.

Vasakronan fick fint betyg i Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB.

Hur viktigt är det?

– Vi rankades etta i Europa inom kontor och som det nionde mest hållbara fastighetsbolaget i världen. Det visar att vi har en tät position i branschen, men vi vill veta att våra ansträngningar är tillräckliga. Därför har vi låtit Science Based Targets (SBT) analysera våra klimatmål. SBT är en oberoende organisation som granskar om företags klimatmål räcker för att nå Parisavtalets mål om att hålla den globala temperaturökningen väl under två grader. Våra mål anses som ambitiösa och fullt tillräckliga för att klara detta.

Ni har också fortsatt att utveckla er gröna finansiering, hur?

– Vi emitterade världens första gröna företagscertifikat. Efterfrågan på gröna investeringar i kapitalmarknaden är fortsatt hög och utbudet ökar inte i samma takt som efterfrågan. Det gör grön finansiering väldigt intressant för oss och vi jobbar nu hårt för att nå 100 procent grön finansiering.



Anna Denell
Hållbarhetschef

TRIANGELN LOCKAR



TRIANGELN I MALMÖ har cirka 120 butiker, restauranger och kaféer. Här finns också gott om service som till exempel skomakare, kemtvätt och optiker. I området passerar totalt ungefär 100 000 personer varje dag. Inte minst beror det på Citytunnelns station Triangeln som innebär att köpcentrumet har en tågstation strax utanför portarna.

Triangeln var under 2018 mer populärt än någonsin. Antalet besökare ökade med sju procent jämfört med 2017, från knappt 6,2 till drygt 6,6 miljoner. En orsak till det ökade besöksantalet är att Triangeln i början av september ändrade sina öppettider. På vardagarna slås entréerna upp redan klockan sju på morgonen. Målet var att i genomsnitt få 1 000 besökare mellan sju och tio. Ett mål som uppnåddes redan i slutet av november. Sedan dess har Triangeln alltid legat över målet.

Det större flödet av människor har varit positivt för handeln. De kaféer som nu tar emot kunder tidigt på morgonen, och Clas Ohlson som öppnar klockan

nio istället för tio, har sett en tydligt ökad omsättning.

Triangeln fick också flera nya hyresgäster. Bland andra Repeat gym, VILA och Hemmakväll.

I slutet av året blev det klart att ICA Nära öppnar i maj 2019 och XXL i slutet av juni. ICA är ett välkommet tillskott eftersom Triangeln tidigare inte haft någon livsmedelsbutik. För XXL, som flyttar in på 3 200 kvadratmeter på övre plan, är butiken den första i Malmö. Med de två nya etableringarna är Triangelns uthyrningsgrad över 95 procent och intresset från andra hyresgäster att etablera sig är stort.

En av utmaningarna för Triangeln har varit att locka Malmöborna att handla i city istället för utanför citykärnan. Statistik visar att de externa handelsplatserna har sin topp på helgerna och färre besökare i veckorna. Triangeln däremot har en jämn fördelning under hela veckan. En måndag kan vara lika välbesökt som en lördag. Det tyder på att kunderna ser Triangeln som en naturlig plats att handla på – oavsett dag. ●



Anna Nyberg
Cheffastighetsutveckling, Stockholm

Vad händer i Stockholm city?

– Vi tar ett helhetsgrepp om det som är hjärtat i Stockholm och som helt håller på att omdanas. Vi utvecklar det vi kallar Sergelstaden med Sergelhuset, Sergelgatan och Sergels torg som knyts ihop med Malmsskillnadsgatan. Det kommer att skapa helt nya stråk och flöden av människor.

Sergelhuset började byggas förra året, hur långt har ni kommit?

– Det har varit full produktion. I höstas började fasaderna monteras och det är jätteroligt att nu börja se hur det faktiskt kommer att bli. Vi fortsätter att bygga så hållbart som möjligt. Bland annat sker transporter genom samlastning och smart logistik. Bilarna kör på fossilfritt bränsle. Vi har också tagit till vara och återvunnit mycket av det som rivits.

Vad är planerna när det gäller Sergelgatan?

– Det här var Sveriges första gågata. Vi vill att den får tillbaka sin forna glans och blir en plats där människor trivs och vill vara. Vi arbetar nära Stockholms stad och är nu i processen att få bygglov. Vi vill förvandla gatan i två etapper och hoppas att den första kan inledas 2019.

Vilka har utmaningarna varit?

– Det blir ju en del stök och bök. Många människor som rör sig i city berörs. Så visst har det funnits en del irritation eftersom det blivit svårare att ta sig fram. Vi har jobbat intensivt med att sprida information för att förklara för allmänheten vad det är som pågår och hur det blir när allt står klart.

– Med hyresgäster som berörs för vi en ständig dialog för att hitta bra lösningar. Vissa kommer att flytta tillbaka, andra hjälper vi att hitta nya alternativ.

Bygger med miljön i fokus

Att värna om miljön i byggprocessen är viktigare än någonsin. Inte minst när det gäller vilket material som används, hur det kan återbrukas och återvinnas och hur transporter sker.

I takt med att hyresgästernas efterfrågan förändras behöver Vasakronan skapa nya typer av lokaler genom nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter. Fastigheter ska vara överlevare på hyresmarknaden och efterfrågade även i sämre tider. De ska också överensstämma med Vasakronans hållbara affärsmodell och produceras med så låg miljöpåverkan som möjligt.

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

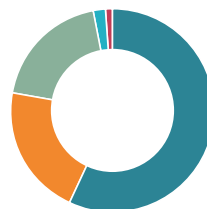
När hyresgäster väljer lokaler är det viktigt att de är miljöanpassade. Vasakronan miljöcertifierar samtliga projekt enligt LEED och målet är att nå högsta betyget Platina. För att en byggnad ska kunna certifieras ställs krav både på hur en ny- eller ombyggnad genomförs och på fastighetens miljö- och energiprestanda i den löpande förvaltningen.

Stora investeringar i projekt

Vasakronan investerar enbart i marknader där Vasakronan har god marknadskännet och där marknadsförutsättningarna bedöms som goda. Därigenom begränsas det ekonomiska risktagandet som fastighetsutveckling medför. Vid utgången av året hade pågående

fastighetsprojekt en total investeringsvolym på 10,6 mdkr (9,4). Uthyrningsgraden i större pågående projekt uppgick till 41 procent (44) och upparbetandegraden uppgick till 33 procent (25). Under 2018 investerades totalt 3,3 mdkr (2,5) i utveckling av fastigheter och under de senaste fem åren har i genomsnitt 2,5 mdkr investerats varje år. Under 2018 blev ombyggnaderna av Bohusgatan, Drivhuset och del av Läppstiftet i Göteborg klara med en totala investering på 450 mkr. Samtidigt påbörjades under året den andra etappen av upprustningen av kontorskvarteret Strand i Solna där en byggnad om 3 500

Allt större andel projektavfall återvinns



■ Återvinning, 57% (21)
■ Energiåtervinning/förbränning, 21% (47)
■ Deponi, 19% (31)
■ Farligt avfall, 2% (1)
■ Biogasproduktion, 1% (-)

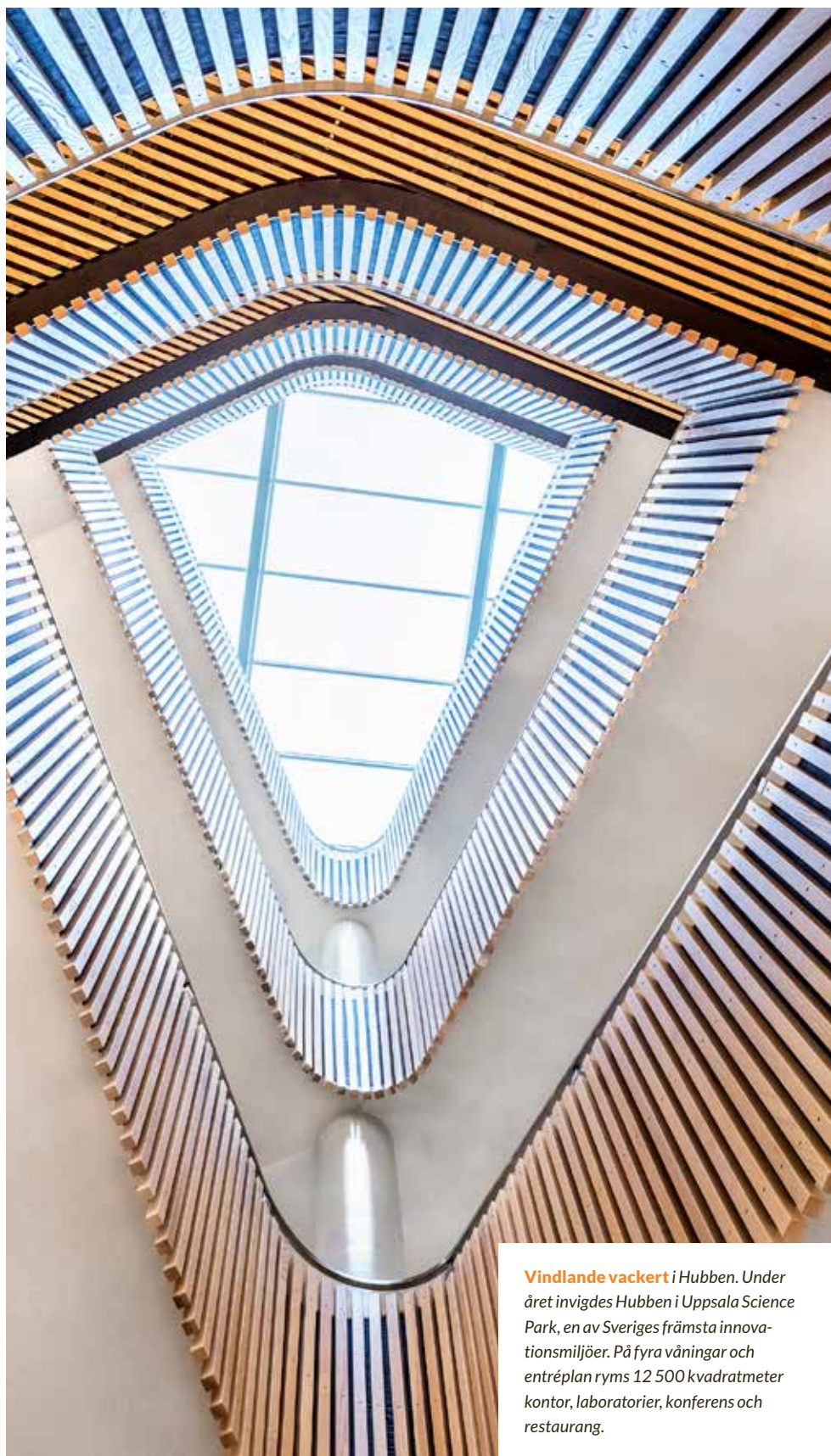
kvadratmeter ska uppföras för att länka samman två byggnader. I Stockholm togs beslut att påbörja ombyggnaden av Diktaren sedan det blivit klart med ett 15-årigt hyresavtal med Engelska Skolan med planerad inflytt till skolstarten 2021.

Utöver utvecklingspotentialen i befintliga fastigheter har Vasakronan även byggrätter och framtida byggrättsmöjligheter. Idag finns detaljplaner för cirka 310 000 kvadratmeter kontor. Det pågår också ett kontinuerligt arbete med att identifiera nya projektmöjligheter för de 1,6 miljoner kvadratmeter ännu ej planlagda byggrätter som Vasakronan har i sitt bestånd.

Omsorg om miljön

Vid nyproduktion, ombyggnad, lokalanpassningar och underhåll används stora mängder material som påverkar miljön när det produceras och transporteras. Därför är det viktigt att minska omfattningen av material och i större utsträckning använda återbrukat material eller material tillverkat av förnybara eller återvunna råvaror. Vi behöver också vara säkra på att material inte innehåller farliga ämnen som sprids i inomhusmiljön och till ekosystemen utanför. Därför ska allt som byggs in i fastigheterna alltid utvärderas och dokumenteras.

Vasakronan ser att efterfrågan på långsiktigt hållbara lokallösningar ständigt ökar bland företag. Ett sätt att nå målet om en fossilfri byggsektor, samtidigt som vi möter hyresgästernas krav, är att bygga med material som har lägre klimatpåverkan än stål och betong. Vasakronan planerar därför att



Vindlande vackert i Hubben. Under året invigdes Hubben i Uppsala Science Park, en av Sveriges främsta innovationsmiljöer. På fyra våningar och entréplan rymmer 12 500 kvadratmeter kontor, laboratorier, konferens och restaurang.

bygga ett kontorshus helt i trä, Magasin X, på 11 000 kvadratmeter i Uppsala. Ambitionen är att starta projektet under första kvartalet 2019.

Vasakronan ställer sedan ett par år tillbaka krav på att samtliga större ny- och ombyggnadsprojekt ska rapportera vilken typ av och hur mycket material som används. År 2017 var första gången vi kunde mäta faktiskt material i ett avslutat projekt, Hubben i Uppsala. Resultatet visade att endast två procent av materialet var förnybart och resterande del icke förnybart. Ambitionen är att både öka andelen förnybart material och minska mängden material per kvadratmeter vid projektutveckling. Under året har inga nybyggnadsprojekt avslutats. I de ombyggnadsprojekt som avslutats har en uppskattning gjorts av använt material, då kravet på att redovisa materialanvändningen sattes efter det att dessa projekt hade påbörjats. Vasakronans ambition är dock att fortsätta att mäta och utvärdera det material som används och att öka andelen material som tillverkats av förnybara eller återvunna råvaror.

Under året fortsatte arbetet med att öka andelen återbrukat material och vid utgången av året hade 51 ton (116) material återbrukats. Minskningen jämfört med föregående år förklaras främst av att stora mängder återbrukat material från ombyggnaden av Sergelhuset i centrala Stockholm ingår i utfallet från föregående år.

I samtliga större ny- och ombyggnadsprojekt genomförs avfallssworkshops. Syftet är att identifiera åtgärder som kan minska mängden projektavfall. Inom Vasakronan pågår också ett arbete med att minska verksamhetens klimatpåverkan från transporter till och från våra projekt. Under året utökades kraven vilket innebär att i samtliga projekt som påbörjas ska transporter av avfall och material ske med förnybart bränsle. För mer information om Vasakronans hantering av material och avfall vid projektutveckling se sidan 117 och 120.

Skapar trygga platser

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 för valet av lokal. Redan när vi planerar ny- och ombyggnader identifierar vi åtgärder för att skapa en säker plats och en god stadsmiljö. Ett exempel är ombyggnaden av Sergelhuset i centrala Stockholm där mörka partier och trånga trappor nu tas bort. Dessutom byggs bostäder i en del av huset. Det kommer att bidra till en ökad mix i området och en mer levande plats även på kvällstid.

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. När Vasakronan utvecklar en fastighet gör vi därför en plan för vilken mix av olika verksamheter som bör finnas.

Säkra byggarbetsplatser

För att hantera projektrisen lägger Vasakronan stor vikt vid att kvalitetssäkra processer för genomförandet. Vår personal tar alltid ansvar för att styra och övervaka projektet, även om externa projektledare och entreprenörer kan anlitas för själva arbetet. När vi upphandlar entreprenörer ser vi till att de lever upp till våra högt ställda krav på affärsmässig korrekthet, objektivitet och ärlighet med iakttagande av god affärssed. Alla leverantörer måste följa vår uppförandekod.

Våra entreprenörer utför ibland ett riskfyllt arbete för Vasakronans räkning och vår ambition är att ingen ska förolyckas eller skadas. Vi ställer därför höga krav på entreprenörerna när det gäller säkerhet på byggarbetsplatsen. Under 2018 har vi börjat ett arbete med att skärpa vår interna rutin 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.

Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, % ¹⁾	Miljöcertifiering
Stockholm	Sergelhuset	3 700	1 495	40	56 500	Dec - 21	4	LEED
Göteborg	Platinan	2 600	536	21	52 900	Dec - 21	47	LEED
Stockholm	Nattugglan, hus 2	800	71	9	15 000	Juni - 21	80	LEED
Stockholm, Solna Strand	Nöten 5 etapp 2	635	148	23	13 000	Sep - 20	51	LEED
Malmö	Priorn 5	580	323	56	13 200	April - 20	55	LEED
Uppsala	Kronåsen 1:1 Celsius	420	93	22	10 200	Dec - 20	82	LEED
Stockholm, Frösunda	Hilton 7	390	342	88	11 000	Sep - 19	26	LEED
Stockholm	Styrpinnen 15	190	95	50	3 650	Dec - 19	0	LEED
Stockholm, Solna	Diktaren	115	2	2	6 400	Aug - 21	100	LEED
Göteborg	Bohusgatan	94	83	88	5 400	Dec - 18	100	LEED
Totalt större fastighetsprojekt		9 524	3 188	33			41	
Övriga projekt		1 095	721					
Totalt		10 619	3 909					

1) Beräknad utifrån area.

KLIMAT- PÅVERKAN



BYGG- OCH FASTIGHETSSEKTORN står för ca 21 procent av klimatutsläppen i Sverige. En stor del sker i byggfasen och är utsläpp från byggmaterial, transporter till och från byggarbetsplatser samt avfall i byggprojekt. Därför arbetar Vasakronan med att utveckla metoder, modeller och nya arbetssätt för att minska dessa utsläpp och vi har tagit flera viktiga åtgärder för att bli klimatneutrala även i projektverksamheten.

Transporter till och från byggarbetsplatser sker i högsta möjliga grad genom samlastning, smart logistik och med bilar som kör på fossilfritt bränsle. En utmaning är att få in tillförlitlig data på hur mycket som körts och bevis för att förnybart bränsle verkligen använts.

Om delar av eller hela byggnader rivs återanvänds så mycket som möjligt, till exempel dörrar, glaspartier och annat invändigt byggmaterial. Ett exempel är ombyggnaden av Sergelhuset i centrala Stockholm där Vasakronan genom återanvändning lyckats minska mängden byggavfall kraftigt. Det material som inte går att återanvända sorteras nog så att det kan återvinnas.

För materialanvändning handlar det främst om att hushålla med materialet och att använda mer från förnybara eller återvunna källor. 2017 gjordes för första gången en materialmätning av ett nybyggnadsprojekt, Hubben i Uppsala. Resultatet visade att det gick åt mer än ett ton material per byggd kvadratmeter. Endast två procent var tillverkat av förnybara råvaror och åtta procent av återvunna råvaror.

Nu är målet att samtliga större projekt ska rapportera hur mycket och vilken typ av material som använts. Uppföljning sker när projekten är avslutade och resultatet ligger bland annat till grund för vår årliga klimatredovisning.

Arbetet med att minska utsläppen handlar också om att hitta alternativ. Stål och betong genererar stora koldioxidutsläpp. Trä är ett förnybart material, binder koldioxid och har flera andra miljömässiga fördelar. Därför planerar Vasakronan nu att bygga Sveriges första kontorsbyggnad i trä, Magasin X, i Uppsala. Att bygga i trä är inte bara klimatsmart, det verkar som vi också trivs och mår bättre i trähus. ●

Investeringsstrategin sätter riktningen

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

Vasakronans fastighetsinnehav är fokuserat på kontor och cityhandel på tillväxtorter i Norden. Investeringsstrategin ses årligen över och sätter riktningen för om bolaget ska avyttra, förvärva, producera nya fastigheter eller utveckla befintliga. Genom den löpande beståndsplanering utvärderas Vasakronans befintliga fastighetsinnehav mot investe-

ringsstrategin. Målsättningen är att öka beståndets kvalitet och därmed öka den långsiktiga avkastningen.

De senaste fem åren har Vasakronan köpt fastigheter för 4 mdkr och sålt för 8 mdkr. Det innebär att fastigheter i genomsnitt har omsatts för drygt 2 mdkr per år. Köp och försäljning av fastigheter görs för att öka

avkastningen, men innebär samtidigt ett risktagande. 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. Genomgångarna utförs till stor del av Vasakronans personal, vilket underlättar vid ett övertagande. Vid behov anlitas även extern specialistkompetens.

Fastighetsförsäljningar 2018

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskillning, mkr	Frånträde
Primus 1	Stockholm	Oscar Properties/ Starwood Capital	931	Mars - 18
Solna Järva 2:28, 2:35, 2:36	Solna	JM	129	Mars - 18
Solna Järva 2:29, 2:37, 2:38	Solna	JM	126	Juli - 18
Gårda 18:23 och Gårda 18:24	Göteborg	Platzer	1 068	Sep - 18
Apotekaren 12, Repslagaren 31 och Galten 25	Lund	Stena Fastigheter	370	Nov - 18
Summa fastighetsvärde			2 624	
Förvärvsomskostnader t. ex. stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt med avdrag för latent skatt			-103	
Total köpeskillning			2 521	

Avtalade men ej genomförda försäljningar

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskillning, mkr	Frånträde
Smedjan 13 och 15	Malmö	Trianon	88	Avhängig detaljplan
Stockholm Telefonfabriken 7	Stockholm	Einar Mattsson Projekt	210	Avhängig rivning
Total köpeskillning			298	

Fastighetsförvärv 2018

Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskillning, mkr	Tillträde
Priori 5	Malmö	Malmö kommun	78	Feb - 18
Del av Midsommarkransen 1:1	Stockholm	Stockholms kommun	31	April - 18
Solna Järva 2:29, 2:37, 2:38	Solna	Järvastaden	137	Jun - 18
Dragarbrunn 18:3 (Fenixhuset)	Uppsala	SEB Trygg Liv	285	Aug - 18
Boländerna 7:4	Uppsala	Bil-Trean i Uppsala	45	Okt - 18
Kungsängen 14:1	Uppsala	Uppsala kommun	17	Dec - 18
Summa fastighetsvärde			592	
Förvärvsomskostnader t. ex. stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt med avdrag för latent skatt			2	
Total köpeskillning			594	

Komplement till befintlig portfölj

Under året förvärvades det fullt uthyrda Fenixhuset i centrala Uppsala med ett fastighetsvärde om 285 mkr. Fastigheten som omfattar 5 100 kvadratmeter uthyrbar area samt 50 garage- och parkeringsplatser ligger i Uppsalas bästa butiks- och kontorsläge. Vasakronan bedömer att området kommer vara fortsatt attraktivt framöver och äger sedan tidigare fyra av de omkringliggande fastigheterna i kvarteret. Förvärvet blir därför ett naturligt komplement i beståndet.

Försäljningar i enlighet med strategin

Under året genomförde Vasakronan fem försäljningar av fastigheter, till ett värde om drygt 2 500 mkr. I början av 2018 såldes fastigheten Primus på Lilla Essingen i Stockholm till ett av Oscar Properties och Starwood Capital gemensamt bolag. Fastighetsvärdet uppgick till drygt 930 mkr. Under hösten såldes fastigheterna Gårda 18:23 och Gårda 18:24 i Göteborg till Platzer för ett fastighetsvärde om drygt 1 000 mkr. Fastigheterna Apotekaren 12, Galten 25 och Repslagaren 31 i Lund såldes och frånträdde under hösten till Stena Fastigheter för ett fastighetsvärde om 370 mkr. Försäljning har även skett av Telefonfabriken 7 på Telefonplan i Stockholm till ett värde av 210 mkr. Försäljningen avser byggrätter för bostäder och köpare är Einar Mattsson som tillträder när rivningen av den befintliga byggnaden har slutförts under 2019.

FÖRVÄRV I UPPSALA



EN TRIVSAM STADSKÄRNA med många butiker på bekvämt avstånd. I Uppsala är Vasakronan den största kommersiella fastighetsägaren med 125 butikslokaler som omfattar totalt 43 000 kvadratmeter.

I juni köpte Vasakronan ytterligare en fastighet, det så kallade Fenixhuset, på gågatan Svartbäcksgatan. Köpeskillingen var 285 miljoner kronor. Fastigheten är fullt uthyrd och de tre största hyresgästerna är Zara, Dea Axelssons och Jensen Gymnasium. I omgivningen finns en attraktiv blandning av butiker, restauranger, kontor, service och bostäder. Kvarteret omfattar totalt sex fastigheter och med köpet av Fenixhuset äger Vasakronan fem. Det ger ännu större möjligheter att utveckla cityhandeln.

I slutet av november nyinvigde H&M sin omgjorda

butik i kvarteret på 3 000 kvadratmeter. Här finns nu även H&M Home och H&M:s kafékoncept, It's Pleat.

Flera nya kedjor och butiker är intresserade av att etablera sig i Uppsala. På Dragarbrunnsgatan, bredvid biografen Royal, flyttar restaurangen Hawaii Poké in sommaren 2019. Och i Espresso House tidigare lokaler i matgallerian Svava ska kafékedjan Choco Mania öppna.

Ett nytillskott i Svava 2018 var Leijon Stenugnsbageri & Konditori som drivs av Frida Leijon. Själva bageriet ligger utanför stads kärnan och det nya försäljningsstället är ett sätt att också nå flödet av människor mitt i city. I maj fick Frida Leijon utmärkelsen "Årets stjärnskott" av White Guide. Bland annat för att ytterligare ha lyft en av Sveriges bästa fikastäder genom gediget hantverk, exklusivitet och lekfullhet. ●

Först med gröna certifikat

Starka ägare i kombination med fastigheternas höga kvalitet och stabila intjäning ger Vasakronan finansiell styrka och hög rating. Arbetet med grön finansiering fortsatte och bolaget gav ut marknadens första gröna företagscertifikat.

Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till finansiering med goda villkor är därför viktigt. Vasakronan ska sträva 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.

Volatil kreditmarknad

Tillgången till finansiering på kapitalmarknaden var god under större delen året, främst förklarat av stabila inflöden i svenska räntefonder. I slutet av året höjdes dock kreditmarginalerna bland annat till följd av utflöden ur räntefonder, minskade centralbanksstimulanser och en global politisk oro. Omsättningen på den svenska och norska kapitalmarknaden var dock fortsatt hög och totalt emitterades företagsobligationer på den svenska marknaden till ett värde om 159 mdkr (155) och NOK 60 mdr (87) på den norska.

Även på räntemarknaden ändrades förutsättningarna under året genom en ökad volatilitet i framför allt de långa marknadsräntorna. Vid utgången av året hade dock de långa marknadsräntorna stabiliserats något till nästan samma nivå som vid ingången av året.

Vasakronan var under året fortsatt en av de största emittenterna på den svenska företagsobligationsmarknaden och den näst största på den norska marknaden. Det är den starka ägarbildens tillsammans med fastighetsbeståndets höga kvalitet som ger Vasakronan finansiell styrka. Under året erhöll Vasakronan dessutom en rating från Moody's med betyget A3, stabila utsikter vilket ytterligare förbättrar tillgången till finansiering.

Strategi för finansieringen

Vasakronan ska enligt finansieringsstrategin eftersträva finansiell stabilitet, kostnadseffektiv upplåning, bred upplåningsstruktur och vara marknadsledare inom grön finansiering. Finansiell stabilitet innebär framför allt att i god tid säkerställa kommande upplåningsbehov. Därutöver ska en spridning av låneförfallen ske för att minimera finansieringsrisken och bibehålla en hög finansiell stabilitet.

För att uppnå en kostnadseffektiv upplåning ska Vasakronan bland annat sträva efter att upprätthålla en optimal räntebindningsstruktur och utnyttja rådande marknadsläge. Vasakronan ska också ha tillgängliga kreditlimiter hos flertalet banker och investerare för att kunna växla mellan olika finansieringskällor.

Risken för att kostnaden för refinansiering och nyupplåning ska öka väsentligt begränsas genom en bred upplåningsstruktur där finansieringskällornas specifika förutsättningar kan utnyttjas i olika marknadslägen. Att upprätthålla den höga rating som bolaget tilldelades under året är också av vikt för att få tillgång till finansiering från olika finansieringskällor.

Vasakronan har höga ambitioner för sitt hållbarhetsarbete och arbetar aktivt med att driva hållbarhetsperspektivet kopplat till finansiering. År 2013 var Vasakronan först med att emittera gröna obligationer och under året tog vi nästa steg och var först med att emittera gröna företagscertifikat. Vasakronans strategi är att aktivt bidra till utvecklingen av grön finansiering.

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

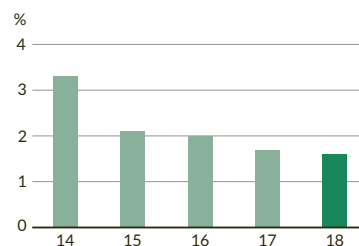
Stabil position

Vasakronan finansierar sin verksamhet genom kapital från ägarna eller 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 71 procent (68) och andelen bankfinansiering 29 procent (32).

Räntebärande skulder ökade

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel ökade under året och uppgick till 59 mdkr (57), främst till följd av utbetald utdelning till ägarna och ökade investeringar. Belåningsgraden uppgick till 41 procent (43) vid utgången av året. Liksom föregående år har upplåningen kunnat ske till låga räntor och den genomsnittliga räntan uppgick till 1,6 procent (1,7) vid utgången av året. Räntenettot förbättrades till -1 043 mkr (-1 165) till följd av lägre räntor och räntetäckningsgraden ökade till 4,7 gånger (3,9). Räntebärande skulder netto i förhållande till EBITDA visar nettoskulden i förhållande till verksamhetens intjäning och uppgick vid utgången av året till 11,8 gånger (12,0). Ambitionen är att detta nyckeltal på sikt inte ska överstiga 10 gånger.

Låg genomsnittlig ränta

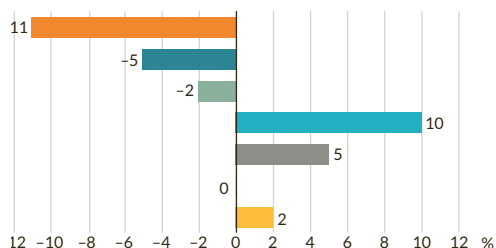


Stor spridning på finansieringskällor



Per balansdagen

Ökad andel grön finansiering



Förändring finansieringskällor 2017–2018 andel i procent av total belåning

Grön finansiering under ramverk

	Belopp, mkr
Gröna certifikat	1 971
Gröna obligationer	14 302
Gröna obligationer, NOK	563
Total volym gröna finansiella instrument	16 836
Total volym gröna tillgångar – "grön pool"	24 296
Kvarvarande godkänt låneutrymme	7 460

Hög omsättning av obligationer

Under 2018 emitterade Vasakronan obligationer för 8,0 mdkr (10,3) på den svenska kapitalmarknaden och för 3,3 mdr NOK (2,8) på den norska. Av de emitterade obligationerna utgjordes 7,4 mdkr av gröna obligationer vilket gjorde Vasakronan till Nordens största emittent av gröna företagsobligationer.

För att diversifiera upplåningen ytterligare etablerade Vasakronan under året ett Euro Medium Term Note-program (EMTN-program). EMTN-programmet öppnar upp för finansiering i flertalet valutor och löptider och i december emitterade Vasakronan sin första EUR-obligation med en löptid på sex år och en volym på 30 mEUR.

Vasakronan har en gemensam låneram för samtliga valutor som uppgår till 6 000 mEUR och emissioner i utländsk valuta valutasäkras alltid. I och med etableringen av EMTN-programmet noteras Vasakronans kommande

obligationer på Euronext Dublin. Obligationslånen innehåller 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 och ägarförändringen samtidigt leder till en nedgradering av bolagets rating med ett steg.

Gröna 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 6,2 mkr (6,9) vid utgången av året, och motsvarade 10 procent (12) av den totala skuldportföljen.

Under året uppdaterade Vasakronan sitt ramverk för grön finansiering och det nya ramverket möjliggör nu för finansiering från samtliga finansieringskällor. Genom det nya ramverket emitterade Vasakronan under året världens första gröna certifikat. Certifikaten är listade på Nasdaq Stockholms lista för gröna certifikat och vid utgången av året uppgick utestående gröna företagscertifikat till 2,0 mdkr (–).

God bankfinansiering

Tillgången till bankfinansiering var god under året, och framför allt möjligheten att låna med längre löptider. Säkerställda banklån uppgick

till 13 mdkr (15) vid utgången av året, motsvarande 21 procent (26) av den totala skuldportföljen. Totalt utestående banklån mot säkerhet i pantbrev minskade till 9 procent (12) av koncernens totala tillgångar. Finanspolicyn anger att lån mot säkerhet inte ska överstiga 20 procent av de totala tillgångarna.

Utöver de säkerställda banklånen hade Vasakronan gröna icke säkerställda lån med Nordiska och Europeiska investeringsbanken om totalt 4,8 mdkr (3,4) och med en löptid på tio respektive nio år. Ambitionen är att fortsatt öka andelen icke säkerställd bankfinansiering som under året ökade till 8 procent (6) 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 och ägarförändringen samtidigt leder till en nedgradering av bolagets rating med ett steg. Därutöver finns villkor att räntetäckningsgraden inte får understiga 1,5 gånger. I icke säkerställda låneavtal finns även villkor att belåningsgraden inte får överstiga 65 procent.



Thomas Nystedt
Finanskchef

Under året har Vasakronan fått en rating från kreditvärderingsinstitutet Moody's. Varför är det bra?

– Våldigt många investerare, framför allt internationellt, har placeringsregler som kräver att de företag de lånar ut pengar till ska ha en rating från ett välkänt kreditvärderingsinstitut. Den starka ratingen från Moody's ger oss alltså tillgång till många fler möjliga långgivare, varav några inte känner till oss sedan tidigare. Vi är välkända i Sverige och i de övriga skandinaviska länderna, men utanför Norden är vi relativt okända. Ratingen utökar och stärker helt enkelt möjligheterna till god upplåning.

Vad är det viktigaste ni vill uppnå?

– Vi är i första hand ute efter att kunna låna pengar med riktigt långa löptider, gärna upp till 20–30 år, för att kunna ersätta delar av vår kortfristiga upplåning. Den svenska kapitalmarknaden lånar generellt ut på väldigt korta löptider, och innan vi blev ratade kunde vi aldrig låna mer långfristigt än tio år.

Var finns era nya investerare?

– Vi vänder oss först och främst till placrare i Asien och i Europa utanför Norden. Vi förväntar oss att det där kan finnas många aktörer som ser Vasakronan som ett attraktivt investeringsalternativ.

Ni har också fortsatt att utveckla er gröna upplåning under året. På vilket sätt?

– Vi har breddat vårt gröna ramverk så att det numera gäller för alla former av gröna låneinstrument. Vi har fortsatt emittera våra gröna obligationer samtidigt som vi har introducerat gröna certifikat vilka har kortare löptider.

– De pengar vi lånar upp grönt kommer att användas både till nya gröna fastigheter och till upprustning av befintliga fastigheter. Intresset från framför allt svenska investerare är stort och den gröna finansieringen är nu uppe i 35 procent av vår totala upplåning. På riktigt lång sikt ska 100 procent av både tillgångarna, det vill säga våra fastigheter, och även vår upplåning vara grön, men dit har vi fortfarande en bit kvar.

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 uppsägningstid på två år. Likvida medel om 2,2 mdkr (1,4) och outnyttjat kreditlöfte motsvarar tillsammans 134 procent (152) av låneförfallen de kommande 12 månaderna, eller samtliga låneförfall de kommande 21 månaderna.

Siktar på helt grön finansiering

För drygt fem år sedan 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 19 mdkr emitterats vilket gör Vasakronan till Nordens största emittent av gröna företagsobligationer.

Under året lanserade Vasakronan ett omarbetat och utvidgat ramverk för grön finansiering, "Vasakronan- Green Finance Framework", vilket nu omfattar samtliga låneinstrument. Det nya ramverket följer Green Bond Principles och gemensamt för upplåningen via ramverket är att likviden är öronmärkt för gröna investeringar.

Inom ramverket ställs kriterier för när en tillgång ska kunna klassificeras som grön. För att en befintlig fastighet ska kunna finansieras inom ramverket 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).

Upplåningen genom gröna obligationer bidrar till en diversifiering av låneportföljen och därmed även till lägre finansieringskostnader. Investeringar som enligt Vasakronans gröna ramverk är kvalificerade att finansieras med gröna obligationer uppgick vid årsskiftet till 24 mdkr (14) och totalt utestående gröna obligationer och certifikat ökade till 17 mdkr (8,0). Under året genomförde Moody's en utvärdering av de gröna obligationerna vilken resulterade i det högsta betyget GB1 (Excellent). För mer information se Vasakronans investerarrapport för grön finansiering på sidan 128.

Vasakronan har sedan ett antal år även banklån med Nordiska Investeringsbanken (NIB) och Europeiska investeringsbanken (EIB) som finansierar 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.

Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna företagscertifikat och gröna lån ökade under perioden till 35 procent (20) av den totala skuldportföljen. Vasakronans ambition är att på sikt ha en helt grön finansiering.

Finanspolicy säkerställer balanserad risk

Finanspolicy i sammandrag Utfall 2018-12-31		
<i>Finansieringsrisk</i>		
Kapitalbindning	minst 2 år	3,9
Låneförfall 12 månader	max 40%	25%
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 månader	minst 100%	134%
<i>Ränterisk</i>		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	4,7
Räntebindning	minst 2 år	4,7
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55%	43%
<i>Kreditrisk</i>		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	Uppfyllt
<i>Valutarisk</i>		
Valutaexponering	Ingen exponering	Uppfyllt

Utfallet var inom de restriktioner som uppställts i finanspolicyen.



HÅLLBARA VÄRDEN

ETTA I EUROPA och nia i världen. Det är utfallet för Vasakronan i Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB, 2018. Det gör Vasakronan till ett av världens mest hållbara fastighetsbolag i kontorssegmentet. GRESB-indexet används bland annat av investerare för att bedöma riskerna i samband med fastighetsinvesteringar och totalt har hållbarhetsarbetet för drygt 900 fastighetsbolag utvärderats.

Vasakronans ledande position förklaras bland annat av ett systematiskt energispararbete, att 85 procent av fastigheterna är miljöcertifierade och en hög andel grön finansiering. Under året emitterade bolaget bland annat världens första gröna certifikat.

Placeringen är ett bevis på Vasakronans höga ambitioner. Men för att veta att ansträngningarna är tillräckliga har bolaget låtit Science Based Targets, SBT, analysera klimatmålen. SBT är en oberoende organisation som granskar företags klimatmål för att se om målsättningarna ligger i linje med det globala Paris-

avtalet – att begränsa den globala uppvärmningen till högst två grader. I december 2018 antogs Vasakronans mål av SBT som anser att Vasakronans målsättning ligger väl under tvågradersmålet. Det är bra eftersom forskningen börjar revidera siffrorna som snarare pekar på behovet att hålla temperaturhöjningen under 1,5 grader. SBT är ett samarbete mellan Carbon Disclosure Project (CDP), FN:s Global Compact, World Resource Institute (WRI) och Världsnaturfonden (WWF).

För att klimatsäkra avkastningen har Vasakronan dessutom analyserat verksamheten utifrån rekommendationerna i Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD. Det arbetet handlar om att ta hänsyn till och redovisa klimatrelaterade risker i verksamheten exempelvis när det gäller byggnader, energi, transporter och sårbarheten kopplat till ett förändrat klimat. Bolagets övergripande målsättning är att verksamheten ska vara tvågraderskompatibel. Minst. ●

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 marknadsräntor för att låsa in låga kreditmarginaler och marknadsräntor och arbeta aktivt för att upprätthålla en optimal räntebindningsstruktur. Vasakronans strategi för räntebindningen är att ha cirka hälften av låneportföljen med rörlig räntebindning och resterande del bundet på längre löptider. 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 genomsnittlig räntebindningstid använder Vasakronan räntederivat. Kostnaden för derivatet baseras på volym, löptid och marknadsräntor. Under året har bolaget fortsatt att utnyttja det låga ränteläget genom att göra nya derivat med löptider på upp till 15 år. Andelen räntebindningsförfall inom 1 år uppgick till 43 procent (41) och räntebindningsförfall 5 år och längre uppgick till 47 procent (43) av räntebärande skulder. Genomsnittlig räntebindningstid med beaktande av derivaten ökade och uppgick vid utgången av året till 4,7 år (4,5).

Ökad kapitalbindning

Risken för att kostnaden för refinansiering eller nyupplåning ska öka väsentligt begränsas genom en diversifiering av finansieringskällor, vars specifika förutsättningar kan

utnyttjas i olika marknadslägen. Finansieringsstrategin anger att finansieringsrisken ska begränsas bland annat genom att bredda finansieringskällorna och att sprida låneförfallen över tid. I finanspolicyn begränsas risken genom att den genomsnittliga återstående löptiden på räntebärande skulder inte får understiga 2 år och att låneförfall inom tolv månader maximalt får motsvara 40 procent av räntebärande skulder.

Finansieringsrisken i låneportföljen minskade under året genom ökad upplåning med långa löptider, bland annat i den norska obligationsmarknaden och nya banklån. Samtidigt minskades upplåningen med korta löptider bland annat genom en minskad volym av företagscertifikat. Andelen låneförfall kommande 12 månader uppgick till 25 procent (23) och andelen låneförfall 5 år och längre uppgick till 27 procent (27) av räntebärande skulder. Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade under året till 3,9 år (3,8) och genomsnittlig kapitalbindning med hänsyn till outnyttjade kreditlöften uppgick till 4,4 år (4,4). Vasakronans ambition är att fortsätta att öka kapitalbindningen ytterligare genom att främst ersätta låneförfall med lån på längre löptider.

Önskad räntebindning

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 norska kronor och i Euro. 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 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 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 62 mdkr (64), varav 82 procent utgörs av räntederivat och 17 procent av valutaderivat. Resterande del om 1 procent utgörs av realräntederivat. Värdeförändring på derivat uppgick till 13 mkr (468). Vasakronan har under året förtidslöst räntederivat till ett nominellt värde om 5 650 mkr (3 200). I och med detta realiserades en sedan tidigare redovisad förlust om -484 mkr (-359). Samtidigt ingicks nya räntederivat på längre löptider till aktuella räntenivåer.

Stigande fastighetsvärden i stark hyresmarknad

Den starka efterfrågan på moderna hållbara lokaler i bra lägen fortsätter att bidra till ökade fastighetsvärden. Under året steg värdet på Vasakronans bestånd med 8,5 procent (6,5) till 139 mdkr (127).

Vasakronans bestånd är idag koncentrerat till Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala – storstadsområden med stark ekonomisk tillväxt och hög likviditet i transaktionsmarknaden. Innehavet är fokuserat på moderna, hållbara, flexibla och välbelägna kontors- och butiksfastigheter, där butikerna främst finns inom cityhandel. Bedömningen är att dessa fastigheter långsiktigt ger hög avkastning till väl avvägd risk, även om avkastningen i det korta perspektivet kan variera.

Ökad miljöcertifierad area

Vid utgången av året bestod Vasakronans fastighetsbestånd av 174 fastigheter (179)

med en total uthyrningsbar area om 2,4 miljoner kvadratmeter (2,4). Av den totala arean var 85 procent (84) miljöcertifierad.

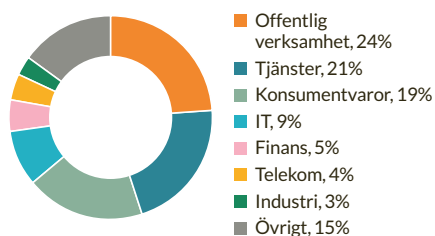
Det totala marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av året 139 mdkr (127), där de tio största fastigheterna utgjorde 32 procent av värdet. Den värde-mässigt största fastigheten är Klara Zenit i centrala Stockholm med ett bedömt marknadsvärde på över 8 mdkr. Fastigheterna i Stockholm svarade för 66 procent (65) av det totala värdet, motsvarande cirka 92 mdkr. För en detaljerad beskrivning av beståndet, se tabell på sidan 37 samt fastighetsförteckningar under respektive regionavsnitt.

Stigande marknadshyror

Utvecklingen på fastighetsmarknaden i de regioner där Vasakronan har verksamhet präglades under 2018 av fortsatt högkonjunktur och hög efterfrågan på moderna kontorslokaler i bra lägen.

Beståndets värde ökade under 2018 till 139 mdkr (127). Exkluderas genomförda investeringar innebar det en värdeförändring på 10,7 mdkr (8,0), motsvarande 8,5 procent (6,9). Värdeökningen förklaras främst av stigande marknadshyror men även av lägre direktavkastningskrav framförallt i Göteborg. Värdeökningen var störst i Göteborg följt av Stockholm och uppgick till 9,7 procent (4,9)

God spridning på bransch



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

De tio största fastigheterna motsvarar 32 procent av fastighetsvärdet

Fastighet	Populärnamn	Geografi
Blåmannen 20	Klara Zenit	City, Stockholm
Garnisonen 3	Garnisonen	Östermalm, Stockholm
Uggleborg 12	Klara C	City, Stockholm
Hästkön 12	Sergelhuset	City, Stockholm
Telefonfabriken 1 Hus 01	Telefonplan	Telefonplan, Stockholm
Spektern 13	Swedbankhuset	City, Stockholm
Nordstaden 8:27	Del av Nordstan	City, Göteborg
Jakob Större 18	Jakob Större	City, Stockholm
Gasklockan 3	Gasklockan	Malmö
Kronåsen 1:1	Uppsala Science Park	Uppsala

De tio största fastigheterna utifrån marknadsvärde.



Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	9,3	6,1
Göteborg	9,7	1,8
Öresund	3,2	0,3
Uppsala	5,5	0,3
Totalt		8,5

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	8,4	7,6
Projekt- och utvecklingsfastigheter	8,7	0,6
Transaktioner	–	0,3
Totalt		8,5

Värdepåverkande faktorer¹⁾

Mkr	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	1,9
Marknadshyror	6,6
Totalt	8,5

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

respektive 9,3 procent (12,8). Under året ökade värdet på projekt- och utvecklingsfastigheter med 8,7 procent (7,9) och de bidrog till den totala värdeökningen med 0,6 procentenheter.

Totalavkastning i fokus

För att utvärdera hur väl verksamheten och enskilda fastigheter utvecklas ekonomiskt, följs totalavkastningen upp löpande. Utvärderingen görs på det genomsnittliga utfallet över rullande tioårsperioder enligt MSCI Svenskt Fastighetsindex. Även utfallet för varje enskilt år följs upp och analyseras. För 2018 uppgick totalavkastningen till 12,5 procent (11,0) där genomsnittet för indexet exklusive Vasakronan uppgick till 10,4 procent (11,1).

Den senaste tioårsperioden uppgick Vasakronans totalavkastning till 10,0 procent (8,6) per år med ett genomsnitt för index exklusive Vasakronan på 9,1 procent (7,6). Direktavkastningen 2018 uppgick till 3,8 procent (3,9), att jämföra med 3,7 procent (3,9) för index exklusive Vasakronan.

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 kvartalsskiftet värderas de internt.

En närmare beskrivning av värderingsmetodiken finns på sidan 83.

Spridning ger minskad risk

Genom spridning på många hyresgäster i olika branscher samt en utspridd förfallostruktur begränsas risken i kontraktsporföljen. 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 6,9 år.

För kontraktsporföljen som helhet uppgår den genomsnittliga återstående löptiden

till 4,2 år (4,2). Under 2019 kommer 16 procent av den kommersiella kontrakterade hyran att vara föremål för omförhandling. Antalet hyreskontrakt, exklusive bostäder och garage, uppgick per 31 december 2018 till drygt 4 200 och den kontrakterade hyran uppgick till 6,5 mdkr (6,3). 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.

Stor spridning på många hyresgäster

	Andel i %
Rikspolisstyrelsen	3
Ericsson	3
H&M	3
Kriminalvården	2
Försäkringskassan	2
Domstolsverket	1
Ähléns	1
KPMG	1
Uppsala Läns Landsting	1
NetEnt	1
Summa	18

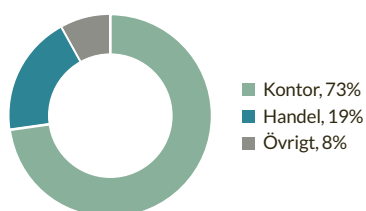
Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra.

Jämn fördelning av hyresförfall

Mkr	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2019	1 402	1 118	16
2020	932	1 116	16
2021	759	1 171	17
2022–ff	1 138	3 141	46
Summa	4 231	6 547	
Bostäder	1 169	99	1
Garage	–	209	3
Totalt	5 400	6 854	

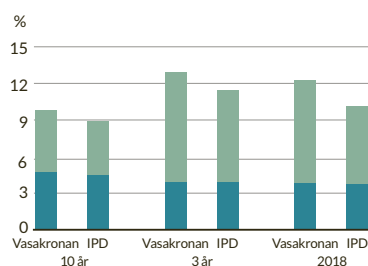
Förfallostruktur kontrakterad hyra.

Fokus på kontor och butiker



Kontrakterad hyra per objektstyp

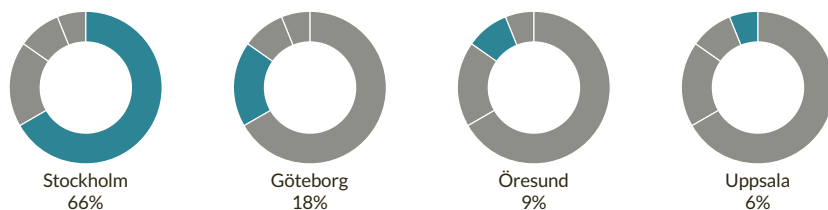
Hög långsiktig totalavkastning



■ Direktavkastning ■ Värdeförändring

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. 66 procent av fastighetsbeståndets värde finns i Stockholm.

Brett utbud

Marknadskoncentrationen och fastighetsbeståndets höga kvalitet och flexibilitet ger stora möjligheter att erbjuda nya och befintliga hyresgäster ett brett utbud av lokaler. Under 2018 tecknades nya hyresavtal motsvarande en årshyra på 510 mkr (613), eller 146 000 kvadratmeter (167 000). Dessutom genomfördes omförhandlingar eller förlängningar av befintliga kontrakt motsvarande en årshyra om 990 mkr (1 036).

Baserat på de kontrakt som varit föremål för omförhandling har 69 procent (64) av hyresgästerna valt att sitta kvar i sina lokaler.

Omförhandlingarna och förlängningarna under året resulterade i en ny utgående hyra som i genomsnitt översteg den tidigare med 12 procent (10). Nettouthyrningen för året uppgick till 19 mkr (167), varav 19 mkr (23) avsåg uthyrning i nybyggnadsprojekt.

Uthyrningsgraden uppgick till 93,1 procent (93,1) per 31 december 2018. Vakansen förklaras till 2,0 procentenheter (2,5) av vakanser i pågående projekt och till 0,5 procentenheter (0,3) av vakanser i tomställda utvecklingsfastigheter. Intäktsbortfallet för de vakanta lokalerna uppgick till 419 mkr (407).

Region/ Fastighetstyp	Antal fastigheter	Area, tkvm	Marknadsvärde, mkr	Kontrakterad hyra, mkr	Uthyrningsgrad, %	Driftnetto, mkr	Investeringar, mkr	Värdetförändring, %	Miljöcertificeringar ² , %
STOCKHOLM									
INNERSTAD									
Kontor ¹	44	786	70 110	3 087	94	2 177	1 567	11,1	
Övrigt	2	9	20			-2	2	-10,8	
<i>Stockholms innerstad totalt</i>	46	795	70 130	3 087	94	2 175	1 569		85
NÄRFÖRORT									
Kontor	22	553	20 203	1 172	89	818,0	418	3,9	
Övrigt	11	47	1 284	58	100	37	17	4,1	
<i>Stockholms närförort totalt</i>	33	601	21 487	1 230	90	855	435		76
Stockholm totalt	79	1 395	91 617	4 317	93	3 030	2 004	9,3	81
GÖTEBORG									
Kontor	23	254	13 476	669	96	498	579	11,9	
Handel	11	148	12 154	588	95	475	152	7,2	
Göteborg totalt	34	402	25 630	1 256	95	974	731	9,7	94
ÖRESUND									
Kontor	22	240	9 058	495	87	346	329	5,1	
Handel	10	95	3 836	249	95	136	81	-0,8	
Övrigt	3	4	302	14	100	11	2	0,0	
Öresund totalt	35	339	13 196	758	90	494	412	3,2	96
UPPSALA									
Kontor	12	173	5 484	365	98	263	154	5,1	
Handel	9	61	2 698	157	97	107	22	5,0	
Övrigt	5	2	309	1	5	1	13	22,7	
Uppsala totalt	26	236	8 491	523	97	371	189	5,5	77
TOTALT	174	2 372	138 934	6 854	93	4 869	3 335	8,5	85

Uppgifterna i tabellen utgår från fastighetskategori, se definition på sidan 140.

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

2) Andel av regionens area

Våra regioner

Den positiva utvecklingen på hyresmarknaden fortsatte under 2018, med stigande hyror och mycket låga vakansnivåer. Samtidigt är tillskottet av nya kontorslokaler begränsat på flera marknader, berättar Vasakronans analyschef Rebecca Ernarp.

"Kostnaden per arbetsplats kan vara oförändrad även om hyran per kvadratmeter är högre."

Rebecca Ernarp,
Chef Analys



Vad har drivit efterfrågan på kontorslokaler under året?

– Framför allt är det den fortsatt starka konjunkturen. Många företag går bra och behöver rekrytera fler medarbetare, vilket i sin tur leder till behov av nya lokaler. Och för att kunna attrahera medarbetare behöver man kunna erbjuda moderna lokaler, helst i city eller i goda kommunikationslägen. Det ökar efterfrågan och driver upp hyresnivåerna, särskilt för yteffektiva lokaler i de bästa lägena.

Vad kännetecknar de lokaler som efterfrågas mest?

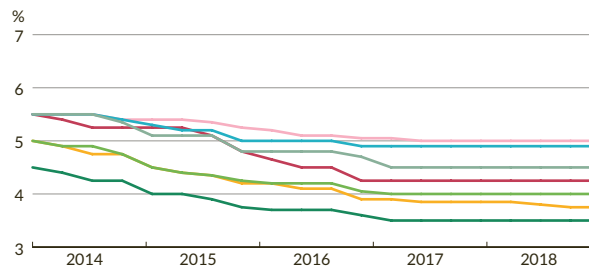
– Förutom ett mycket bra läge så söker våra kunder effektiva och toppmoderna kontor. Nya arbetssätt och tekniska lösningar för IT och ventilation gör att medarbetarna kan sitta ganska tätt, utan att det upplevs som trångt. Det innebär att kostnaden per arbetsplats kan vara oförändrad även om hyran per kvadratmeter är högre. Så även om företaget växer med fler anställda behöver de nya lokalerna inte vara större.

Vad skiljer mellan Vasakronans olika regioner?

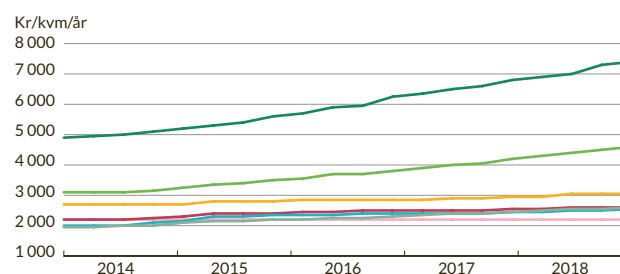
– Utvecklingen är mest positiv i Stockholm och Göteborg. Båda städerna kännetecknas av stark efterfrågan, små vakanser och låg nyproduktion i de centrala delarna, vilket leder till att hyrorna pressas uppåt. Stockholm står för de allra största hyresökningarna, med topphyror på över 9 000 kronor per kvadratmeter. Skillnaden i hyra mellan lägen och produkter har också ökat. I Göteborg har bristen på moderna lokaler sannolikt dämpat utvecklingen något.

– I Uppsala har utvecklingen varit väldigt god och hyrorna har kommit ikapp de nivåer vi ser i Malmö. Även i Malmö har hyresmarknaden utvecklats positivt trots att det stora utbudet av centralt belägen byggbar mark håller tillbaka hyresnivåerna.

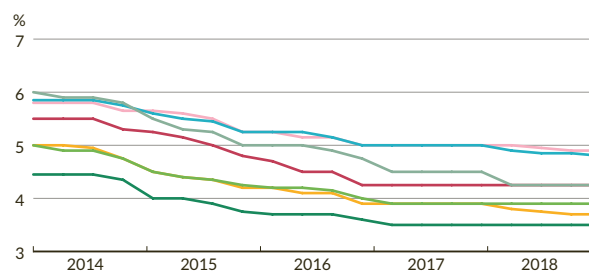
Sänkta direktavkastningskrav handel



Stigande marknadshyra kontor

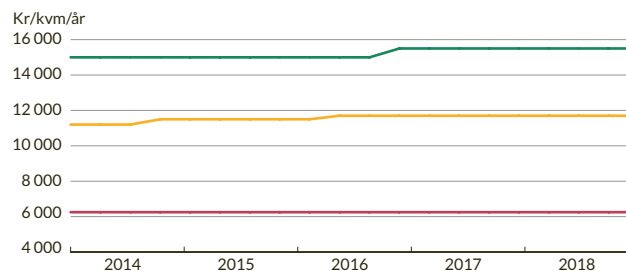


Sänkta direktavkastningskrav kontor



— Stockholm CBD — Stockholm innerstad (exkl. CBD)
— Stockholm Ytterområde — Uppsala innerstad — Göteborg CBD
— Malmö CBD — Lund A-läge

Stabil marknadshyra handel



— Stockholm CBD — Göteborg CBD — Malmö CBD

Källa samtliga diagram: DTZ

Vasakronan	2018	2017	Andel av Vasakronan totalt ¹⁾	Andel av regionen ¹⁾	Största hyresgäster, andel ²⁾	%	Marknadsandel	%
REGION STOCKHOLM INNERSTAD								
Marknadsvärde, mkr	70 130	61 716			H&M	4	Stockholm innerstad inkl CBD	
Hyresintäkter, mkr	2 948	2 855			NetEnt	2	Vasakronan	12
Driftnetto, mkr	2 175	2 067			Riksdagsförvaltningen	2	AMF	7
Uthyrningsgrad, %	94	93			Tieto	2	Fabege	5
Antal fastigheter	46	46			KPMG	2	Hufvudstaden	5
Area, tkvm	795	796					AFA	5
Miljöcertifiering, %	85	84					Källa: CBRE	
NÄRFÖRORTER								
Marknadsvärde, mkr	21 487	21 263			Ericsson	16	Stockholms närförorter	
Hyresintäkter, mkr	1 208	1 171			Försäkringskassan	8	Vasakronan	12
Driftnetto, mkr	855	835			Konstfack	4	Klövern	12
Uthyrningsgrad, %	90	90			Trafikverket	3	Fabege	11
Antal fastigheter	33	36			JM	3	UnibailRodamco	6
Area, tkvm	601	629					Humlegården	5
Miljöcertifiering, %	76	73					Källa: CBRE	
REGION GÖTEBORG								
Marknadsvärde, mkr	25 630	23 688			Kriminalvården	8	Göteborg CBD	
Hyresintäkter, mkr	1 280	1 246			Rikspolisstyrelsen	8	Vasakronan	22
Driftnetto, mkr	974	957			Åhléns	5	Wallenstam	14
Uthyrningsgrad, %	95	96			Domstolsverket	4	Hufvudstaden	9
Antal fastigheter	34	36			SEB	3	Balder	8
Area, tkvm	402	423					SEB	7
Miljöcertifiering, %	94	94					Källa: Vasakronan via Datscha	
REGION ÖRESUND								
Marknadsvärde, mkr	13 196	12 667			Rikspolisstyrelsen	15	Malmö CBD och Västra Hamnen	
Hyresintäkter, mkr	761	755			Sony Mobile	8	Vasakronan	20
Driftnetto, mkr	494	498			Kriminalvården	4	Wihlborgs	14
Uthyrningsgrad, %	90	90			Scandic Hotels	4	Balder	7
Antal fastigheter	35	37			Malmö Högskola	2	Volito	5
Area, tkvm	339	353					Midroc	4
Miljöcertifiering, %	97	97					Källa: Vasakronan via Datscha	
REGION UPSALA								
Marknadsvärde, mkr	8 491	7 542			Uppsala Läns Landsting	11	Centrala Uppsala	
Hyresintäkter, mkr	521	463			Läkemedelsverket	7	Vasakronan	20
Driftnetto, mkr	371	321			Domstolsverket	5	Skandia Fastigheter	10
Uthyrningsgrad, %	97	96			Livsmedelsverket	5	Uppsala Akademiförv.	8
Antal fastigheter	26	24			Uppsala Kommun	3	Uppsala Kommun	8
Area, tkvm	236	229					Bonnier Fastigheter	6
Miljöcertifiering, %	77	79					Källa: Vasakronan via Datscha	

1) Kontrakterad hyra

2) Andel av regionens kontrakterade hyra.

Ökat fokus på kontor i city

Det nya Sergelhuset blir ett välkommet tillskott på en kontorsmarknad där efterfrågan är fortsatt hög. Samtidigt kommer förnyelsen av området runt Sergels torg att innebära ett lyft som skapar nya attraktiva handelsstråk, säger Ronald Bäckrud.



”En del av Sergelhuset ska vikas för vårt eget coworking-erbjudande, Vasakronan Arena”

Ronald Bäckrud,
Regionchef, Stockholm

Vad vill du lyfta fram från 2018?

– Det har varit ett bra år där vi fortsatt att utveckla våra stora projekt. Då tänker jag i första hand på Sergelhuset men även på uthyrningen till Universitets- och högskolerådet som gjorde att vi drog igång etapp två av Strand i Solna. Etapp ett är avslutad och fullt uthyrt till COWI. 2020 får de sällskap av Universitets- och högskolerådet samt SCB.

– Efterfrågan på moderna och centralt belägna kontor är fortsatt stor och vi märker tydligt att det finns ett betydande intresse för Sergelhuset som även det ska stå klart 2020.

– Vi räknar med att inom en snar framtid skriva avtal med en, eller kanske två, större hyresgäster. Sedan kan vi fylla på med hyresgäster som har behov av mindre lokaler. En del av kontorsytan i Sergelhuset ska vikas till vårt eget huvudkontor, vårt egna coworking-erbjudande, Vasakronan Arena, samt till Smart & klart där hyresgäster kan hyra under kortare tider.

Vad händer på Sergelgatan?

– Visionen är ett skapa ett nytt ansikte för Sergelgatan, Sveavägen och Hötorgsterrassen som ska bli en mer levande och trygg plats. Målet är att skapa förutsättningar för nya butikslösningar. Entréytorna till Hötorgshuset ska förnyas och bli mer effektiva och vi utökar servicen. Vi gör bland annat plats för en stor restaurang i hörnet mot Konserthuset. Detaljerna är i princip klara och vi väntar på att Stockholms stad ska godkänna bygghplanerna. Utmaningen är att få till bra butikskoncept och genomföra projektet samtidigt som många hyresgäster finns kvar i Hötorgshuset.

Vi läser dagligen om butiksöd på grund av ökad e-handel. Hur påverkas ni av det?

– Handeln är i förändring och har varit under en

längre tid. Det har vi sett i vårt eget cityhandelsindex under flera år. Handelsutvecklingen är en utmaning men även en möjlighet. Istället för stora butiker i två plan söker man nu mindre ytor i gatuplan. Det ger oss möjligheten att konvertera plan två till kontor, som det råder brist på, och källarplan till bland annat logistikhubbar. Det senare har vi redan gjort i Klara Zenit.

– Generellt är vi inte oroliga för att butiksytor i city kommer att stå outhyrda, även e-handeln behöver fysiska butiker i centrala lägen. Det är Uniqlo, som nyligen öppnat en butik hos oss på Hamngatan, ett bra exempel på.

Hur ser det ut i områden utanför city?

– Bra! Under året har många stora kunder förlängt sina kontrakt, som TV4 på Tegelvägen, Bisnode i Frösunda och Ericsson i Kista. I Garnisonen är det högt tryck och uthyrningsgraden är 96 procent. Till projektfastigheten Nattugglan 14 vid Medborgarplatsen är det sedan länge klart att Tyréns ska flytta sitt huvudkontor, de hyr 80 procent av byggnaden. Vi har tömt det befintliga huset men planprocessen tar lite längre tid än vad vi räknat med. Därför har vi löst Tyréns expansionsbehov under tiden genom att erbjuda dem lokaler i Skrapan på Götgatan.

Vad händer på kontorsmarknaden i Stockholm under 2019?

– Insikten om behovet av flexibla och effektiva lokallösningar ökar. Teknikutvecklingen tillsammans med lokalens utformning möjliggör nya arbetssätt vilket bidrar till företagets produktivitet. Det innebär att nyttjandegraden för kontor blir högre och att kostnaden per anställd därmed ofta lägre. Detta trots att hyrorna, som de gjort i Stockholm, gått upp rejält de senaste åren.





Med Smart & klart vill vi göra det så bekymmersfritt som möjligt för våra hyresgäster. Att flytta in, och att flytta ut. Just detta lilla örnäste om 70 kvadratmeter erbjuder åtta arbetsplatser och ligger på åttonde våningen i andra Hötorgsskrapan mitt i Stockholm city.

Stockholms innerstad



29 STYRPINNEN 15

Under året har fastigheten invid Kungsträdgården tomställets och arbetet med att bygga om och på samt grundförstärka har påbörjats. Projektet omfattar 3 600 kvadratmeter och ska vara färdigställt i december 2019.



9 SERGELHUSET Under året fortsatte omdaning av Sergelhuset. Fastigheten omfattar tre byggnader om totalt 60 000 kvadratmeter. Inflyttning kommer att ske successivt med start från och med hösten 2020 fram till slutet av 2021.

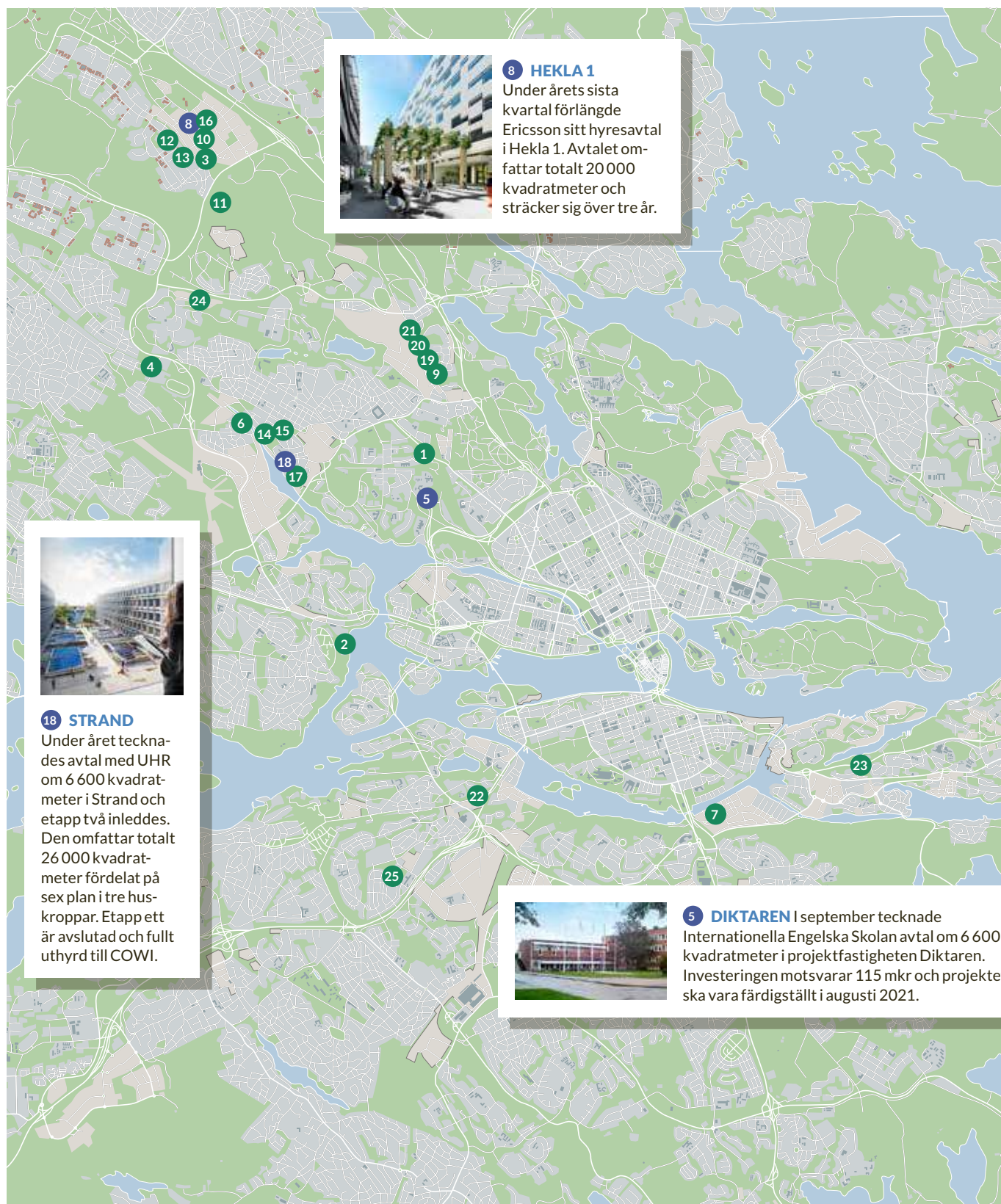


4 BREMEN Under året förlängde TV4 sitt kontrakt på Tegeluddsvägen. Avtalet, som börjar löpa från 2020, är sjuårigt och omfattar 13 500 kvadratmeter.

	Fastighets- beteckning	Gatuadress	Byggår/ senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Andel %		Miljö- certifice- ring 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			LG
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			LG
6	Garnisonen 3	Karlavägen 96-112 / Oxenstiernsgatan 15 / Linnégatan 87-89 / Banérgatan 16-30	1886/2004-05	136 162			LG
7	Getingen 11	Sveavägen 163-167 / Ynglingagatan 18	1955/2005	23 853			LG
8	Grönlandet Norra 1-5	Drottninggatan 96-98 / Wallingatan 2 / Holländargatan 17 / Kammakargatan 15	1800/2001	15 572			LG
9	Hästsken 12	Sveavägen 2-10 / Hamngatan 24-32 / Mäster Samuelsgatan 39A-B / Malmkillnadsgatan 13-17, 36-40 / Sergelarkaden 2 / Sergelgången	1963/	53 218			-
9	Hästsken 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			LS
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 / Nordenflychtsvägen 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 / Parmätargatan 12	1958/2000	6 330			LG
16	Nattugglan 14	Västgötagatan 1-7 / Folkungagatan 44	1978/2015	22 269			LP
17	Pennfaktaren 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			LG
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			LS
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			LG
33	Uggleborg 12	Vasagatan 14-18 / Klara Västra Kyrkogatan 9-15 / Klara Vattugränd 1 / Klarafaret 4	1934/2016	33 157			LP
34	Uppfinnaren 2	Österlånggatan 87 / Artillerigatan 62 A-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 MBG=Miljöbyggnad Gold

Stockholms närförorter



Fastighets- beteckning	Gatuadress	Byggår/ senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Andel %		Miljö- certifice- ring 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	36 119		LG (del av)
9	Hilton 7	Gustav III:s Boulevard 48-52	-	-	-	-
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	2003	48 804		LG
13	Knarrarnäs 2	Knarrarnäsgatan 1-11 / Hanstavägen 2 / Isafjordsgatan 1 / Kista Entré	2002	42 652		LG
14	Kronan 1	Sturegatan 2-4 B / Ekensbergsvägen / Prästgårdsgatan 1-3 / Tallgatan	1981	23 075		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		LG
23	Sicklaön 37:49	Kvarnholmsvägen 56	1972/2002	33 769		-
24	Sundbyberg 2:44	Torshamnsgatan	-	-	-	-
25	Telefonfabriken 1	Telefonvägen 22A-30, LM Ericssonsväg 12-32 m fl	1939/2010	106 506		LS & LG
Summa Stockholms Närförorter			600 650			

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

Nya etableringar har hittat till city

Platinan började ta form och Fredstan sattes på kartan. Här valde Barry's Bootcamp och Holy Greens, två nya varumärken för Göteborg, att flytta in. Uthyrningen av lokaler överträffade förväntningarna, både när det gäller kontor och butiker.



”Hyresnivåerna har stigit och topphyrorna för kontor ligger på nivå 4 000 kronor per kvadratmeter.”

Kristina Pettersson Post,
Regionchef, Göteborg

Vad vill du lyfta fram från 2018?

– Att Platinan vid nya Hisingsbron börjar resa sig ur marken och ta form. Vi har pålat färdigt och nästa steg är att gjuta trapphusen och därefter resa stommen. Scandic, den största hyresgästen, har utökat hotellet med 5 000 kvadratmeter som totalt blir 25 000 kvadratmeter och 450 rum. Platinan beräknas bli klar årsskiftet 2021/22.

– Roligt var också det fina resultatet av ombyggnaden i Läppstiftet. Ytorna västerut har utökats, en ny glasfasad byggts och en ny entré öppnats upp mot älven. Nu har Collector Bank flyttat in i en av Göteborgs finaste lokaler med fantastisk utsikt.

– När det gäller uthyrning har våra förväntningar överträffats, både när det gäller kontor och butiker. Särskilt hårt har trycket varit på moderna kontorslokaler. Hyresnivåerna har stigit och topphyrorna för kontor har legat på nivå 4 000 kronor per kvadratmeter.

Vilken var den största affären?

– Vi sålde två fastigheter i Gårda, Gårdatorget och Drivhuset som vi totalrenoverat under 2018. Försäljningen gav oss utrymme för ett ökat fokus på projekt. Bland annat i Centralområdet där vi bygger Platinan och där vi har flera byggrätter som vi ska utveckla.

Vad är du extra stolt över?

– Att vi tillsammans med andra parter lyckades med att Purple Flag-certifiera Fredstan, Nordstan och Lilla Bommen. Det har varit många aktörer inblandade och jag vill ge en stor eloge till alla som bidragit till en handlingsplan för att skapa en säkrare och tryggare stad. En konkret åtgärd är att Göteborgs stad ska satsa 20 miljoner kronor på Brunnsparken. Det är en satsning på att skapa

en trygg och välkomnande park med mer grönt, fler bänkar och bättre belysning.

– Jag är också stolt över att vi tillsammans med framför allt Hufvudstaden satte Fredstan på kartan, området som ringas in av Vallgraven, Östra Hamngatan och Brunnsparken. Här har vi arbetat länge för att skapa en ny destination för shopping, service, kaféer, restauranger, och upplevelser. Ett mål har varit att skapa mer liv på tvärgatorna. Därför var det extra kul att Barry's Bootcamp och Holy Greens, två helt nya varumärken för Göteborg, valde att flytta in på Kyrkogatan. Ett annat starkt varumärke som gjorde sin första etablering i Göteborg var & Other Stories. Våren 2019 öppnar de på Kungsgatan.

– Jag vill även lyfta fram Art Made This, konstprojektet som låter kvinnliga konstnärer förgylla gatumiljön. Nu senast i Vasakronans parkeringshus P-hus City i Fredstan. Tio konstverk är klara och arbetet fortsätter under 2019. Tanken är att alla fem våningar ska få konstverk, det blir som en konsthall i en minst sagt oväntad miljö.

Vilka är de främsta utmaningarna under 2019?

– Att fortsätta driva våra projekt och bidra till utvecklingen av staden så att city fortsätter vara en attraktiv plats för besökare och etableringar. Det är spännande att se när ett långsiktigt arbete börjar ta form.

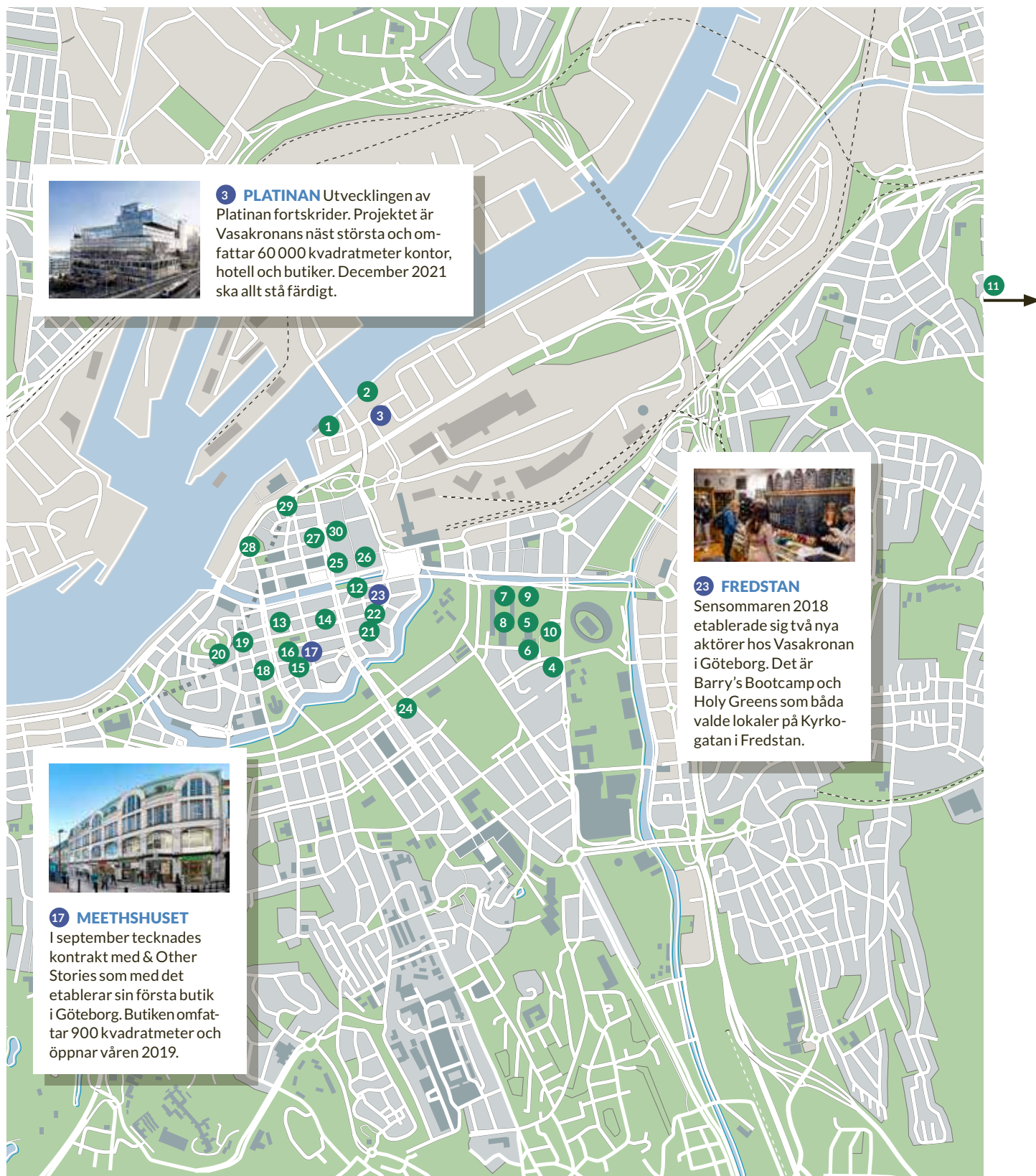
– Handeln går igenom lite av ett stälbad där digitaliseringen sätter affärsmodeller på prov och skapar behov av att hitta nya koncept. Trots det finns det en efterfrågan på butikslokaler, inte minst när det gäller cityhandel i attraktiva lägen men det är långa processer att sätta nya etableringar. Nu ska vi fortsätta att utveckla förutsättningarna för handeln och tillsammans med andra aktörer skapa en kraftfull citykärna.





Under året etablerade sig bland annat Holy Greens i Göteborg. Kedjans första restaurang i staden ligger på Kyrkogatan i Fredstan.

Göteborg



	Fastighets- beteckning	Gatuadress	Byggår/ senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Andel %		Miljö- certifice- ring ¹⁾
					Kontor	Handel	
1	Gullbergsvass 1:16	Lilla Bommen 1-2 / Hamntorget 1 / Lilla Bommens Torg 11	1989	31 869			LG
2	Gullbergsvass 16:1	Gullbergs Strandgata 2-8	1984/1986	22 831			LG
3	Gullbergsvass 3:3	Vikingsgatan 1-5 / Gullbergs Strandgata 3-7	-	-			-
4	Heden 22:19	Bohusgatan 13-15 / Skånegatan 9	1984/2018	24 176			LG
5	Heden 42:1	Ernst Fontells Plats 15	1964/2005-12	52 916			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	20 276			B
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	21 003			LG
13	Inom Vallgraven 17:3	Drottninggatan 13 / Västra Hamngatan 10 / Kyrkogatan 20-22	1813/1994	4 125			LS
14	Inom Vallgraven 19:18	Kyrkogatan 44 / Östra Hamngatan 31	1905/1987	2 760			LS
14	Inom Vallgraven 19:7	Drottninggatan 37 / Östra Hamngatan 29	1864/1966	2 183			LS
14	Inom Vallgraven 19:9	Östra Hamngatan 33 / Kyrkogatan 46	1810/1940	1 769			LS
14	Inom Vallgraven 20:14	Kungspassagen / Kungsgatan 48 / Kyrkogatan 23	1930/2002	3 979			LG
14	Inom Vallgraven 20:6	Kungsgatan 50 / Kyrkogatan 25	1850/1960	3 690			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	1 568			-
16	Inom Vallgraven 22:15	Kungsgatan 27-29 / Västra Hamngatan 12-16 / Vallgatan 12-14	1936/2006	9 371			-
17	Inom Vallgraven 22:16	Kungsgatan 35-39 / Vallgatan 16-24	1910/2008	10 806			LC
18	Inom Vallgraven 33:10	Magasinsgatan 22 & 24	1978/1995	3 146			LG
19	Inom Vallgraven 59:14	Ekelundsgatan 8-10 / Kungsgatan 26-32 / Magasinsgatan 7A-C & 9 / Kyrkogatan 1-7	1844/2009	10 295			LG
20	Inom Vallgraven 61:11	Kungsgatan 12-18 / Käppslängareleden 1 / Otterhälllegatan 12	1972/2008	10 028			LG
21	Inom Vallgraven 7:5	Centrumhuset / Östra Hamngatan 52 / Östra Larmgatan 15-21 / Kungsgatan 61-67	1939/1996	8 885			LS
22	Inom Vallgraven 8:18	Kompassen / Kungsgatan 58-60 / Kyrkogatan 35&39 / Östra Larmgatan 9-13 / Fredsgatan 9-11, 12-14	1974/2015	11 530			-
23	Inom Vallgraven 9:13	Fredsgatan 6-10 / Drottninggatan 49-65 / Kyrkogatan 56-60 / Östra Larmgatan 3-7	1967/2013	8 290			LG
24	Lorensberg 45:16	Storgatan 53 / Södra vägen 3-5	1957/2009	6 917			LG
25	Nordstaden 10:20	Köpmansg 9 / N:a Hamng 18 / Ö:a Hamng 30-34	1930	6 520			LS
26	Nordstaden 10:23	Köpmansgatan 11-25 / Götgatan 13-15 & 14-16 / Norra Hamngatan 20-34	1986	27 524			LG
27	Nordstaden 17:6	Kronhusgatan 9-13, Torggatan 16	1862/2003	4 611			LS
28	Nordstaden 21:1	Kronhusgatan 2A / Packhusplatsen 2 / Smedjegatan 1 A	1901/2008	5 125			LG
29	Nordstaden 31:1	S:t Eriksgatan 3 / Nedre Kvarnbergsgatan 3	1787/2005	2 317			LG
30	Nordstaden 8:27	Östra Hamngatan 18-24 / Nordstadstorget 1-7 / Spannmålsgratan 11-15 / Postgatan 22-24	1974	43 138			LC
Summa Region Göteborg				401 882			

1) LG=LEED Guld LS=LEED Silver LC=LEED Certifierad MB=Miljöbyggnad B=Breem

Köpstråken knyts samman

Alla pusselbitar är på plats längs med Södra Förstadsgatan, där nu även Willys Hemma etablerat en butik. Triangeln och Södertull knyts allt mer samman med Södra Förstadsgatan och bildar ett stråk med levande gatuliv både dag och kväll.



”Vi är extra stolta över utmärkelsen Årets Fastighetsföretagare för arbetet med Södra Förstadsgatan.”

Anna Stenkil,
Regionchef, Öresund

Vad vill du lyfta fram från 2018?

– Framgångarna inom cityhandeln. Vi har jobbat med beståndet och hyresgästmixen längs Södra Förstadsgatan sedan 2013. Då påbörjade vi en stråkanalys och det arbetet har varit riktigt framgångsrikt – nu är alla lokaler uthyrda. I mars 2018 etablerade sig Willys Hemma och det har redan resulterat i att området fått mer puls under en längre tid av dygnet. Extra stolta är vi att vi under ”Real Estate Öresund”, fastighetsbranschens givna mötesplats i regionen, fick utmärkelsen Årets Fastighetsföretagare för arbetet med just Södra Förstadsgatan.

– Även i Triangeln har vi fått in ett antal nya spännande butiksetableringar under året. Det i kombination med en svag krona, vilket har lockat kunder även från Danmark och Tyskland, har bidragit till att 2018 var ett gynnsamt år för cityhandeln. Det är bra för livet och rörelsen i staden.

– På kontorssidan vill jag nämna uthyrningen till MTM, Myndigheten för tillgängliga medier. Avtalet tecknades strax före jul och omfattar 1 700 kvadratmeter i kvarteret Bylgia i Nyhamnen nära Centralstationen. Det är en myndighet som flyttar från Stockholm vilket innebär att vi får 100 nya arbetstillfällen till Malmö.

Hur arbetar ni vidare med Triangeln?

– För dryga året sedan höjde vi ribban för köpcen-trumet. Målet är att göra Triangeln till Malmös smartaste shoppingdestination och vi är på god väg. Uthyrningsarbetet har varit framgångsrikt och vi har utökat öppettiderna vilket gett goda resultat.

– Vi har bland annat hyrt ut till Repeat Gym och ICA samt nu senast 3 200 kvadratmeter till XXL. Det gör att uthyrningsgraden i Triangeln nu är

drygt 95 procent och besöksantalet har stigit med sex procent under året. Ökningen i antalet besökare är ett direkt resultat av det utökade butiksutbudet och de mer generösa öppettiderna.

Vad händer i Södertull?

– Mest spännande är vår nya hyresgäst DevHub som flyttat in på Torggatan vid Gustaf Adolfs torg. Där finns nu ett gemensamt hus för olika spelutvecklare, det första i Sverige. Spelutveckling är en oerhört expansiv bransch i Malmö och målet är att runt hundra personer ska arbeta i DevHub till sommaren 2019. Det är ofta yngre personer som jobbar senare på dagen och kvällen och då skapar liv och rörelse de timmarna av dygnet. DevHub är ett bra komplement till Entreprenörcenter, ett kontorshotell som ligger vägg i vägg.

Vad ser du fram emot 2019?

– Att fortsätta utveckla och koppla ihop våra stråk ytterligare. Det handlar mycket om att skapa bra och trygga flöden hela vägen från Triangeln till Stortorget.

– På projektsidan är det Priorn i centrala staden som är i fokus. Priorn omfattar 13 000 kvadratmeter fördelat på sju våningar och garage. Uthyrningsarbetet går bra och huset är redan uthyrt till 60 procent. Redan före projektstart var det klart att COWI och Region Skåne hyr 2 600 respektive 3 550 kvadratmeter. Strax före jul blev det även klart att arkitektbyrån Sydmark Konstruera hyr ett helt plan om 1 000 kvadratmeter på våning sex. Andra kvartalet 2020 ska Priorn stå klar.

– Även i Nyhamnen, runt Centralstationen, tar vi tillsammans med andra intressenter ytterligare steg för att utveckla nästa stora stadsdel i Malmö. Det ser vi med spänning fram emot.

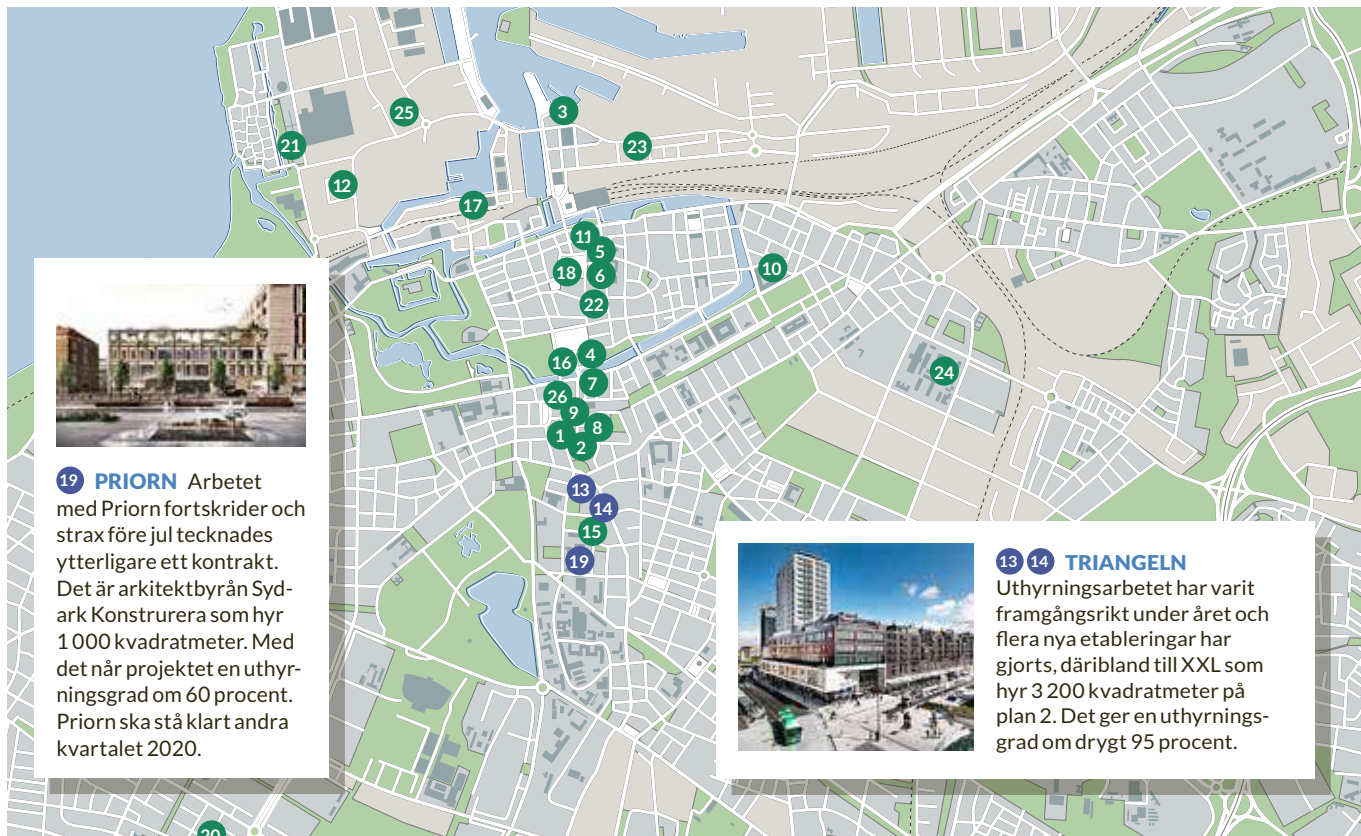




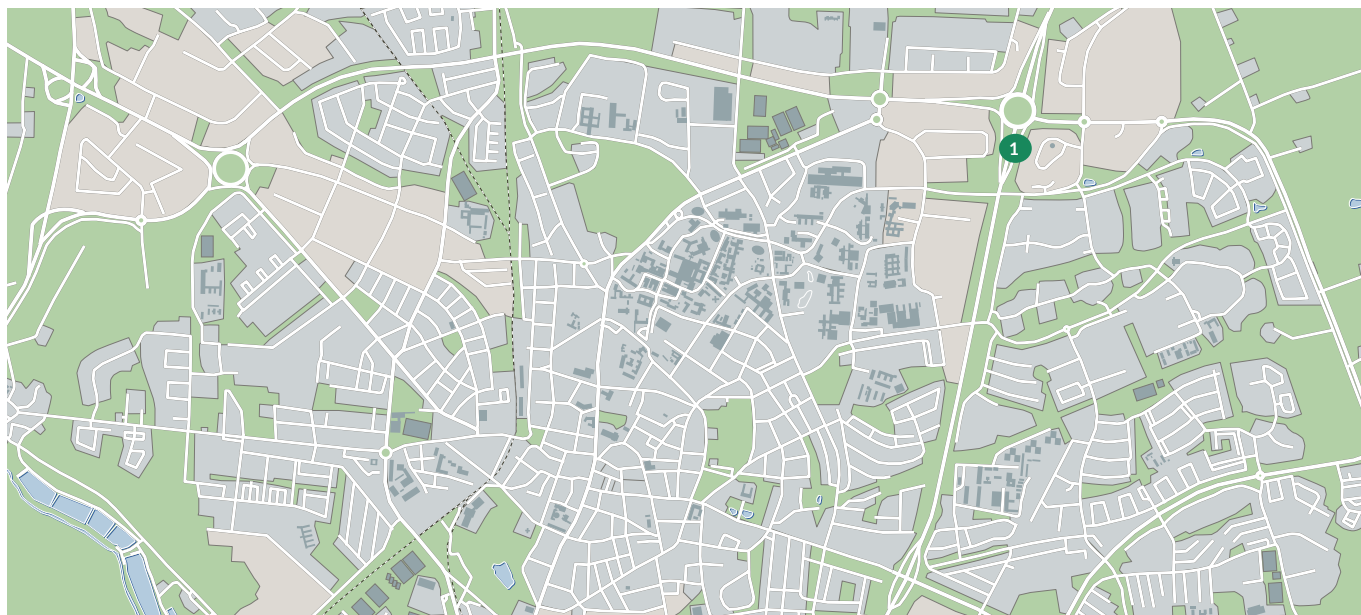
Under året tecknades hyresavtal med Willys Hemma om 1 300 kvadratmeter på Södra Förstadsgatan. I och med den uthyrningen är hela gatuplanet i beståndet vid Södra Förstadsgatan fullt uthyrt.

Öresund

Malmö



Lund



MALMÖ

	Fastighets- beteckning	Gatuadress	Byggår/ senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Andel %		Miljö- certifice- ring ¹⁾
					Kontor	Handel	
1	Björnen 1	Södra Förstadsgatan 17 / Kärleksgatan 2 / Davidshallsgatan 14	1903/2001	3 864			LG
2	Björnen 38	Södra Förstadsgatan 25-27 / Davidshallsgatan 26	1904/1999	5 269			LG
3	Bylgia 1	Hans Michelsengatan 2A, 2B / Skeppsbron 17	1957/2004	8 855			LG
4	Carl Gustav 5	Södra Tullgatan 4 / Kanalgratan 3-5 / Stenhuggaregatan 2-4 / Södra Vallgatan 3A-C	1961/2000	15 194			LG
5	Claus Mortensen 26	Södergatan 14	1967/2009	3 237			LS
6	Claus Mortensen 35	Södergatan 20 / Baltzarsgatan 43	1898/2009	1 993			LS
7	Delfinen 12	Södra Förstadsgatan 2 / Drottninggatan 38	1908/2004	5 380			LG
8	Elefanten 23	Södra Förstadsgatan 22-24 / Södra Långgatan 25 / Lugna gatan 38	1938/1988	5 888			LS
9	Elgen 14	Södra Förstadsgatan 9-11 / Davidshallsgatan 10 / Storgatan 22	1937/1998	5 723			LS
10	Gasklockan 3	Porslinsgatan 6 / Malmgatan 1 / Drottninggatan 7	1993/2013	54 898			-
11	Hans Michelsen 9	Adelgatan 1-3 / Bruksgatan 1-3 / Norra Vallgatan 51-52	1974/2013	2 003			LS
12	Jungmannen 1	Skeppsgatan 9	2004	5 114			LG
13	Kaninen 26	Södra Förstadsgatan 33-47 / Rådmansgatan 10 / Triangeln 2-4	1989/2013	36 678			LS
14	Kaninen 27	Södra Förstadsgatan 49-51 / Friisgatan 2 / S:t Johannesgatan 1A / Triangeln	1958/2013	19 428			LS
15	Kaninen 30 & Innerstaden 6:149	Rådmansgatan 12A-C / Rådmansgatan 18A-C / S:t Johannesgatan 1E, 2C, 3N-W	2012	11 551			LS & BVG
15	Kaninen 32	Rådmansgatan 16	2012	4 701			LG & BVG
16	Magnus Stenbock 2	Gustav Adolfs Torg 12 / Torggatan 2	1894/2007	5 254			LG
16	Magnus Stenbock 4	Södra Tullgatan 3 / Torggatan 4 / Södra Vallgatan 5	1963/2010	10 477			LG
17	Nereus 1	Neptuniplan 7-9 / Matrosg 1 / Styrmanseg 2 / Bassängkajen 10-12	2012	16 678			LP
18	Oscar 1	Stortorget 31 / Södergatan 1-3	1903/2004	2 997			LS
18	Oscar 17	Stortorget 27-29 / Stortorget 19-23 / Lilla Torg 2-4 / Skomakaregatan 7-11	1910/2001	14 222			LG
19	Priorn 2	Rådmansgatan 13 / S:t Johannesgatan 2-6	1944/2010	8 171			LG
19	Priorn 5	Pildammsvägen / S:t Johannesgatan					
20	Regndroppen 1	Hyllie/ Bures gata	-	-			
21	Relingen 1	Propellergatan 1 / Västra Varvsgatan 10	2000	5 117			LG
22	S:t Jörgen 7	Södergatan 28 / Kalendegatan 27	1929/2012	5 590			LG
23	Sirius 1	Jörgen Kocksgatan 9 / Navigationsgatan 3	1992	7 114			-
24	Smedjan 13 & 15	Celsiusgatan 33-35 / Östra Farmvägen 5	1937/2004	11 231			-
25	Stapelbädden 3	Stora Varvsg 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 Malmö				289 570			

LUND²

1	Nya Vattentornet 2	Mobilvägen 8-10 / Sölvegatan 51	1999	24 494			LG
1	Nya Vattentornet 4	Mobilvägen 4-6	2007/2008	25 089			LG
Summa Lund				49 583			

Summa Region Öresund

339 153

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

2) Fastigheterna i Lund har avyttrats i början av 2019.

Första huset i trä på väg att byggas

Byggnaden där Livsmedelsverket ska flytta in börjar sakta ta form. Och planerna på att bygga Magasin X, Sveriges första kontorsfastighet i trä, är på väg att bli verklighet. I Uppsala finns gott om driv och engagemang för att skapa en ännu mer attraktiv stad.



”Vasakronan söker ständigt nya sätt att utveckla metoder, modeller och arbetssätt för att minska den negativa påverkan på klimatet.”

Jan-Erik Hellman,
Regionchef, Uppsala

Vad vill du lyfta fram från 2018?

– Vi har haft stort fokus på projekt. I Uppsala Science Park växer Celsius försiktigt upp ur marken. I den nya byggnaden ska Livsmedelsverket flytta in på cirka 8 000 kvadratmeter. Det blir kontor och ett avancerat laboratorium. Inflyttningen är planerad till årsskiftet 2020/2021. Celsius kommer att stärka områdets attraktionskraft som en av Sveriges främsta innovationsmiljöer. Vi har även fått godkänt på detaljplanen för att bygga vårt första kontorshus i trä, Magasin X, vid Resecentrum i centrala Uppsala. Magasin X omfattar sju plan och har 11 000 kvadratmeter uthyrbar area.

– Positivt är också att det generella trycket har varit högt när det gäller uthyrningar. Vi har väldigt få vakanser.

Magasin X kan bli Sveriges första kontorshus i trä, varför har det dröjt?

– Det finns en inbyggd arbetsmetodik i byggbranschen, man gör som man alltid har gjort och bygger i betong och stål. Den är svår att bryta. Trä upplevs som okänd mark, det blir svårare att bedöma vad materialet kräver och vilka kostnader det innebär.

– Vasakronan söker ständigt nya sätt att utveckla metoder, modeller och arbetssätt för att minska den negativa påverkan på klimatet. Ett sätt är att hitta alternativa byggmetoder och material. Därför är det väldigt roligt att vi får bereda vägen för att förhoppningsvis fler satsar på trä i kommersiella byggnader. Att bygga i trä är inte bara klimatsmart, det ger en annan upplevelse och det verkar som vi också mår bättre i trähus.

Vilken var den största affären?

– Vi köpte Fenixhuset på gågatan Svartbäcksgatan. De tre största hyresgästerna är Zara, Dea Axelssons och Jensen Gymnasium. Kvarteret omfattar totalt sex fastigheter och med det här köpet äger Vasakronan fem. Det ger oss ännu större möjligheter att utveckla cityhandeln. Roligt var att H&M i slutet av november invigde sin omgjorda butik i samma kvarter. Butiken omfattar 3 000 kvadratmeter och rymmer numera även H&M Home och kafékonceptet It's Pleat som sedan tidigare endast finns i Stockholm. Det nya konceptet är ett starkt bidrag till stråket.

Vad är du extra stolt över?

– Att vi drivit utvecklingen när det gäller att bygga i trä. Innan Vasakronan beslutade att vi vill bygga Magasin X gjorde vi en gedigen trähusutredning. Vi gjorde studiebesök, deltog i seminarier och hade kontakt med många olika aktörer i branschen. Vi kom fram till att det inte finns några uppenbara nackdelar med att bygga i trä. För mig handlar det inte om varför, utan om varför inte?

– Det känns affärsmässigt helt rätt. Jag märker att det finns ett stort intresse både hos hyresgäster, andra fastighetsägare och Uppsala kommun men även andra.

Vilka är de främsta utmaningarna under 2019?

– Att realisera Magasin X och att fortsätta utveckla cityhandeln. Jag upplever att det finns ett starkt och positivt driv i staden där många arbetar tillsammans för att skapa en levande och attraktiv stadskärna.





Mitt i Uppsala, invid Resecentrum, planeras Magasin X. Detaljplanen godkändes under året och omfattar 11 000 kvadratmeter fördelat på sju plan. När huset byggs blir det Vasakronans första kontorshus i trä.

Uppsala



	Fastighets- beteckning	Gatuadress	Byggår/ senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Andel %		Miljö- certifice- ring ¹⁾
					Kontor	Handel	
1	Boländerna 7:4	Säbygatan 3 / Östunagatan 1	1937/1999	1 710			-
2	Dragarbrunn 14:5	Svarbäcksgatan 8 / S:t Persgatan 6	1970	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 / Svarbäcksgatan 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 / Svarbäcksgatan 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	Svarbäcksgatan 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			LG
14	Dragarbrunn 31:1	Dragarbrunnsgatan 50-52 / Bangårdsgatan 10-28 / Bredgränd 15-19 / Kungsgatan 57 A-D	1860/2011	19 852			LG
15	Kronåsen 1:1	Dag Hammarskjölds väg 10-14, 26-54, 58-60	1910/2017	69 851			LG
16	Kungsängen 1:25	Kungsgatan 79 / Dragarbrunnsgatan 78 / Samaritergränd 5 / Strandbodgatan 10	2006	10 974			LG
17	Kungsängen 14:1	Fjalars gränd 4	-	-			-
17	Kungsängen 14:2	Suttungsgränd 3	1885/2008	1 747			LS
17	Kungsängen 14:5	Suttungsgränd 3A	-	-			-
18	Kungsängen 16:6	Hamnesplanaden 1-5 / Kungsängsgatan 43 / Strandbodgatan 2-4 / Ebba Boströms gata 7	1975/2008	30 650			-
19	Kungsängen 4:4	Bangårdsgatan 5-9 / Kungsängsgatan 18 A / Dragarbrunnsgatan 51-53	1972/2013	6 728			LG
20	Kvarngärdet 1:19	Ljusbärargatan 2	1959/1990	5 160			LG
21	Årsta 11:233	Haeggströmsgatan 1	-	-			-
22	Årsta 64:1	Haeggströmsgatan 1	-	-			-
Summa Region Uppsala				235 711			

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



På fastigheten Garnisonens tak surrar det av liv. Här har Vasakronan tillsammans med Bee Urban skapat en grön oas med stadsodling. Bee Urban Evolution Lab bidrar inte bara till människors välbefinnande, det är också ett skarpt bidrag till ekosystemtjänster i staden.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Förvaltningsberättelse	60
Koncernens resultaträkning med kommentarer	62
Koncernens balansräkning med kommentarer	66
Koncernens förändring av eget kapital	69
Koncernens kassaflödesanalys med kommentarer	70
Moderbolagets räkningar	72
Förslag till vinstdisposition	74
NOT 1 ALLMÄN INFORMATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER	
1.1 Allmän information	75
1.2 Redovisningsprinciper	75
NOT 2 INTÄKTER OCH KOSTNADER	
2.1 Segmentrapportering	76
2.2 Hyresintäkter	77
2.3 Kostnader	77
2.4 Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen	78
2.5 Finansiella intäkter och kostnader	81
NOT 3 SKATT	
Skatt	81
3.1 Avstämning av skattekostnad/-intäkt	82
3.2 Uppskjuten skatt	82
3.3 Marknadsvärdering uppskjuten skatt	82
3.4 Värdeminskingsavdrag	82
NOT 4 TILLGÅNGAR	
4.1 Immateriella anläggningstillgångar	83
4.2 Förvaltningsfastigheter	83
4.3 Inventarier	84
NOT 5 OPERATIVA FORDRINGAR OCH SKULDER	
5.1 Kundfordringar	85
5.2 Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85
5.3 Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85
NOT 6 FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR	
6.1 Mål för finansieringsverksamheten	85
6.2 Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen	86
6.3 Finansiella risker	87
6.4 Derivat	88
6.5 Finansiella instrument	89
6.6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	89
6.7 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	89
NOT 7 KONCERNSTRUKTUR	
7.1 Aktier och andelar i dotterbolag	90
7.2 Aktier och andelar i joint ventures	92
7.3 Närstående	92
NOT 8 MODERBOLAGET	
Moderbolaget	93
8.1 Inköp och försäljning mellan koncernbolag	93
8.2 Resultat från andelar i dotterbolag	93
8.3 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver	93
NOT 9 UTDELNING PER AKTIE	
Utdelning per aktie	93
NOT 10 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN	
Händelser efter balansdagen	93

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2018.

Hyresmarknaden

Utvecklingen på fastighetsmarknaden på de orter och delområden där Vasakronan har verksamhet präglades under 2018 av fortsatt högkonjunktur. På kontorshyresmarknaden har efterfrågan på moderna kontorslokaler i centrala lägen eller i områden med goda kommunikationer varit fortsatt hög.

Allra starkast har utvecklingen varit i Stockholm CBD och i Stockholms innerstad där hyrorna steg med runt 7 procent. Även i Göteborg har hyresnivåerna ökat under året och steg med runt 3 procent.

För de centrala lägena på Vasakronans marknader har kontorsvakanserna legat relativt stilla under året på låga nivåer, mellan cirka 3 och 5 procent. Undantag är Malmö där kontorsvakansen legat på cirka 9 procent under 2018.

Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden i Sverige har utvecklats väl de senaste åren och så även 2018 till följd av högkonjunktur, låga räntor och god tillgång på kapital. Vid sidan av utvecklingen av ekonomi och sysselsättning är det primärt tre trender som påverkar fastighetsmarknaden: digitaliseringen, den ökade e-handeln och nya mönster när det gäller efterfrågan på kontor. 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 stor inverkan på hur fastighetsbolag planerar lokaler och miljön runt fastigheterna.

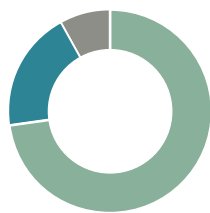
Under året genomfördes transaktioner till ett värde om 165 mdkr att jämföra med 157 mdkr under 2017. Av detta stod kontorsfastigheter för knappa 40 procent. Merparten av transaktionerna genomfördes i Stockholm och framförallt var det svenska aktörer på köpsidan.

Marknaden präglas av fortsatt god tillgång till kapital och låga räntor. Marknadens direktavkastningskrav har under flera år sjunkit på samtliga Vasakronans delmarknader och den trenden fortsatte även för 2018. I Stockholm och Göteborg CBD ligger direktavkastningskraven på 3,5 respektive 3,7 procent och i Stockholm närförort, Öresund och Uppsala mellan 4,2 och 5,7 procent.

Verksamheten

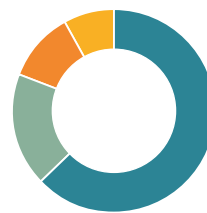
Vasakronan äger, förvaltar och utvecklar centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö och Lund. Efter periodens utgång avyttrades innehavet i Lund i sin helhet. Fastighetsbeståndet bestod vid utgången av året av 174 fastigheter (179) med en total uthyrningsbar area om 2,4 miljoner kvadratmeter (2,4). Av den totala arean var 85 procent (84) miljöcertifierad. Det totala marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av året 139 mdkr (127), där de tio största fastigheterna utgjorde 29 procent av värdet.

Kontrakterad hyra per objekttyp



■ Kontor, 73%
■ Handel, 19%
■ Övrigt, 8%

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



■ Stockholm, 63%
■ Göteborg, 18%
■ Öresund, 11%
■ Uppsala, 8%

Uthyrningsgraden uppgick till 93,1 procent (93,1) per 31 december 2018. Vakansen förklaras till 2,5 procentenheter (2,8) 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 10,6 mdkr (9,3) varav 3,9 mdkr (2,7) var upparbetat. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 41 procent (44) vid utgången av perioden. Vasakronans fastighetsbestånd förbättras genom köp och försäljning av fastigheter och det skapar förutsättningar för en ökad avkastning på lång sikt. Under året förvärvades fastigheter till ett värde av 0,6 mdkr, där Dragarbrunn 18:3 var enskilt störst och det avyttrades fem fastigheter till ett sammanlagt värde om 2,5 mdkr, där avyttringen av Gårda var enskilt störst med ett värde om 1,1 mdkr.

Personal

Per 31 december 2018 uppgick antal anställda till 309 (349). Vasakronan eftersträvar 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 122–123 i detta tryckta dokument.

Fördelning kvinnor och män

Samtliga medarbetare

Ledningsgrupp

Styrelse



■ Kvinnor, 46% (42)
■ Män, 54% (58)

■ Kvinnor, 46% (46)
■ Män, 54% (54)

■ Kvinnor, 56% (44)
■ Män, 44% (56)

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Vasakronan valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten finns på sidorna 112–127 i detta tryckta dokument.

Vinstdisposition

Till stämman föreslås en utdelning om 4 000 000 000 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 93.

Händelser efter balansdagen

Utöver den föreslagna utdelningen enligt ovan har Vasakronan efter räkenskapsårets utgång tecknat ett 10-årigt hyresavtal med Skatteverket om 42 000 kvadratmeter i fastigheten Nya Kronan i Sundbyberg. Uthyrningen omfattar två nya byggnader och en befintlig som ska renoveras. Inflyttningen sker i slutet av 2021 och i och med uthyrningen till Skatteverket är fastigheten fullt uthyrd.

Framtida utveckling

Bedömningen inför 2019 är en fortsatt stark hyresmarknad med fortsatt hög efterfrågan på kontorslokaler i bra lägen. Det ger goda förutsättningar för förbättrad driftnettoutveckling och något högre uthyrningsgrad. Målet för 2019 är en driftnettoutveckling i jämförbart bestånd med 6 procent och en uthyrningsgrad på minst 94 procent vid utgången av året.

Den goda hyresmarknaden skapar också gynnsamma förutsättningar för en fortsatt utveckling av Vasakronans bestånd. Planering av ytterligare projekt pågår och bedömningen är att närmare 4 mdkr kommer att investeras under 2019.

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	2018	2017	Not
Hysesintäkter	6 718	6 490	2.1-2
Driftkostnader	-711	-662	
Reparationer och underhåll	-108	-110	
Fastighetsadministration	-357	-331	2.3
Fastighetskatt	-527	-544	
Tomträttsavgäld	-146	-165	
Summa fastighetskostnader	-1 849	-1 812	2.3
Driftnetto	4 869	4 678	
Resultat tjänsteverksamhet	0	-	
Central administration	-101	-97	2.3
Resultat från andelar i joint ventures	159	-3	
Räntetäkter enligt effektivräntemetoden	3	2	2.5
Räntekostnader	-1 046	-1 167	2.5
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 884	3 413	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10 651	7 973	4.2
Värdeförändring finansiella instrument	13	468	6.5
Avyttrad/nedskriven goodwill	-62	-26	4.1
Resultat före skatt	14 486	11 828	
Aktuell skatt	-120	-95	3.1
Uppskjuten skatt	-1 464	-2 464	3.1
Årets resultat	12 902	9 269	
Övrigt totalresultat			
<i>Ej omklassificerbara poster</i>			
Pensioner, omvärdering	-18	-14	2.4
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	8	3	2.4
Inkomstskatt pensioner	2	2	
Årets övriga totalresultat netto efter skatt	-8	-9	
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET¹⁾	12 894	9 260	
Nyckeltal			
Överskottsgrad, %	73	72	
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	3,9	

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

Kommentarer koncernens resultaträkning

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under året till 6 718 mkr (6 490). I ett jämförbart bestånd var ökningen 5 procent och förklaras främst av högre bruttohyra från genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar men även av inflationsjustering av hyrorna. Nyuthyrningar har gjorts av 146 000 kvadratmeter (167 000) med en årshyra på 510 mkr (613), varav 20 procent (18) är intäktspåverkande under 2018. Under året har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 491 mkr (446) sagts upp för avflytt, varigenom nettouthyrningen uppgick till 19 mkr (167).

Under året genomfördes omförhandlingar och förlängningar av 324 000 kvadratmeter (369 000) motsvarande en årshyra på 990 mkr (1 036) som har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 12 procent (10). Av de kontrakt som har varit föremål för omförhandling under de senaste 12 månaderna har 69 procent (64) valt att förlänga sina hyreskontrakt.

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 6 854 mkr (6 638) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,2 år (4,2). Vid årets slut uppgick uthyrningsgraden till 93,1 procent (93,1). Vakansen förklaras till 2,0 procentenheter (2,5) av vakanser i pågående projekt och till 0,5 procentenheter (0,3) av vakanser i utvecklingsfastigheter.

Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2019	1 402	1 118	16
2020	932	1 116	16
2021	759	1 171	17
2022–ff	1 138	3 140	46
Summa	4 231	6 546	
Bostäder	1 169	99	1
Garage	–	209	3
Totalt	5 400	6 854	

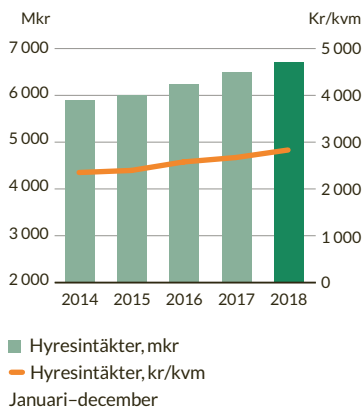
Förfallostruktur kontrakterad hyra.

Stor spridning på många hyresgäster

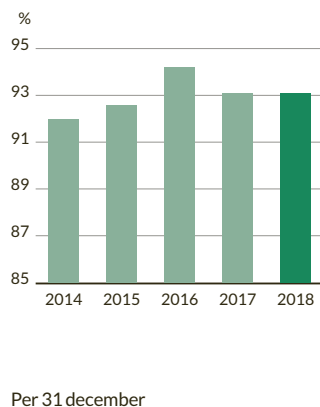
	Andel i %
Rikspolisstyrelsen	3
Ericsson	3
H&M	3
Kriminalvården	2
Försäkringskassan	2
Domstolsverket	1
Ähléns	1
KPMG	1
Uppsala Läns Landsting	1
NetEnt	1
Summa	18

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra.

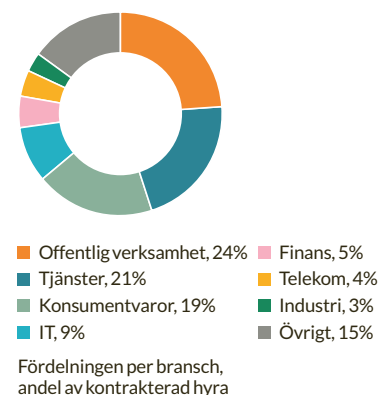
Stigande hyresintäkter



Stabil uthyrningsgrad



Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under året till –1 849 mkr (–1 812). I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 4 procent (4). Ökningen förklaras främst av högre kostnader för el och fjärrkyla men även av högre fastighetsadministration. Energiprestandan i beståndet ökade till 103 kWh/kvm (100) vid periodens utgång främst på grund av den kalla vintern och den extremt varma sommaren.

Driftnetto

Driftnettot ökade under året till 4 869 mkr (4 678), förklarat av stigande marknadshyror. I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot med knappt 6 procent (6). Överskottsgraden ökade till 73 procent (72) förklarat av högre hyresintäkter.

Administration

Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till –357 mkr (–331) och kostnaden för central administration uppgick till –101 mkr (–97). Ökningen förklaras av att antalet anställda vars lön belastar administrationen under året har ökat och i genomsnitt uppgått till 241 (230).

Antalet anställda totalt har minskat jämfört med föregående år och uppgick till 309 (349) vid periodens utgång. Minskning beror på den omstrukturering som genomfördes under februari då ett antal anställda inom Vasakronans teknikorganisation gick över till anställning hos Coor. Kostnaden för denna personal redovisas som driftkostnad såväl före som efter omstruktureringen.

Resultat från andelar i joint ventures

Under året har utdelning om totalt 162 mkr (0) erhållits från joint venture-bolaget Järvastaden AB, som Vasakronan äger tillsammans med Skanska.

Räntenetto

Räntenettot förbättrades till –1 043 mkr (–1 165) till följd av lägre räntor och kreditmarginaler under året. Den genomsnittliga räntan för lån och derivat minskade till 1,6 procent (1,7) vid utgången av perioden.

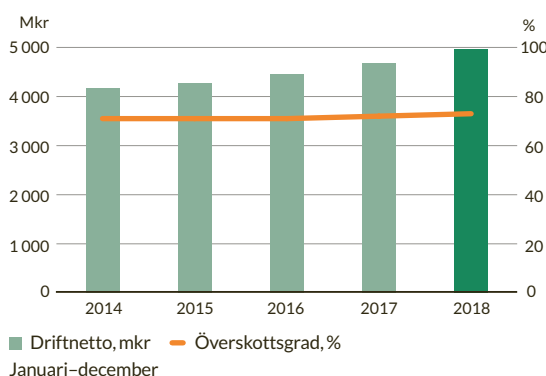
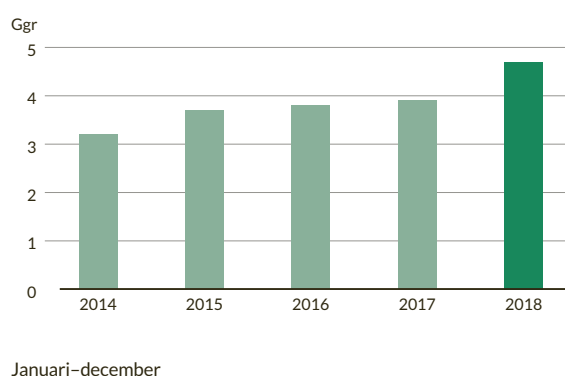
Genomsnittlig räntebindningstid ökade till 4,7 år (4,5). Andelen räntebindningsförfall inom 1 år ökade till 43 procent (41) och andelen räntebindningsförfall 5 år och längre ökade till 47 procent (43) av räntebärande skulder.

Känslighetsanalys

	Förändring	Effekt på resultat före skatt, mkr
Uthyrningsgrad, ekonomisk	+/- 1%	+/- 61
Hyresintäkter	+/- 1%	+/- 67
Prisförändring omförhandling av kontrakt som förfaller	+/- 1%	+/- 11
Fastighetskostnader	+/- 1%	-/+ 18
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge	+/- 1%-enhet	-/+ 229
Värde av räntederivat vid förändring av genomsnittlig räntenivå ¹⁾	+/- 1%-enhet	-/+ 1 902
Marknadsvärde fastigheter ²⁾	+/- 1%	+/- 1 389

1) Realiserade 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 84.

Hög överskottsgrad**Förbättrad räntetäckningsgrad**

Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden ökade till 4,7 gånger (3,9) till följd av ett förbättrat driftnetto och ett lägre räntenetto. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger över en rullande 12-månadersperiod.

Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 3 884 mkr (3 413), en ökning med 14 procent.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2018 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av Cushman & Wakefield eller Forum Fastighetsekonomi.

Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 10 651 mkr (7 973), vilket motsvarar en värdeökning på 8,5 procent (6,9). Ökningen förklaras främst av stigande marknadshyror framför allt i beståndet i Stockholm, men även av sänkta direktavkastningskrav främst i Göteborg.

Direktavkastningskraven i beståndet uppgick i genomsnitt till 4,4 procent, att jämföra med 4,5 procent för motsvarande fastigheter vid utgången av 2017.

Värdeförändring finansiella instrument

Derivatinstrument används främst för att justera räntefallostrukturen i låneportföljen och valutasäkra upplåning i främmande valuta. Derivatportföljen uppgår vid periodens slut till 62 088 mkr (63 727).

Värdeförändring på derivat uppgick till 14 mkr (468).

Vasakronan har under året förtidslöst räntederivat till ett nominellt värde om 5 650 mkr (3 200). I och med detta realiserades en sedan tidigare redovisad förlust om –484 mkr (–359). Samtidigt ingicks nya räntederivat på längre löptider till aktuella räntenivåer.

Skatt

I koncernen uppgick den totala skattekostnaden till –1 584 mkr (–2 559). Av skattekostnaden utgjordes –120 mkr (–95) av aktuell skatt och –1 464 mkr (–2 464) av uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader främst hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Förändringen mellan åren av den uppskjutna skatten förklaras av en omräkning av uppskjuten skatteskuld till skattesatsen 20,6 procent i enlighet med regeringens beslut om förändrad företagsbeskattning som gäller från och med 1 januari 2019. Omräkningen innebär en positiv engångseffekt om 1,1 mdkr på uppskjuten skatt. Justerat för engångseffekten uppgår den effektiva skatten till 18,3 procent (21,6). Den lägre skattesatsen är en effekt av genomförda 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	9,3	6,1
Göteborg	9,7	1,8
Öresund	3,2	0,3
Uppsala	5,5	0,3
Totalt		8,5

Värdeförändring fördelat per kategori

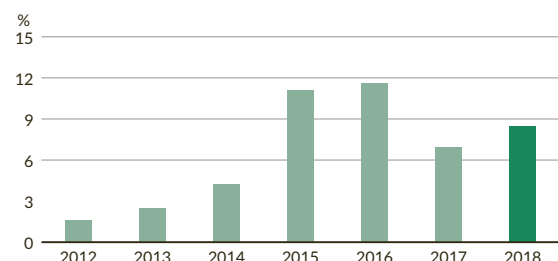
	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	8,4	7,6
Projekt- och utvecklingsfastigheter	8,7	0,6
Transaktioner	–	0,3
Totalt		8,5

Värdepåverkande faktorer¹⁾

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	1,9
Marknadshyror	6,6
Totalt	8,5

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	2018	2017	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	2 089	2 145	4.1
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	138 934	126 875	4.2
Inventarier	44	46	4.3
	138 978	126 921	
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i joint ventures	365	368	7.2
Fordringar joint ventures	165	-	
Derivatinstrument	214	242	6.4
Andra långfristiga fordringar	270	313	6.4
	1 014	923	
Summa anläggningstillgångar	142 081	129 989	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	29	20	5.1
Fordringar joint ventures	0	1	
Derivatinstrument	39	33	6.4
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	837	817	5.2
Likvida medel	2 215	1 423	6.3
Summa omsättningstillgångar	3 120	2 294	
SUMMA TILLGÅNGAR	145 201	132 283	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	4 000	4 000	
Övrigt tillskjutet kapital	4 227	4 227	
Balanserade vinstmedel	52 044	43 150	
Summa eget kapital	60 271	51 377	
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	45 956	44 711	6.2
Uppskjuten skatteskuld	18 286	16 824	3.2
Derivatinstrument	2 200	2 699	6.4
Övriga långfristiga skulder	76	55	6.4
Avsatt till pensioner	91	86	2.4
Summa långfristiga skulder	66 609	64 375	
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	15 131	13 710	6.2
Leverantörsskulder	118	124	
Skulder joint ventures	151	17	
Aktuella skatteskulder	42	80	
Derivatinstrument	20	3	6.4
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 859	2 597	5.3
Summa kortfristiga skulder	18 321	16 531	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	145 201	132 283	
Nyckeltal			
Räntebärande skulder netto, mkr	58 872	56 998	
Soliditet, %	42	39	
Belåningsgrad, %	41	43	

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 1 982 mkr (2 045), 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 7 mkr som under året investerats i en ny teknisk plattform vilken utvecklar det digitala fastighetsspråket Real Estate Core.

Förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2018 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt med ett bedömt marknadsvärde om 138 934 mkr, jämfört med 126 875 mkr vid årsskiftet 2017/2018. Värdeförändringen under perioden uppgick till 10 651 mkr (7 973) och resterande förändring av marknadsvärdet utgörs av nettoinvesteringar. En förändring i direktavkastningskraven med +/-0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd med -5,2/5,9 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 hyreskon-

trakt, avflyttningar och investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra och direktavkastningskrav. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se not 4.2, sidan 83.

Vasakronan har högt satta mål när det gäller miljöcertifiering av beståndet. Ambitionen är att samtliga fastigheter på sikt ska vara certifierade och per årsskiftet var 85 procent (84) av beståndet miljöcertifierat.

Under det sista kvartalet sålde och frånträdde Vasakronan tre fastigheter i Lund, Apotekaren 12, Galten 25 och Repslagaren 31 till Stena Fastigheter för ett fastighetsvärde om 370 mkr. Försäljning har även skett av Telefonfabriken 7 på Telefonplan i Stockholm till ett värde av 210 mkr. Försäljningen avser byggrätter för bostäder och köpare är Einar Mattsson som tillträder fastigheten när rivningen av den befintliga byggnaden har slutförts.

Ökade fastighetsvärden

Mkr	2018	2017
Ingående värde 1 januari	126 875	115 922
Investeringar	3 335	2 543
Förvärv, köpeskillning	594	1 049
Försäljningar, köpeskillning	-2 521	-612
Värdeförändring	10 651	7 973
Utgående värde 31 december	138 934	126 875

Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upp- arbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrnings- grad, % ¹⁾	Miljö- certifiering
Stockholm	Sergelhuset	3 700	1 495	40	56 500	Dec - 21	4	LEED
Göteborg	Platinan	2 600	536	21	52 900	Dec - 21	47	LEED
Stockholm	Nattugglan, hus 2	800	71	9	15 000	Juni - 21	80	LEED
Stockholm, Solna Strand	Nöten 5 etapp 2	635	148	23	13 000	Sep - 20	51	LEED
Malmö	Priorn 5	580	323	56	13 200	April - 20	55	LEED
Uppsala	Kronåsen 1:1 Celsius	420	93	22	10 200	Dec - 20	82	LEED
Stockholm, Frösunda	Hilton 7	390	342	88	11 000	Sep - 19	26	LEED
Stockholm	Styrpinnen 15	190	95	50	3 650	Dec - 19	0	LEED
Stockholm, Solna	Diktaren	115	2	2	6 400	Aug - 21	100	LEED
Göteborg	Bohusgatan	94	83	88	5 400	Dec - 18	100	LEED
Totalt större fastighetsprojekt		9 524	3 188	33			41	
Övriga projekt		1 095	721					
Totalt		10 619	3 909					

1) Beräknad utifrån area.

Fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 10 619 mkr (9 397), varav 3 909 mkr (2 663) var upparbetat per 31 december. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 41 procent (44) vid utgången av perioden.

Under kvartalet har ett 6-årigt hyresavtal om 6 600 kvadratmeter tecknats med Universitets- och högskolerådet (UHR) i fastigheten Nöten 5 i kontorskvarteret Strand i Solna Strand. Ombyggnationen och moderniseringen av Nöten 5, som består av fyra byggnader sker i flera etapper. Etapp 1, som omfattar 4 400 kvadratmeter, färdigställdes hösten 2017 och är fullt uthyrd till bland annat Cowi.

Avtalet med UHR innebär att omfattningen av deletapp 2 utökas till att omfatta ytterligare 13 000 kvadratmeter och en ökad investering om 420 mkr. I etapp 2 uppförs även en länkbbyggnad som ska koppla samman de fyra huskropparna med en investering motsvarande drygt 200 mkr.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas från och med halvårsskiftet med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 december 2018 till 18 286 mkr (16 824) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Förändringen beror främst på höjda marknadsvärden på fastigheten. Samtidigt har skatteskulden minskat med 1,1 mdkr i och med att skatten nu beräknas till 20,6 istället för 22 procent.

Skulder och likvida medel

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel ökade till 58 872 mkr (56 998). Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade till 3,9 år (3,8) och genomsnittlig kapitalbindning med hänsyn till utnyttjade kreditlöften uppgick till 4,4 år (4,4). Andelen låneförfall kommande 12 månader ökade till 25 procent (23) och andelen låneförfall 5 år och längre uppgick till 27 procent (27) av räntebärande skulder.

Vasakronan eftersträvar en diversifierad upplåning fördelad på flera olika finansieringskällor och marknader. All upp-

låning via kapitalmarknaden är icke säkerställd. Vid utgången av perioden var andelen kapitalmarknadsfinansiering 71 procent (68) och andelen bankfinansiering 29 procent (32).

För att diversifiera upplåningen ytterligare etablerade Vasakronan under det sista kvartalet ett Euro Medium Term Note-program (EMTN-program). Under programmet emitterade Vasakronan i december en första EUR-obligation med en löptid på 6 år och en volym på 30 m EUR. Under året har bolaget även emitterat obligationer uppgående till 8,0 mdkr (10,3) på den svenska kapitalmarknaden och NOK 3,3 mdr (2,8) på den norska kapitalmarknaden, samt tagit upp säkerställda banklån om 2 mdkr (3,2). Totalt utestående banklån mot säkerhet i pantbrev minskade vid årets slut till 9 procent (12) av koncernens totala tillgångar. Totalt uppgår fastighetsinteckningar ställda som säkerhet för koncernens räntebärande skulder till 13 049 mkr (15 455) vid årets utgång.

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 uppsägningstid på 2 år. Likvida medel 2 215 mkr (1 423) och utnyttjat kreditlöfte motsvarar tillsammans 134 procent (152) av låneförfallen de kommande 12 månaderna, eller samtliga låneförfall de kommande 21 månaderna.

Diversifierad upplåning med goda reserver

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	25 000	6 157	10
Obligationer, SEK ¹⁾	60 919	26 729	44
Obligationer, NOK ²⁾		10 162	16
Obligationer, EUR ³⁾		305	1
Banklån mot säkerhet	12 907	12 907	21
Nordiska- och Europeiska investeringsbanken	4 827	4 827	8
Kreditfacilitet från ägarna	18 000	0	0
Totalt		61 087	100

1) Gemensam låneram för EUR, SEK och NOK.

2) Beloppen motsvarar 9 700 MNOK och beloppet är till fullo valutasäkrat.

3) Beloppen motsvarar 30 MEUR och är till fullo valutasäkrat.

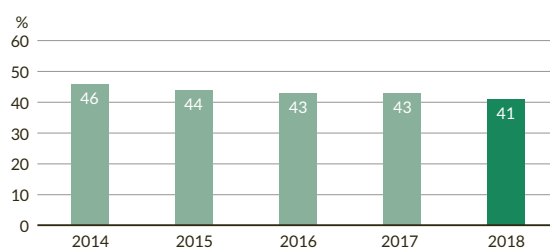
Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	4 000	4 227	37 890	46 117
Årets resultat	–	–	9 269	9 269
Övrigt totalresultat	–	–	–9	–9
Årets totalresultat	–	–	9 260	9 260
Utdelning	–	–	–4 000	–4 000
Utgående eget kapital 2017-12-31	4 000	4 227	43 150	51 377
Ingående eget kapital 2018-01-01	4 000	4 227	43 150	51 377
Årets resultat	–	–	12 902	12 902
Övrigt totalresultat	–	–	–8	–8
Årets totalresultat	–	–	12 894	12 894
Utdelning	–	–	–4 000	–4 000
Utgående eget kapital 2018-12-31	4 000	4 227	52 044	60 271

Eget kapital

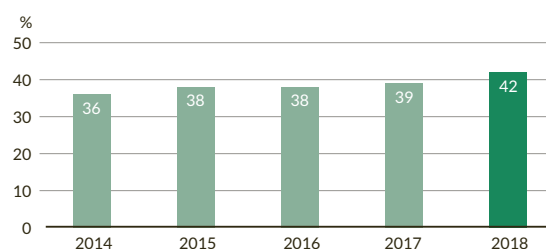
Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet på 12 902 mkr (9 269) till 60 271 mkr (51 377). Soliditeten uppgick till 42 procent (39) och belåningsgraden uppgick till 41 procent (43).

Sänkt belåningsgrad



Per 31 december

Stärkt soliditet



Per 31 december

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2018	2017	Not
Löpande verksamhet			
Driftnetto	4 869	4 678	
Central administration	-101	-97	
Återläggning avskrivningar	12	15	
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-9	-7	6.7
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	4 771	4 589	
Erlagd ränta	-1 069	-1 193	
Erhållen ränta	3	2	
Betald inkomstskatt	-138	-15	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	3 567	3 383	
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	-190	22	
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	258	63	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 635	3 468	
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter	-3 335	-2 543	4.2
Förvärv av fastigheter	-634	-1 049	4.2
Försäljning av fastigheter	2 526	612	
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-9	-5	
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-7	-	
Utdelning joint ventures	162	-	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 297	-2 985	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	2 338	483	
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag	-4 000	-4 000	7.3
Upptagna räntebärande skulder ¹⁾	34 908	40 853	
Amortering räntebärande skulder ¹⁾	-32 223	-37 344	
Förändring säkerheter ²⁾	253	-357	
Lösen av finansiella instrument	-484	-359	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 546	-1 207	
Periodens kassaflöde	792	-724	
Likvida medel vid periodens början	1 423	2 147	
Periodens kassaflöde	792	-724	
Likvida medel vid periodens slut	2 215	1 423	6.3

1) Från och med Q1 2018 bruttoredo visas upptagning och amortering av certifikat. Jämförelsesiffrorna är omräknade.

2) Från och med Q2 2018 sker en omklassificering av Credit Support Annex (CSA) från rörelsekapitalet till finansieringsverksamheten. Jämförelsesiffrorna är omräknade.

Kommentarer koncernens kassaflödesanalys

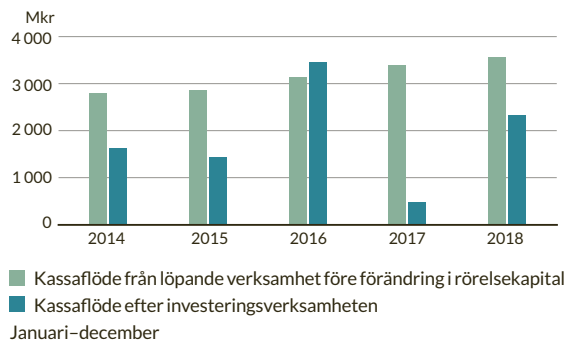
Kassaflöde från den löpande verksamheten före räntor och skatt ökade med 184 mkr och uppgick till 4 771 (4 589). Denna ökning förklaras främst av ett högre driftnetto. Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapitalet ökade till 3 635 mkr (3 468).

Investeringar i befintliga fastigheter ökade under perioden till -3 335 mkr (-2 543) förklarad av ökade investeringar i projekt. Kassaflödet från köp och försäljning av fastigheter förbättrades med netto 1 892 mkr (-437) till följd av ökade fastighetsförsäljningar. Under kvartalet utbetalades 40 mkr till NCC vilket avsåg resterande del av köpeskillingen för fastigheten Bärnstenen i Göteborg som förvärvades 2015. Kassaflödet efter investeringsverksamheten uppgick därmed till 2 338 mkr (483).

Nettouplåningen under året uppgick sammanlagt till 2 685 mkr (3 509). Lösen av finansiella instrument påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med -484 mkr (-359). Sammanlagt har likvida medel ökat med

792 mkr (-724) och uppgick till 2 215 mkr (1 423) vid periodens utgång.

Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



Fastighetsförsäljningar 2018

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskillning, mkr	Frånträde
Primus 1	Stockholm	Oscar Properties/ Starwood Capital	931	Mars - 18
Solna Järva 2:28, 2:35, 2:36	Solna	JM	129	Mars - 18
Solna Järva 2:29, 2:37, 2:38	Solna	JM	126	Juli - 18
Gårda 18:23 och Gårda 18:24	Göteborg	Platzer	1 068	Sep - 18
Apotekaren 12, Repslagaren 31 och Galten 25	Lund	Stena Fastigheter	370	Nov - 18
Summa fastighetsvärde			2 624	
Förvärvsomskostnader t. ex. stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt med avdrag för latent skatt			-103	
Total köpeskillning			2 521	

Avtalade men ej genomförda försäljningar

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskillning, mkr	Frånträde
Smedjan 13 och 15	Lund	Trianon	88	Avhängt detaljplan
Stockholm Telefonfabriken 7	Stockholm	Einar Matsson Projekt	210	Avhängt rivning
Total köpeskillning			298	

Fastighetsförvärv 2018

Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskillning, mkr	Tillträde
Priorn 5	Malmö	Malmö kommun	78	Feb - 18
Del av Midsommarkransen 1:1	Stockholm	Stockholms kommun	31	April - 18
Solna Järva 2:29, 2:37, 2:38	Solna	Järvastaden	137	Jun - 18
Dragarbrunn 18:3	Uppsala	SEB Trygg Liv	285	Aug - 18
Boländerna 7:4	Uppsala	Bil-Trean i Uppsala	45	Okt - 18
Kungsängen 14:1	Uppsala	Uppsala kommun	17	Dec - 18
Summa fastighetsvärde			592	
Förvärvsomskostnader t. ex. stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt med avdrag för latent skatt			2	
Total köpeskillning			594	

Moderbolagets räkningar

RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2018	2017	Not
Nettoomsättning	484	453	
Rörelsens kostnader	-605	-565	2.3-4
Realisationsresultat försäljningar	341	-	4.2
Resultat före finansiella poster	220	-112	
Finansiella poster			
Resultat från andelar i dotterbolag	7 192	3 500	8.2
Resultat från andelar i joint ventures	0	0	
Ränteintäkter	67	57	2.5
Räntekostnader	-1 107	-1 184	2.5
Resultat före värdeförändringar och skatt	6 372	2 261	
Värdeförändring finansiella instrument	13	468	6.5
Bokslutsdispositioner	-	-142	8.3
Resultat före skatt	6 385	2 587	
Skatt	-109	-326	3.1
Årets resultat	6 276	2 261	
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT			
Årets resultat enligt resultaträkningen	6 276	2 261	
Övrigt totalresultat	-	-	
Summa totalresultat för året	6 276	2 261	

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2018	2017	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	11	19	4.3
Aktier och andelar i dotterbolag	30 660	30 610	7.1
Fordringar hos dotterbolag	9 820	9 196	
Aktier och andelar i joint ventures	1	1	7.2
Fordringar joint ventures	165	-	
Uppskjuten skattefordran	137	246	3.2
Derivatinstrument	214	242	6.4
Andra långfristiga fordringar	267	309	6.4
Summa anläggningstillgångar	41 275	40 623	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	0	0	5.1
Fordringar hos dotterbolag	32 448	29 897	
Fordringar joint ventures	0	150	
Aktuella skattefordringar	78	-	
Derivatinstrument	39	33	
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	470	396	5.2
Likvida medel	2 212	1 420	6.3
Summa omsättningstillgångar	35 247	31 896	
SUMMA TILLGÅNGAR	76 522	72 519	

FÖRÄNDRINGEGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital ¹⁾	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	4 000	6 939	10 939
Årets resultat	-	2 261	2 261
Årets totalresultat	-	2 261	2 261
Utdelning	-	-4 000	-4 000
Utgående eget kapital 2017-12-31	4 000	5 200	9 200
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

1) 40 000 000 aktier med kvotvärdet 100.

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2018	2017	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	1 200	2 939	
Årets resultat	6 276	2 261	
	7 476	5 200	
Summa eget kapital	11 476	9 200	
Obeskattade reserver	186	186	8.3
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	45 956	44 711	6.2
Derivatinstrument	2 200	2 699	6.4
Övriga långfristiga skulder	72	54	6.4
Avsatt till pensioner	7	3	
Summa långfristiga skulder	48 235	47 467	
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	15 131	13 710	6.2
Leverantörsskulder	7	4	
Aktuella skatteskulder	-	80	
Skulder till dotterbolag	790	1 415	
Derivatinstrument	20	3	6.4
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	677	454	5.3
Summa kortfristiga skulder	16 625	15 666	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	76 522	72 519	

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 484 mkr (453) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 13 mkr (468). Resultat före skatt uppgick till 6 385 mkr (2 587), där förändringen förklaras av ökade utdelningar från dotterbolag. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 2 212 mkr (1 420).

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2018	2017	Not
Löpande verksamhet			
Resultat före finansiella poster	220	-112	
Återläggning av- och nedskrivningar	4	30	
Justerings för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-342	-3	6.7
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	-118	-85	
Erlagd ränta	-1 117	-1 180	
Erhållen ränta	67	57	
Betald inkomstskatt	-138	-15	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	-1 306	-1 223	
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	-1 584	-5 660	
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	-565	-757	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 455	-7 640	
Investeringsverksamheten			
Förvärv inventarier	-1	-7	
Avyttring inventarier	3	4	
Förvärv andelar i dotterbolag	0	0	
Avyttring andelar i dotterbolag	328	-	
Erhållen utdelning från dotterbolag	5 463	8 124	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	5 793	8 121	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	2 338	481	
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag till moderbolag	-4 000	-4 000	7.3
Upptagna räntebärande skulder	34 908	40 853	
Amortering räntebärande skulder	-32 223	-37 344	
Förändring säkerheter	253	-357	
Lösen av finansiella instrument	-484	-359	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 546	-1 207	
Periodens kassaflöde	792	-726	
Likvida medel vid periodens början	1 420	2 146	
Periodens kassaflöde	792	-726	
Likvida medel vid periodens slut	2 212	1 420	6.3

Förslag till vinstdisposition

Koncernens resultat- och balansräkning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 7 maj 2019.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	1 199 886 400 kr
Årets resultat	6 276 547 183 kr
Summa	7 476 433 583 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägaren utdelas 100 kr per aktie	4 000 000 000 kr
I ny räkning överförs	3 476 433 583 kr
Summa	7 476 433 583 kr

Till stämman föreslås en utdelning om 4 000 000 000 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

Vasakronan koncernen 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

Address; Mäster Samuelsgatan 56, Box 30074, 104 25 Stockholm, Sverige

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 25 mars 2019 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 7 maj 2019.

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 2018 och som godkänts av EU med tolkningar av IFRS Interpretations Committee, samt i enlighet med RFR 1 (Rådet för finansiell rapportering). Kompletterande redovisningsregler för koncerner och Årsredovisningslagen. Om inte annat anges har principerna tillämpats konsekvent för alla presenterade år.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärde-metoden med undantag för posterna för förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. De områden som innefattar en hög grad av komplexa bedömningar eller områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse anges i respektive not.

Koncernredovisning

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

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

När ett bolag förvärfvas 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 2018 och 2017 är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

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

Joint ventures

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

Innehav i joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Det koncernmässigt bokförda värdet av innehavet justeras med Vasakronans andel av årets resultat och eventuell erhållen utdelning 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

Leasingavtal där alla risker och förmåner förknippade med ägandet i allt väsentligt faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Principer för redovisningen av hyresintäkter framgår av avsnitt 2.2.

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

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 83–84
- Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv, sidan 75
- Återvinningsvärde på goodwill, not 4.1 sidan 83

Nya eller ändrade redovisningsstandarder

IFRS16 "Leases" ska tillämpas från 1 januari 2019, och ersätter IAS17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Enligt den nya standarden ska samtliga leasingkontrakt balansföras med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. Vasakronan kommer från och med 1 januari 2019 redovisa tomträtts- och arrendeavtal motsvarande cirka 5 mdkr som tillgång och en motsvarande skuldpост. Grundläggande antaganden i samband med fastställandet av skuldens storlek har varit att tomträtterna antas nyttjas på obestämd tid och avgälderna har evighetskapitaliserats baserat på gällande ränta i tomträttsavtalet. Tomträttsavgäld samt arrendekostnader kopplade till dessa avtal, som tidigare redovisats inom driftnetto, kommer att redovisas som finansiella kostnader inom finansnettot. Kostnaderna uppskattas för 2019 att uppgå till runt 180 mkr. För ytterligare information om koncernens åtagande avseende tomträttsavtal se not 2.3.

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 – segmentsrapportering

Segmentsindelningen baseras på hur ledningen och högste verkställande beslutsfattaren följer och styr verksamheten. Vasakronan bedriver verksamhet i de fyra regionerna Stockholm, Göteborg, Öresund 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		Öresund		Uppsala		Koncern-gemensamt		Totalt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Hysesintäkter	4 156	4 026	1 280	1 246	761	755	521	463	-	-	6 718	6 490
Driftkostnader	-414	-387	-108	-99	-120	-114	-69	-62	-	-	-711	-662
Reparationer och underhåll	-63	-64	-16	-14	-15	-17	-14	-15	-	-	-108	-110
Fastighetsadministration	-178	-167	-75	-67	-63	-58	-41	-39	-	-	-357	-331
Fastighetsskatt	-342	-358	-98	-100	-61	-60	-26	-26	-	-	-527	-544
Tomträttsavgäld	-129	-148	-9	-9	-8	-8	0	0	-	-	-146	-165
Fastighetskostnader	-1 126	-1 124	-306	-289	-267	-257	-150	-142	-	-	-1 849	-1 812
Driftnetto	3 030	2 902	974	957	494	498	371	321	-	-	4 869	4 678
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-101	-97	-101	-97
Resultat från andelar i joint ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	159	-3	159	-3
Räntetäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	3	2	3	2
Räntekostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-1 046	-1 167	-1 046	-1 167
Resultat före värdeförändringar och skatt											3 884	3 413
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	7 625	6 325	2 231	1 067	380	20	415	561	-	-	10 651	7 973
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-	-	13	468	13	468
Avyttrad/nedskriven goodwill	-36	-	-10	-16	-16	-4	-	-6	-	-	-62	-26
Resultat före skatt											14 486	11 828

Balansräkning	Stockholm		Göteborg		Öresund		Uppsala		Koncern-gemensamt		Totalt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Förvaltningsfastigheter	91 617	82 978	25 630	23 688	13 196	12 667	8 492	7 542	-	-	138 935	126 875
varav årets investeringar	2 004	1 339	731	644	412	182	188	378	-	-	3 335	2 543
varav årets förvärv/försäljningar	-990	1 016	-1 020	-170	-263	-141	345	-267	-	-	-1 928	438
Goodwill	1 047	1 083	435	446	420	436	80	80	-	-	1 982	2 045
Övriga tillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-	4 284	3 363	4 284	3 363
Summa tillgångar	92 664	84 061	26 065	24 134	13 616	13 103	8 572	7 622	4 284	3 363	145 201	132 283

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. För hyreskontrakt med reducerad hyra periodiseras de större beloppen 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 2017	6 490
Förändring jämförbart bestånd	289
Projektfastighet	-93
Förvärvade fastigheter	47
Sålda fastigheter	-15
Resultaträkningen 2018	6 718

Kontraktsportföljens förfallostruktur

	Antal kontrakt	Årshyra
Förfall inom 1 år ¹⁾	2 571	1 186
2020	933	1 116
2021	759	1 172
2022	405	898
2023	182	754
Senare än 5 år	662	1 729
Summa	5 512	6 855

1) Varav bostäder 1 169 kontrakt med 99 mkr i årshyra

Den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktsportföljen uppgick vid årsskiftet till 4,2 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 4 250 kommersiella kontrakt (4 300) 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

Redovisningsprinciper – kostnader

Koncernens kostnader består i huvudsak av direkta fastighetskostnader och administrationskostnader.

Kostnader fördelade i resultaträkningen	Koncernen	
	2018	2017
Fastighetskostnader exkl adm.	-1492	-1 481
Fastighetsadministration	-357	-331
Central administration	-101	-97
Summa	-1 950	-1 909

Kostnader per kostnadsslag	Koncernen	
	2018	2017
Reparationer och underhåll	-108	-110
Fastighetsskatt	-527	-544
Tomträttsavgäld	-146	-165
Övriga direkta fastighetskostnader	-706	-657
Personalkostnader	-415	-391
Avskrivningar	-12	-16
Övriga externa kostnader	-36	-26
Summa	-1 950	-1 909

Tomträttsavtal i dotterbolag är de enda operationella leasingavtal som finns i koncernen där Vasakronan är leasetagare. Vid pågående förhandling har förväntat utfall prognostiserats.

Tomträttsavtalens förfallostruktur	Koncernen	
	2018	2017
Förfall inom 1 år	0	4
Senare än 1 år med inom 5 år	255	6
Senare än 5 år	949	1 104
Summa	1 204	1 114

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 relaterar till kostnader så som koncernledning, fastighetsinvesteringar, finans samt central marknadsföring.

Administration	Koncernen	
	2018	2017
Personalkostnader	-289	-285
Köpta tjänster	-79	-49
IT	-43	-45
Marknadsföring	-14	-14
Avskrivningar inventarier	-7	-11
Övrigt	-26	-24
Summa	-458	-428

I den centrala administrationen ingår ersättning till revisorerna.

Ersättning till revisorerna	Koncernen/ Moderbolaget	
	2018	2017
Revisionsuppdrag	1,4	1,1
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,3	0,1
Skatterådgivning	0,1	0,1
Övrigt	0,4	0
Summa	2,2	1,3

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 IAS19 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 pensionsförpliktsen. Aktuariella vinster och förluster redovisas i övrigt totalresultat den perioden de uppstår.

Anställda

All personal i koncernen är anställd i moderbolaget Vasakronan AB. Genomsnittligt anställda under 2018 uppgick till 313 (345), av dessa var 143 (141) kvinnor och 170 (204) 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 105. Av ledande befattningshavare i koncernen var på balansdagen 6 (6) kvinnor och 7 (7) män och i styrelsen var 5 (4) kvinnor och 4 (5) män.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Koncernen/ Moderbolaget	
	2018	2017
Ledande befattningshavare	30	29
Övriga anställda	194	193
Summa löner och ersättningar	224	222
Pensionskostnader	88	70
Sociala kostnader	95	90
Summa total	407	382

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 2018 var driftnetto, kostnad lokalanpassning 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 2019. Rörlig lön avseende verksamhetsåret 2017 utbetalades under året och kunde också då maximalt uppgå till två månadslöner. Utfallet motsvarade i genomsnitt 1,4 månadslöner.

Ersättning till styrelsen

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

Ledande befattningshavare 2018 (i tkr)	Grundlön/styrelse- och utskottsarvode ¹⁾	Övriga förmåner ²⁾	Pensionskostnad	Summa
Styrelseordförande				
Ulrika Francke ³⁾	359	–	–	359
Mats Wäppling ⁴⁾	348	–	–	348
Övriga styrelseledamöter				
Jan-Olof 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

Ledande befattningshavare 2017 (i tkr)	Grundlön/styrelse- och utskottsarvode ¹⁾	Övriga förmåner ²⁾	Pensionskostnad	Summa
Styrelseordförande				
Mats Wäppling	695	–	–	695
Övriga styrelseledamöter				
Jan-Olof Backman	260	–	–	260
Ann-Sofi Danielsson ⁵⁾	130	–	–	130
Christel Kinning	260	–	–	260
Rolf Lydahl	320	–	–	320
Per Uhlén ⁶⁾	125	–	–	125
	1 790			1 790
Vd Fredrik Wirdenius	6 130	57	1 800	7 987
Övriga ledande befattningshavare	21 494	367	9 352	31 213
	27 624	424	11 152	39 200
Summa	29 414	424	11 152	40 990

1) Ersättning till anställda avser utbetalad ersättning under 2018 medan ersättning till styrelsen avser årsarvode enligt beslut på årsstämman.

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

3) 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.

4) Avser utbetalat arvode under 2018. Mats Wäppling avgick i samband med årsstämman i maj 2018.

5) Ann-Sofi Danielsson invaldes vid årsstämman i maj 2017. Styrelsearvodet uppgår till 260 tkr per år och arvode i revisionsutskottet till 25 tkr per år.

6) Avser utbetalat arvode under 2017. Per Uhlén avgick i samband med årsstämman i maj 2017.

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. Övriga anställda omfattas av en avgiftsbestämd pensionslösning i AMF. Från och med februari 2018 är alla anställda i koncernen tjänstemän.

Verkställande direktörens anställningsavtal löper till 62 års ålder. Pensionsvillkoren följer den förmånsbestämda BTP-planen och är beräknade utifrån 65-års pensionsålder. Under den avtalade anställningsperioden görs även en årlig komplettering och avgiftsbestämd pensionsavsättning. Skulle avsättningen understiga 30 procent av den pensionsmedförande lönen görs en komplettering och inbetalning upp till den nivån. Avräkning sker senast sista februari året efter avräkningsåret.

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

Villkor

Verkställande direktören har en uppsägningstid på 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida är uppsägningen 12 månader och då erhålls ett avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner. Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägningstid på 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, tryggt genom en försäkring i SPP samt ett fåtal ålders- och efterlevandelöften tryggade i Skandia.

Vid bolagiseringen 1993 övertog Vasakronan förmånsbestämda pensionsåtaganden från Byggnadsstyrelsen som administreras av Statens tjänstepensionsverk och har till största del tryggats hos KPA. Utöver detta har Vasakronan en förmånsbestämd ITP tryggad genom försäkring i Alecta som i enlighet med Rådet för finansiell rapportering uttalande UFR10, redovisas denna som en avgiftsbestämd pension. Förplikelsen i Alecta har avtalats sedan tidigare och inga nya premier eller avgifter betalas. Alecta hade vid utgången av räkenskapsåret en konsolideringsgrad om 154 (148).

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

Pensionskostnader i resultaträkningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Pensionskostnader, avgiftsbestämda	70	54	38	32
Pensionskostnader, förmånsbestämda	13	12	50	39
Särskild löneskatt på pensionskostnader	18	16	20	17
Summa pensionskostnader i resultaträkningen	101	82	108	88
Varav redovisat som fastighetsadministration	80	66		
Varav redovisat som central administration	21	16		

Pensionskostnader i övrigt totalresultat, exklusive skatt

Aktuariella vinster(-)/förluster(+), inklusive löneskatt	18	14
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak, inklusive löneskatt	-8	-3
Summa pensionskostnader i övrigt totalresultat, exklusive skatt	10	11

Nettoskuld förmånsbestämda pensioner, koncern	Koncernen	
	2018	2017
Förändring i pensionsförpliktelse		
Pensionsförpliktelse nuvärde, ingående balans	419	401
Intjänad pension genom tjänstgöring ¹⁾	12	10
Ränta på pensionsförpliktelsen ¹⁾	9	10
Pensionsutbetalningar	-19	-20
Aktuariella vinster(-)/förluster(+) på pensionsförpliktelser ²⁾	12	18
Pensionsförpliktelse nuvärde, utgående balans³⁾	433	419
Förändring i förvaltningstillgångar		
Verkligt värde förvaltningstillgångar, ingående balans	-370	-359
Ränteintäkt ¹⁾	-8	-9
Premieinbetalningar	-20	-16
Pensionsutbetalningar	19	20
Avkastning på förvaltningstillgångar exklusive ränteintäkt ²⁾	2	-6
Verkligt värde förvaltningstillgångar, utgående balans	-377	-370
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	11	17
Övriga pensionsåtaganden	6	3
Särskild löneskatt på nettoskuld pensioner	18	17
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner	91	86

1) Redovisade i resultaträkningen.

2) Redovisade i övrigt totalresultat.

3) Förväntad vägd genomsnittlig duration för förpliktelsens nuvärde per 2018-12-31 är 17,21 år (16,95).

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

Skilnaden mellan den faktiska avkastningen och den förväntade uppgick till -2 mkr (6) och redovisas som avkastning på förvaltningstillgångar exklusive ränteintäkt.

Aktuariella vinster och förluster uppgår netto efter skatt till 8 mkr (9) och redovisas i övrigt totalresultat enligt alternativregeln i IAS 19.

Koncernens inbetalningar till förmånsbestämda planer beräknas uppgå till 22 mkr under 2018.

Aktuariella och finansiella antagandena (%):

	Koncernen	
	2018	2017
Diskonteringsränta	2,1	2,2
Inflation	2,0	2,0
Förväntad årlig löneökningstakt	3,5	3,5
Förväntad årlig ökning av utbetald pension	2,0	2,0
Förväntad årlig ökning av inkomstbasbelopp	3,0	3,0

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

med 1 procentenhet skulle till exempel förändra nuvärdet av pensionsförpliktelsen med 66 mkr.

2.5 Finansiella intäkter och kostnader

§ Redovisningsprinciper – Finansiella intäkter och kostnader

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

Finansnettot

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

Finansiella intäkter och kostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter	3	2	3	2
Ränteintäkter från dotterbolag	–	–	64	55
Övriga finansiella intäkter	0	0	0	0
Summa finansiella intäkter	3	2	67	57
Räntekostnader	–1 042	–1 122	–1 041	–1 122
Aktiverad ränta	62	47	–	–
Övriga finansiella kostnader	–66	–92	–66	–62
Summa finansiella kostnader	–1 046	–1 167	–1 107	–1 184
Finansnetto	–1 043	–1 165	–1 040	–1 127

Vid aktivering av ränta används den genomsnittliga räntan i låneportföljen under perioden. Den genomsnittliga räntan under 2018 uppgick till 1,69 (1,89) 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 värdet på tillgångar och skulder. Redovisat värdet 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 realiserar 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	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt	–120	–95	0	–94
Uppskjuten skatt	–1 464	–2 464	–109	–232
Summa skatt på årets resultat	–1 584	–2 559	–109	–326

3.1 Avstämning av skattekostnad/-intäkt

Skattekostnad	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Redovisat resultat före skatt	14 486	11 828	6 385	2 587
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats, 22%	-3 187	-2 602	-1 405	-569
Skatt hänförligt till tidigare beskattningsår	0	0	0	
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktig försäljning av dotterbolag	323	52	102	-
Avyttrad goodwill	-13	-6	-	-
Ej skattepliktig utdelning	35	-	1 202	247
Nedskrivning av andelar	-	-	0	-4
Övriga ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-1	-2	-1	0
Effekt på uppskjuten skatt till följd av sänkt skattesats	1 259	-	-7	-
Övriga justeringar	0	-1	0	0
Redovisad skattekostnad	-1 584	-2 559	-109	-326
Effektiv skattesats, %	10,9%	21,6%		

Aktuell skatt har för 2018 beräknats utifrån en nominell skattesats på 22 procent medan uppskjuten skatt beräknats utifrån en lägre bolags-skatt på 20,6 procent i enlighet med regeringens beslut om förändrad

företagsbeskattning som gäller från och med 1 januari 2019. Under 2017 baserades beräkningen av både aktuell och uppskjuten skatt på skattesatsen 22 procent.

3.2 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld	Ingående balans		Redovisat i		Redovisat direkt		Utgående balans	
	2018	2017	resultaträkningen		mot eget kapital		2018	2017
Koncernen								
Derivat	-480	-662	133	182	-	-	-347	-480
Förvaltningsfastigheter	17 247	15 024	1 303	2 223	-	-	18 550	17 247
Obeskattade reserver	53	31	27	22	-	-	80	53
Skattemässiga underskott	-1	-37	0	36	-	-	-1	-1
Övriga temporära skulder	5	6	1	1	-2	-2	4	5
Summa uppskjuten skatt	16 824	14 362	1 464	2 464	-2	-2	18 286	16 824
Moderbolaget								
Derivat	-480	-662	133	182	-	-	-347	-480
Förvaltningsfastigheter	234	216	-24	18	-	-	210	234
Skattemässiga underskott	-	-32	-	32	-	-	-	-
Summa uppskjuten skatt	-246	-478	109	232	0	0	-137	-246

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 nominella skattesatsen på 22 procent, dvs 6,6 procent, vilket ger en uppskjuten skatt om 5 465 mkr. Se vidare härledning av nyckeltal på sidan 138 och definition NNNAV på sidan 139.

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.

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.

NOT 4 Tillgångar

4.1 Immateriella anläggningstillgångar

§ Redovisningsprinciper – immateriella anläggningstillgångar Goodwill

Den goodwill som uppstår vid upprättandet av koncernredovisningen består av ett belopp motsvarande skillnaden mellan erlagd köpeskilling och verkligt värde på förvärvade nettotillgångar. Koncernens goodwill har huvudsakligen uppkommit vid 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 "avytttrad/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 årets investering i en ny teknisk plattform för det digitala fastighetsspråket RealEstateCore.

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 allokerats till vid förvärvstidpunkten.

Goodwill

Goodwill testas kvartalsvis genom att säkerställa att redovisat värde för fastigheten inte överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet påverkas huvudsakligen av bedömt marknadsvärde på uppskjuten skatt. Företagsledningens grundar sin bedömning främst på observerbara marknadsdata för genomförda transaktioner. Vid fastställandet av verkligt värde på goodwill vid utgången av 2018 har uppskjuten skatt i genomsnitt värderats till 6,2 procent (5,5).

Övriga immateriella tillgångar

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

Immateriella anläggningstillgångar	Koncernen		Övriga immateriella tillgångar		Summa	
	Goodwill					
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Ingående balans	2 045	2 071	100	100	2 145	2 171
Avytttrad/nedskriven goodwill	-62	-26	0	0	-62	-26
Årets förvärv	0	0	7	0	7	0
Årets avskrivningar	0	0	-1	0	-1	0
Utgående balans	1 983	2 045	106	100	2 089	2 145

I samband med försäljningar av fastigheter och bolag under 2018 har goodwill minskat med 62 mkr (11). Resterande 0 mkr (15) avser ned-

skrivning av goodwill till verkligt värde. En redovisad nedskrivning kan inte återföras i en senare period.

4.2 Förvaltningsfastigheter

§ Redovisningsprinciper – förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

Värdering

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

Fastigheternas verkliga värde fastställs vid varje enskilt bokslutstillfälle genom en marknadsvärdering av varje enskild fastighet. Värderingsprocessen styrs av en värderingspolicy och i enlighet med denna värderas samtliga fastigheter externt vid hel- och halvårsskifte och vid övriga kvartalsskiften värderas de internt. Om avtal har tecknats avseende köp och försäljning av fastighet utgör istället avtalat 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 2018 genomfördes den externa värderingen av Cushman & Wakefield eller Forum Fastighetsekonomi.

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	2018 Genomsnitt
Inflationsantagande	2,0%
Kalkylränta – kassaflöde	6,14%
Kalkylränta – restvärde	6,37%
Direktavkastningskrav restvärde	4,35%
Långsiktig vakansgrad	4,72%
Drift- och underhållskostnader år 1	403 kr/kvm
Investeringar år 1	1 653 kr/kvm
Marknadshyra vid noll vakans	3 290 kr/kvm

Direktavkastningskrav restvärde per delmarknad	Lägsta–Högsta	Genomsnitt
Stockholms innerstad	3,50–5,40	4,02
Stockholms närförorter	4,25–7,50	5,08
Göteborg	3,75–4,80	4,27
Malmö	4,10–5,50	4,86
Lund	5,60–5,90	5,73
Uppsala	4,70–5,75	5,13

Värdeförändring förvaltningsfastigheter	Koncernen	
	2018	2017
Projekt- och utvecklingsfastigheter	834	1 000
Transaktioner	369	346
Förvaltade fastigheter:		
Förändrade avkastningskrav	2 219	2 278
Marknadshyresförändring	7 229	4 349
Summa värdeförändring	10 651	7 973

Sålda fastigheter under 2018 framgår av sidan 71. Totalt hyresvärde på sålda fastigheter uppgår till 77 mkr. Under året har försäljningar i bolagsform medfört ett försäljningsresultat på 341 mkr (–) i moderbolaget.

Förvaltningsfastigheter	Koncernen	
	2018	2017
Ingående balans	126 875	115 922
Investeringar	3 335	2 543
Förvärv, köpeskilling	594	1 049
Försäljning, köpeskilling	–2 521	–612
Värdeförändring	10 651	7 973
Utgående balans	138 934	126 875
Skattemässiga värden	46 234	45 708

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	–25 000	–18,0
Direktavkastningskrav och kalkylränta	–1 procentenhet	39 909	28,7
Långsiktig vakansgrad	+/- 1 procentenhet	–/+1 545	–/+1,1
Drift- och underhållskostnader	+/- 25 kr/kvm	–/+1 201	–/+0,9
Marknadshyra	+/- 50 kr/kvm	+/-2 402	+/-1,7

Åtaganden	2018	2017
Investeringar förvaltningsfastigheter	6 325	6 286
Förvärv	–	–

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	
	2018	2017	2018	2017
Anskaffningsvärde:				
Ingående anskaffningsvärde	124	122	70	70
Förvärv	12	10	1	7
Försäljningar och utrangeringar	–5	–8	–5	–7
Utgående balans – anskaffningsvärde	131	124	66	70
Avskrivningar:				
Ingående avskrivningar	–78	–68	–51	–45
Årets avskrivningar	–12	–16	–7	–11
Försäljningar och utrangeringar	3	6	3	5
Utgående balans – avskrivningar	–87	–78	–55	–51
Utgående balans	44	46	11	19

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	
	2018	2017	2018	2017
Fordringar på hyresgäster	60	48	0	0
Avsättningar för osäkra fordringar	-31	-28	0	0
Utgående balans	29	20	0	0

Koncernen har redovisat förluster på 12 mkr (4) för nedskrivning av fordringar på hyresgäster.

5.2 Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Upplupna intäktsräntor	173	107	173	107
Periodiserade hyresrabatter	103	126	-	-
Depositionskonton	271	231	271	231
Förutbetalda finansieringskostnader	-	84	-	-
Jämningsmoms	18	20	-	-
Förutbetalda driftkostnader	37	11	-	-
Övriga poster	235	238	26	58
Utgående balans	837	817	470	396

5.3 Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Förutbetalda hyresintäkter	1 206	1 140	-	-
Upplupna räntekostnader	324	294	324	294
Upplupna kostnader avseende pågående projekt	394	290	-	-
Moms	197	181	12	10
Depositioner	271	231	1	2
Upplupna driftkostnader	43	41	-	-
Fastighetsskatt	36	45	-	-
Semesterlöner, sociala avgifter samt personalens källskatt	50	45	50	45
Övriga poster	338	330	290	103
Utgående balans	2 859	2 597	677	454

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 strategiskt viktigt med tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Vasakronan finansierar sin verksamhet med kapital från ägarerna 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 2018 satte 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 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 IFRS9:

- 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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

IFRS 9 inför nya principer för klassificering av finansiella tillgångar, säkringsredovisning och kreditreservering. Vasakronans affärsmodell bygger på att hyror aviseras och betalas i förtid och med mycket små kreditförluster, så övergången har inte någon väsentlig påverkan på Vasakronans finansiella rapporter som helhet.

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 samt skapar möjligheter att nyttja stordriftsfördelar.

Avstämning efterlevnad finanspolicy	Policy	2018-12-31
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	min 2 år	3,9
Låneförfall 12 månader	max 40%	25%
Kreditlöften och likvida medel/lånefall 12 månader	minst 100%	134%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	4,7
Räntebindning	minst 2 år	4,7
Räntebindningsförfall 12 månader	max 55%	43%
Valutarisk		
Valutaexponering	Ingen exponering	uppfyllt
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt

6.2 Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen

	Låneram	Varav utnyttjat	Andel %
Certifikatprogram	25 000	6 157	10
Obligationer, SEK	60 919 ¹⁾	26 729	44
Obligationer, NOK	–	10 162 ²⁾	16
Obligationer, EUR	–	305 ³⁾	1
Banklån mot säkerhet	12 907	12 907	21
Nordiska och Europeiska Investeringsbanken	4 827	4 827	8
Kreditfacilitet från ägarna	18 000	–	–
Totalt		61 087	100

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

2) Beloppet motsvarar 9 700 MNOK och är till fullo valutasäkrat.

3) Beloppet motsvarar 30 MEUR och är till fullo valutasäkrat.

Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen.

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten – koncern	Certifikatsprogram	Obligationer, SEK	Obligationer, NOK	Obligationer, EUR	Banklån mot säkerhet	Banklån utan säkerhet	Summa
Ingående balans	6 948	26 137	6 660	–	15 290	3 386	58 421
Amorterade lån	–20 313	–7 510	–	–	–4 400	–	–32 223
Nyupptagna lån	19 522	8 076	3 538	307	2 024	1 441	34 908
Amortering över-/underkurs	–	26	–	–	–7	–	19
Valutakursdifferenser	–	–	–36	–2	–	–	–38
Utgående balans	6 157	26 729	10 162	305	12 907	4 827	61 087

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

Lånevillkor

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

Redovisat värde

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

6.3 Finansiella risker

Valutarisk

Med valutarisk avses ogynnsamma förändringar i valutakurser som påverkar koncernens finansiella situation. Vid upplåning ska all valutarisk elimineras och växelkursen på räntebetalningar och återbetalning av lån i utländsk valuta säkras med hjälp av valutaränteswappar.

Upplåning i utländsk valuta uppgick per 2018-12-31 till 9 700 (6 650) miljoner NOK och 30 (–) miljoner EUR.

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansieringsrisk avses den långsiktiga risken att säkerställandet av koncernens kapitalbehov samt refinansieringen av utestående lån försvåras eller fördyras, 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.

Likviditetsrisk – löptidsanalys Koncernen

	2018				2017			
	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	29	–	–	–	20	–	–	–
Övriga fordringar	837	–	–	–	817	–	–	–
Likvida medel	2 215	–	–	–	1 423	–	–	–
Summa	3 081	–	–	–	2 260	–	–	–
Skulder								
Obligationslån	–8 349	–7 543	–17 120	–6 494	–6 035	–9 906	–14 331	–3 806
Banklån	–1 209	–619	–7 209	–9 465	–1 105	–2 163	–4 989	–11 173
Certifikatslån	–6 155	–	–	–	–6 945	–	–	–
Räntederivat	–587	–610	–1 856	–2 053	–508	–538	–1 587	–1 345
Valutaderivat – inflöde	786	1 282	4 149	6 540	103	100	243	186
Valutaderivat – utflöde	–611	–1 143	–3 752	–5 927	–22	–23	–61	–41
Leverantörsskulder	–118	–	–	–	–124	–	–	–
Summa	–16 243	–8 633	–25 788	–17 399	–14 636	–12 530	–20 725	–16 179

Likvida medel	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Likvida medel	2 215	1 423	2 212	1 420
Utgående balans	2 215	1 423	2 212	1 420

Förfallostruktur lång- och kortfristiga räntebärande skulder i koncernen och moderbolaget	Koncern/Moderbolag			
	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Belopp	Andel, %	Belopp	Andel, %
1	26 565	43	15 131 ¹⁾	25
2	964	2	7 597	13
3	1 652	3	9 975	16
4	1 501	2	5 061	8
5 år och senare	30 405	50	23 323	38
Utgående balans	61 087	100	61 087	100
varav				
Räntebärande skulder – rörlig ränta			26 661	
Räntebärande skulder – fast ränta			34 426	

1) Kreditfacilitet från ägarna på 18 000 mkr och likvida medel om 2 215 mkr motsvarar totalt 134 procent av låneförfall kommande 12 månader, se vidare sidan 68.

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.

6.4 Derivat**Derivatkontrakt**

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen per kontraktsdagen och värderas löpande till verkligt värde i enlighet med nivå 2 i IFRS13. Samtliga derivat redovisas som tillgångar när verkligt värde är positivt och som skulder om negativt. Vinst eller förlust vid en värdeförändring redovisas i resultaträkningen. Derivat får endast användas för riskhantering inom ramen för finanspolicyn och elhandel och 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	2018	2017
Ränteswappar	185	246
Valutaränteswappar	35	23
Elderivat	33	6
Utgående balans	253	275

Derivatinstrument – finansiella skulder	2018	2017
Ränteswappar	-2 147	-2 388
Valutaränteswappar	-73	-311
Swaptioner	-	-3
Utgående balans	-2 220	-2 702

Netto derivatinstrument	-1 967	-2 427
--------------------------------	---------------	---------------

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 2018-12-31 var 24 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 motparter med lägst kreditrating A- på Standard & Poor's ratingskala alternativt hos kommunalt eller statligt ägda bolag
- 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 2018 erhållit samt lämnat sådan deposition. Lämnade depositioner för undervärden var per 2018-12-31 213 mkr (255). Vasakronan har även erhållit deposition 19 mkr (-) för övervärden i utestående derivatkontrakt.

	Koncernen		Moderbolaget	
Långfristiga fordringar	2018	2017	2018	2017
Deposition CSA-avtal	213	255	213	255
Övriga långfristiga fordringar	57	58	54	54
Utgående balans	270	313	267	309

	Koncernen		Moderbolaget	
Övriga långfristiga fordringar	2018	2017	2018	2017
Deposition CSA-avtal	19	-	19	-
Övriga långfristiga skulder	57	55	53	54
Utgående balans	76	55	72	54

6.5 Finansiella instrument

För de finansiella instrumenten kundfordringar, leverantörsskulder, derivat och likvida medel överensstämmer verkligt värde med bokfört värde. Verkligt värde för övriga 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 362 mkr och minska det egna kapitalet med 282 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	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Finansiella tillgångar										
Kundfordringar	29	20	-	-	-	-	29	20	29	20
Deposition CSA-avtal	213	255	-	-	-	-	213	255	213	255
Derivatinstrument	-	-	253	275	-	-	253	275	253	275
Likvida medel	2 215	1 423	0	0	-	-	2 215	1 423	2 215	1 423
Summa	2 457	1 698	253	275	-	-	2 710	1 973	2 710	1 973
Finansiella skulder										
Obligationslån	-	-	-	-	37 196	32 797	37 196	32 797	37 401	33 087
Banklån	-	-	-	-	17 734	18 676	17 734	18 676	17 895	18 836
Cerifikatslån	-	-	-	-	6 157	6 948	6 157	6 948	6 153	6 948
Leverantörsskulder	-	-	-	-	118	124	118	124	118	124
Deposition CSA-avtal	-	-	-	-	19	-	19	-	19	-
Derivatinstrument	-	-	2 220	2 702	-	-	2 220	2 702	2 220	2 702
Summa	-	-	2 220	2 702	61 224	58 545	63 444	61 247	63 806	61 697

Värdeförändring finansiella instrument	Koncernen/ Moderbolaget	
	2018	2017
Räntederivat	470	824
Förtidslösta derivat	-484	-359
Värdereglering lån i utländsk valuta	38	160
Värdereglering valutaderivat	-38	-160
Elderivat	27	3
Summa	13	468

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 488 mkr (502) 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	
	2018	2017	2018	2017
Fastighetsinteckningar	13 049	15 455	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	287	287	488	502

6.7 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Beräknade förmånsbestämda pensionskostnader	-8	-5	-	-1
Försäljning/avveckling av koncernbolag	-	-	-341	-
Försäljning av inventarier	-1	-2	-1	-2
Summa	-9	-7	-342	-3

NOT 7 Koncernstruktur

7.1 Aktier och andelar i dotterbolag

Aktier och andelar i dotterbolag	Moderbolaget	
	2018	2017
Ingående balans	30 610	30 698
Reglering av resultatandelar	35	- 69
Försäljning	13	0
Nedskrivning	-	-19
Återförda nedskrivningar	2	-
Utående balans	30 660	30 610
Varav tillgång	30 660	30 610

Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen	Aktier/ andelar ¹⁾	Kapitalandel, % ²⁾	Redovisat värde i moderbolaget	
			2018	2017
Civitas Holding AB, 556459-9164, Stockholm	2 750 000	100	24 685	24 685
Vasakronan Fastigheter AB, 556474-0123, Stockholm	4 000 000	100	-	-
Vasakronan Holdingfastigheter AB, 556611-6850, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Inom Vallgraven 22:3 AB, 556879-7012, Göteborg	500	100	-	-
Vasakronan Malmöfastigheter AB, 556376-7267, Stockholm	3 601 125	100	-	-
Handelsbolaget Gotic, 969622-2844, Trelleborg	100	100	-	-
Ankarspik 115 AB, 559122-1519, Stockholm	50	100	-	-
Fastighets AB Luxor, 556059-7139, Stockholm	2 000	100	-	-
Vasakronan IC AB, 556497-7279, Stockholm	100 050	100	-	-
Vasakronan Vattenled A, 556577-9088, Malmö	1 000	100	-	-
Vasakronan Lundafastigheter AB, 556137-8562, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Priorinnan 5 AB, 559073-2151, Stockholm	500	100	-	-
Mabrabo AB, 556339-0227, Stockholm	10 000	100	-	-
Vasakronan Kista Science Tower AB, 556649-8043, Stockholm	1 000	100	-	-
Kymlinge Utvecklings A, 556647-7583, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Kista Science Tower KB, 969660-7820, Stockholm	100	100	-	-
Vasakronan Uppsalafastigheter AB, 556651-1092, Stockholm	1 000	100	-	-
Kungspinnen I AB, 556701-4278, Stockholm	1 000	100	-	-
Frösunda Hus I AB, 556704-9183, Stockholm	1 000	100	-	-
Frösunda Hus II AB, 556704-9175, Stockholm	1 000	100	-	-
Frösunda Hus III AB, 556704-6213, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Priorinnan 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 Regndroppen 1 AB, 559010-6000, Stockholm	500	100	-	-
Vasakronan Hammarby Gård 12 AB, 556766-4007, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Boländerna 7:4 AB, 556297-1696, Stockholm	1 000	100	-	-
Ankarpik 113 AB, 556870-5783, Stockholm	500	100	-	-
Ankarpik 116 AB, 559172-8950, 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	
			2018	2017
Fastighets AB Gesimsen Grön, 556011-7698, Stockholm	23 526 807	100	1 778	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, Stockholm	10 000	100	–	–
Uppsala Science City AB, 556250-5346, Uppsala	300 000	100	–	–
Uppsala Science Park KB, 916512-8126, Uppsala	200	100	–	–
AP Fastigheter AB, 556417-5858, Stockholm	100 000	100	593	593
Vasakronan Ankarspik 47 AB, 556772-0676, Stockholm	1 000	100	–	–
Idun Real Estate Solutions AB, 559016-1245, Stockholm	500	100	–	–
Ankarspik 98 AB, 559016-1559, Stockholm	500	100	–	–
Ankarspik 99 AB, 559016-1450, Stockholm	500	100	–	–
Ankarspik 100 AB, 559016-1427, Stockholm	500	100	–	–
Fastighets AB Skjutsgröden nr 8 & Co KB, 916502-7971, Stockholm	105	100	550	471
Fastighets Aktiebolaget Telefonfabriken, 556577-4535, Stockholm	1 000	100	322	322
Ankarspik 17 AB, 556761-8961, Stockholm	1 000	100	–	–
Ankarspik 117 AB, 559183-0129, Stockholm	500	100	–	–
Ankarspik 118 AB, 559180-1104, Stockholm	500	100	–	–
Nisseshus Nr 1 HB, 916587-3424, Stockholm	–	100	310	315
KB Positionen 2, 969666-7485, Stockholm	1 000	100	278	278
RTB Reval KB, 969635-4886, Stockholm	200	100	–	–
Vasakronan Bassängkajen AB, 556696-1362, Stockholm	1 000	100	214	214
Fastighets Aktiebolaget Bodega, 556031-4246, Stockholm	3 000	100	213	213
Fastighets AB Gesimsen, 556482-7318, Stockholm	1 000	100	–	–
KB Radio Östra, 916625-7007, Stockholm	1 000	100	–	–
Vasakronan Inom Vallgraven 22:16 AB, 556865-4163, Stockholm	500	100	180	180
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 63 KB, 969646-7522, Stockholm	200	100	173	172
Vasakronan Magasinet 1 AB, 556692-9146, Stockholm	1 000	100	151	151
Förvaltningsbolaget Alvikshus HB, 916501-8004, Stockholm	–	100	147	173
Position Stockholm AB, 556577-3818, Stockholm	1 000	100	120	120
Vasakronan Värtan Exploatering AB, 556984-3963, Stockholm	500	100	–	–
Vasakronan Heden 22:19 AB, 556859-5291, Stockholm	500	100	113	113
Vasakronan Nordstaden 10:20 AB, 556865-4205, Stockholm	500	100	99	99
Ankarskrub 1 AB, 556339-0839, Stockholm	1 000	100	98	98
KB Inom Vallgraven 22:15 Göteborg, 916445-7039, Stockholm	200	100	–	–
Agilia Förvaltnings AB, 556651-1852, Stockholm	1 000	100	–	–
Arkaden Göteborg KB, 969646-3448, Stockholm	200	100	–	–
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 53 KB, 969646-3836, Stockholm	200	100	–	–
Vasakronan Kaninen 32 AB, 556740-3612, Stockholm	1 000	100	97	97
AB Studentskräpan, 556611-6868, Stockholm	1 000	100	95	95
Vasakronan Stapelbädden 3 AB, 556740-2614, Stockholm	500	100	75	75
Fastighetsbolaget Brödtorget & Co KB, 989200-4418, Stockholm	100	100	63	49
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 12 KB, 969646-4016, Stockholm	200	100	61	64
Allmänna Pensionsfondens Fastighets AB, 556355-6835, Stockholm	501 000	100	60	60
Vasakronan Inom Vallgraven 20:14 AB, 556865-4361, Stockholm	500	100	59	59
Vasakronan Nordstaden 21:1 AB, 556875-2918, Stockholm	500	100	52	52
Vasakronan Jungmannen 1 AB, 556646-7089, Stockholm	1 000	100	50	50
Vasakronan Kaninen 30 AB, 556740-3604, Stockholm	1 000	100	15	15
Gotic AB, 556708-2101, Stockholm	100 000	100	0	0
Vasakronan Nedo AB, 556772-2805, Stockholm	1 000	100	0	0
Vasakronan Starkströmmarna AB, 556771-7920, Stockholm	1 000	100	4	2
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 59 KB, 969646-4032, Stockholm	200	100	–	–
Vasakronan Blåmannen AB, 556825-9302, Stockholm	500	100	3	3
Nacka Strand Förvaltnings Aktiebolag, 556034-9150, Stockholm	20 000	100	2	2
Vasakronan Stockholmsstuten AB, 556820-7798, Stockholm	500	100	0	0
Vasakronan Gårda 18:23 Kommanditbolag, 916635-8946, Stockholm	1 000	100	–	12
Summa			30 660	30 610

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	
	2018	2017	2018	2017
Ingående balans	368	372	1	1
Reglering av resultatandelar	-3	-4	0	0
Kapitaltillskott	-	0	-	0
Utgående balans	365	368	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	285	Skanska
Ursvik Exploaterings AB	556611-6892	Stockholm	50	5 000	0	Bonava
Stora Ursvik KB	969679-3182	Stockholm	50	50	79	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
Bolag för marknadsföring och samverkan avseende forskningsbyn Ideon i Lund						
Ideon AB	559033-2598	Lund	33	166	0	Fastighets AB Briggen och Wihlborgs Fastigheter AB
Summa					365	

7.3 Närstående

Närstående	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 68. Vid utgången av 2018 hade Tredje AP-fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan på 390 mkr.
Styrelse	För uppgift om ersättningar se not 2.4. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Vasakronan. Presentation av styrelsen finns på sidan 104.
Ledningsgrupp	För uppgift om ersättningar, se not 2.4. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Vasakronan. Presentation finns på sidan 105.
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
- 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 5 procent (12) inköp från koncernbolag. De koncerninterna kostnaderna består främst av hyreskostnader.

Av moderbolagets försäljning under räkenskapsåret avser 99 procent (97) försäljning till koncernbolag. De koncerninterna intäkterna består av de kostnader för fastighetsförvaltning som moderbolaget fakturerar de fastighetsägande koncernbolagen.

8.2 Resultat från andelar i dotterbolag

Resultat från andelar i dotterbolag	Moderbolaget	
	2018	2017
Erhållna och lämnade koncernbidrag	1 037	1 734
Utdelning från andelar i dotterbolag	5 463	1 124
Resultat från andelar i dotterbolag	689	661
Nedskrivning och återföring nedskrivning av andelar i dotterbolag	3	-19
Summa	7 192	3 500

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	
	2018	2017
Bokslutsdispositioner		
Avsättning till periodiseringsfond	-	-142
Summa	-	-142
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond, beskattningsår 2015	44	44
Periodiseringsfond, beskattningsår 2017	142	142
Summa	186	186

NOT 9 Utdelning per aktie

Utdelning som betalades ut under 2018 avseende föregående år utgjordes av ordinarie utdelning på 4 000 mkr (100 kronor per aktie).

På årsstämman den 7 maj 2019 kommer styrelsen att föreslå en utdelning på 4 000 mkr (4 000), motsvarande 100 kronor per aktie (100).

NOT 10 Händelser efter balansdagen

Efter räkenskapsårets utgång har Vasakronan tecknat ett 10-årigt hyresavtal med Skatteverket om 42 000 kvadratmeter i fastigheten Nya Kronan i Sundbyberg. Uthyrningen omfattar två nya byggnader och en befintlig som renoveras. Inflyttning sker i slutet av 2021 och i och med uthyrningen till Skatteverket är fastigheten fullt uthyrd.

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 samt vilken risknivå som accepteras. Till sitt stöd har vd en styrgrupp för internkontroll som förutom vd består av

chef ekonomi och finans, chefsjurist samt koncerncontrollern. 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. Omfattar även risker kopplade till ägande, förvaltning och utveckling av fastigheter.

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 ekonomisk påverkan på verksamheten, sannolikhet för att risken inträffar beaktat bolagets interna kontroller, förebyggande åtgärder och grad av prioritet i bolaget.

Beskrivning av risker samt gradering av dessa framgår av tabellerna på sidorna 95–97. I tabellerna framgår också hur bolagets fokus på risken har ändrats jämfört med föregående år.

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 Fokus	
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 Fokus	
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 och serviceerbjudande. Detta kräver att bolaget noga bevakar marknaden för att fånga upp trender och efterfrågan. Vasakronan strävar efter att ha rätt kompetens i kombination med nära samarbetarbeten 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 Fokus	
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 datahavari, 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 Fokus	
Ökad e-handel Ökad e-handel leder till 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.	- 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 Fokus	
Medarbetare 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 företag kontinuerligt tillför ny kompetens. Konkurrenten 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 Fokus	

- Låg påverkan, sannolikhet eller prioritet
- Medelhög påverkan, sannolikhet eller prioritet
- Hög påverkan, sannolikhet eller prioritet
- Ökat fokus jämfört med föregående år
- Oförändrat fokus jämfört med föregående år

OPERATIVA RISKER

Riskbeskrivning	Analys och exponering	Hantering	Vasakronans bedömning	
Projektverksamhet Om-, till- och nybyggnadsprojekt är förknippade med risk i samtliga faser och riskerna ökar med grad av komplexitet. I högkonjunktur, då efterfrågan är hög, ökar dessutom risken som en konsekvens av bland annat brist på leverantörer och medarbetare.	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 - Hög kompetens i projektorganisationen - Avtalsmässig reglering med samarbetspartners - Uppförandekod för leverantörer - Tydlig process för upphandling av leverantörer	Påverkan Sannolikhet Prioritet Fokus	
Investeringar Investeringar sker genom ny-, till- och/eller ombyggnad men även genom förvärv av befintlig fastighet. Risk finns att investering sker i olönsamma projekt eller fastigheter.	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. Vid förvärv av befintliga fastigheter finns alltid en risk att fastigheten inte genererar önskad avkastning till följd av ett sämre läge, skick eller hyresgäststruktur än förväntat. Såväl Vasakronans marknadskännedom som bolagets erfarenhet och kompetens inom fastighetsförvärv leder till att risken minimeras.	- Tydlig investeringsstrategi som löpande utvärderas - Tydlig beslutsprocess vad gäller risk och möjligheter - Hög kompetens inom fastighetsinvesteringar - Aktiv dialog med kommuner - Löpande uppföljning av pågående projekt - Tät dialog mellan projektorganisation och uthyrningsverksamheten	Påverkan Sannolikhet Prioritet Fokus	
Hyresintäkter Negativ utveckling av hyresintäkterna till följd av sänkta marknadshyror eller ökade vakanser leder till sämre kassaflöden vilket påverkar fastighetsvärdena negativt.	Hyresintäkterna påverkas av en mängd olika faktorer så som nedgång i konjunkturen med lägre efterfrågan, lägre betalningsvilja, ökade konkurser och ökade vakanser som följd. Hyresintäkterna kan även påverkas negativt av ett för stort utbud på marknaden, en omodern produkt eller missnöjda kunder. Vasakronan verkar aktivt för att begränsa exponeringen mot en enskild bransch och/eller hyresgäst i kombination med en jämn fördelning i hyreskontraktens förfallostruktur.	- Fokuserat innehav på centralt belägna områden i tillväxtorter - Mix av branscher, hyresgäster, längd på avtal och lokaltyp i varje fastighet /område - Nära och proaktiv dialog med hyresgäster och marknaden för att förstå kunders behov - Strukturerad process vid antagande av nya hyresgäster - Årlig Nöjd Kund Index – mätning	Påverkan Sannolikhet Prioritet Fokus	
Fastighetskostnader Risken kopplat till fastighetskostnader ligger framför allt i öknings 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 avgäldshöjning.	- Strukturerat och fokuserat arbete för att optimera och effektivisera 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 Fokus	
Motpartsrisk I alla affärsrelationer föreligger risk att motparten inte fullgör sina åtaganden.	Vasakronan är exponerad för motpartsrisk i förhållande till leverantörer, hyresgäster och motpart 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 Fokus	

FINANSIELLA RISKER OCH REGELEFTERLEVNAD

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 41 procent och stark finansiell ställning. Bolagets rating hos Moody's ger en ökad tillgång till 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 Fokus	

Ränterisk Ränta på lånat kapital är en stor kostnads-post i resultaträkningen och påverkan vid ränteförändring kan bli stor.	Vasakronan har en förhållandevis lång räntebindning på 4,7 år. Andelen räntebindningsförfall inom ett år uppgår till 43 procent av räntebärande skulder, vilket begränsar exponeringen mot förändringar i räntan. Vid en ökad ränta med 1 procentenhet ökar räntekostnaderna med 229 mkr.	- Finanspolicy med konservativa mål för räntetäckningsgrad, räntebindningstid och räntebindningsförfall - Räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur	Påverkan Sannolikhet Prioritet Fokus	
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 Fokus	
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 regelefterlevnad.	- 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 Fokus	

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 - Risikanalys vid nyproduktion och förvärv samt förebyggande åtgärder	Påverkan Sannolikhet Prioritet Fokus	
Negativ miljöpåverkan Fastighetsverksamhet har hög miljöpåverkan och står bland annat för ca 40 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 hållbarhetsarbetet.	- Miljöpolicy med tydlig ambition för miljöarbetet - Tydliga mål för att minska energianvändning och avfall, öka återvinning av material och minska miljöbelastning från Vasakronans och leverantörernas transporter - Installera solceller - Miljöcertifiera fastigheter - Upprätta hållbarhetsrapport och revidera denna	Påverkan Sannolikhet Prioritet Fokus	
Anseende Ett minskat förtroende för Vasakronan från bolagets intressenter till följd av oetiskt beteende eller överträdelse av lagar och regler kan leda till att varumärket skadas.	Det allmänna intresset för Vasakronans verksamhet såsom Sveriges största fastighetsbolag är stort. I kombination med ägarbilden och eftersom bolagets obligationer är noterade vid Stockholmsbörsen, ställs höga krav på bolagets agerande. Bristande förtroende för Vasakronan kan 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 - Visselblåsarfunktion	Påverkan Sannolikhet Prioritet Fokus	
Arbetsmiljö All verksamhet är förknippad med risk för såväl fysisk och psykisk skada. Byggverksamhet är särskilt förknippad med stora arbetsmiljörisiker.	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 Fokus	

Tydlig struktur ger kontroll

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

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 inländska centralbanken har därmed ansvar för att utöva tillsyn i enlighet med öppenhetsdirektivets bestämmelser.

Tydliga interna strukturer och processer säkerställer att verksamheten drivs på ett effektivt och ändamålsenligt sätt.

Vårt ramverk

Bolagsstyrningen inom Vasakronan grundar sig på externa såväl som interna regelverk. Styrelsen har antagit policydokument baserat på de värderingar som bör prägla verksamheten för att vägleda medarbetare hos Vasakronan.

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
- Marknadssmissbrukslagen (MAR)
- Svensk kod för bolagsstyrning
- FN:s Global Compact

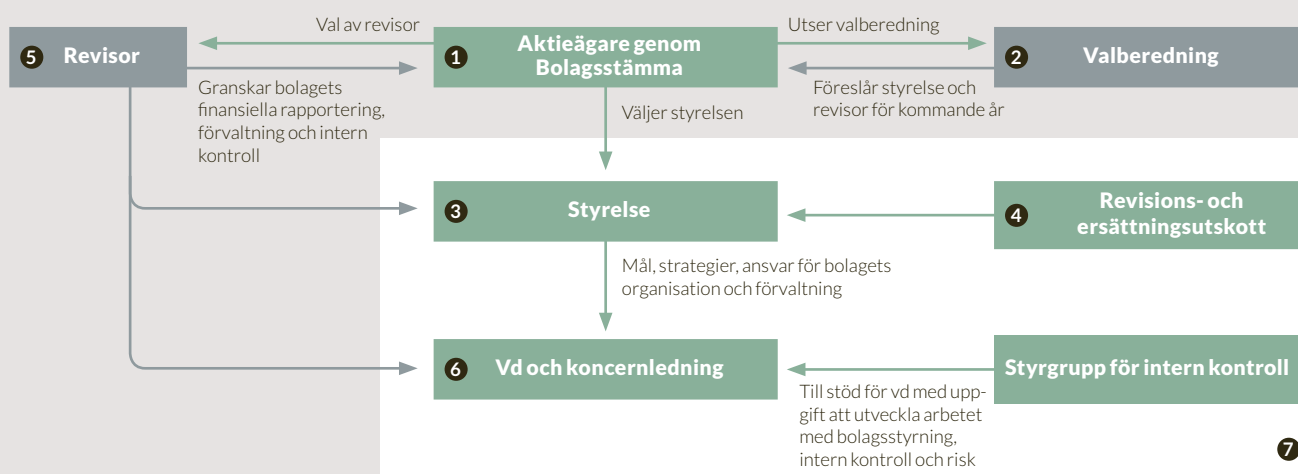
Viktiga interna regelverk:

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

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
- Bevilja styrelseledamöterna och vd ansvarsfrihet
- 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 3 maj 2018 på Vasakronans huvudkontor i Stockholm. Samtliga aktier var representerade och revisorerna var närvarande.

2 Valberedning

Valberedning har i uppgift att 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

Valberedningen består av en representant från respektive ägare och de tillsätts enligt instruktionen för valberedningen som är antagen av årsstämman. Valberedningen har under 2018 haft fyra protokollförda möten.

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. Valberedningen har för sitt arbete tagit del av den interna utvärderingen av styrelsens arbete, styrelseordförandens redogörelse för styrelsearbetet och bolagets strategi, samt intervjuat 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. Inget arvode har utgått till valberedningen under 2018.

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 kom-

plettera styrelsen med specifik branschkompetens. Vid årsstämman 3 maj 2018 valdes Ulrika Francke till ny styrelseordförande. Övriga åtta ledamöter omvaldes. Vd ingår inte i styrelsen men närvarar på samtliga styrelsemöten.

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 hög kvalitet i diskussioner och beslut. Ordföranden ansvarar även för utvärdering av både styrelsens och vds arbete.

Styrelsens arbete under 2018

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 fastig-

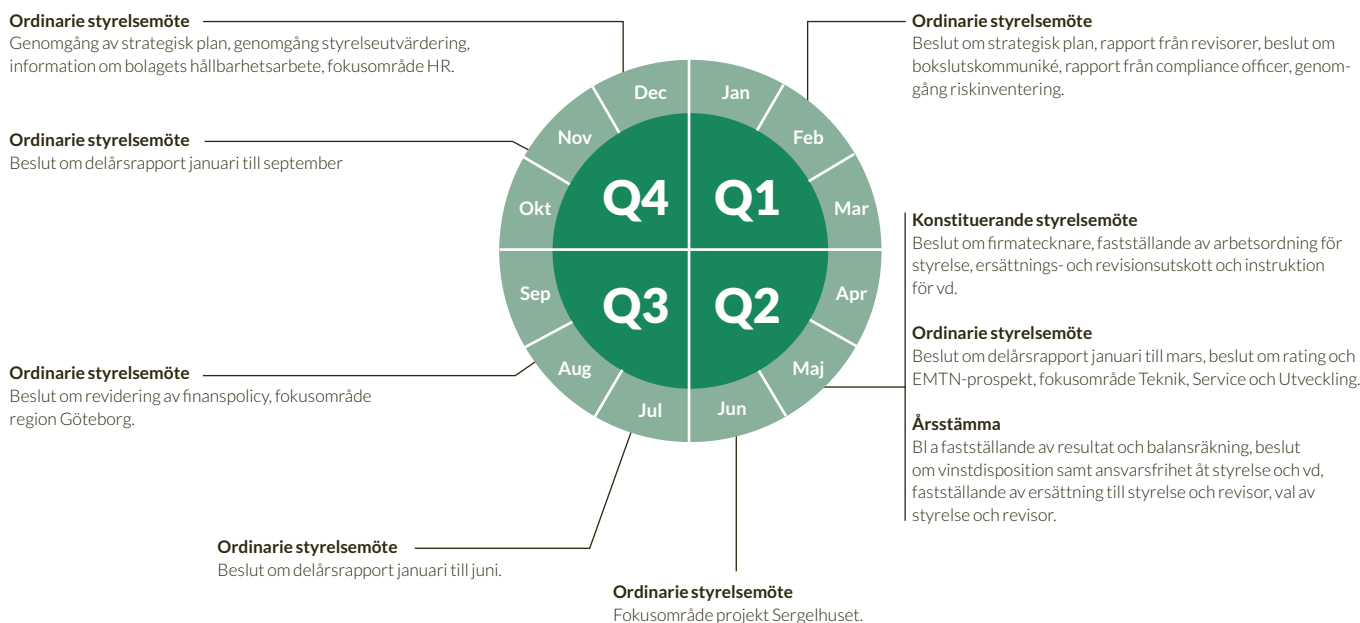
Styrelsens sammansättning

	Invald år	Oberoende av bolaget	Oberoende av större aktieägare	Styrelse- och utskottsarvode, tkr	NÄRVARO		
					Styrelse- möten	Revisions- utskottet	Ersättnings- utskottet
Mats Wäppling ¹⁾	2010	Ja	Ja	348	2/2	1/2	2/2
Ulrika Francke ²⁾	2018	Ja	Ja	359	10/10	3/3	1/1
Jan-Olof Backman	2011	Ja	Ja	265	12/12		
Ann-Sofi Danielsson	2017	Ja	Ja	291	12/12	5/5	
Niklas Ekvall	2016	Nej	Nej	Ingen ersättning	11/12		
Eva Halvarsson	2006	Nej	Nej	Ingen ersättning	12/12	5/5	
Kerstin Hessius	2004	Nej	Nej	Ingen ersättning	11/12		
Christel Kinning	2014	Ja	Ja	265	11/12		
Rolf Lydahl	2007	Ja	Ja	328	12/12	5/5	
Johan Magnusson	2008	Nej	Nej	Ingen ersättning	11/12		2/3

1) Avgick i maj 2018. 2) Invald i maj 2018.

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 punkter nedan behandlats på årets styrelsemöten;



hetsinvesteringar deltar vid behov som föredragande av särskilda ärenden. Vasakronans Compliance officer som utgörs av Vasakronans chefsjurist rapporterar också årligen till styrelsen om ärenden som kommit in till bolagets funktion för visselblåsning.

Styrelsemötena följer en fast agenda där vds information om den allmänna verksamheten är en stående punkt. I de fall utskottssammanträde har hållits rapporterar också respektive ordförande i utskotten om dess arbete.

Utöver ordinarie styrelsemöten hålls även extra möten vid behov, till exempel när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande.

Totalt har styrelsen haft åtta ordinarie möten under 2018 varav ett var konstituerande. Strategifrågor och riskbedömning ligger alltid högt på agendan. Under det gångna året har fokus legat på utvecklingen inom fastighetsbranschen framförallt gällande intågandet av nya aktörer på marknaden samt digitaliseringens påverkan. Stort fokus ligger även på större pågående ny- och ombyggnadsprojekt inom Vasakronan. Fyra extra styrelsemöten har hållits under året där bland annat beslut om MTN-program

samt utdelningspolicy togs. Förutom styrelsemötena har styrelsen även haft två strategikonferenser som hållits tillsammans med ledningsgruppen. Se vidare under avsnitt vd och ledningsgrupp.

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

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. Resultatet från enkäten presenterades för hela styrelsen och följdes därefter upp med att styrelseordförande intervjuade 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 är anställd av någon av ägarna. För perioden fram till och med stämman 2018 beslutade årsstämman att ordföranden ska erhålla 660 tkr i arvode och övrig oberoende ledamot 265 tkr. För revisionsutskottet beslutades om ett arvode till ordförande med 63 tkr och till oberoende ledamot med 26 tkr, och för ersättningsutskottet ett arvode till ordförande med 32 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 fyra 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, skattehantering, 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 träffar löpande revisorn för att få information om revisionens inriktning, omfattning och resultat. Det sker genom att utskottet tar del av revisorns skriftliga rapportering och att revisorn närvarar vid vissa av utskottets möten.

Under 2018 bestod revisionsutskottet av Rolf Lydahl, som också var ordförande, Eva Halvarsson, Ann-Sofi Danielsson samt Mats Wäppling som i maj ersattes av Ulrika Francke. Samtliga medlemmar har den redovisningskompetens som krävs enligt aktiebolagslagen.

Under året höll utskottet fem möten. Vid tre av dessa var bolagets revisor med för avrapportering av revisionen. Därutöver har utskottet främst behandlat bolagets finan-

siella rapporter och ledningsgruppens arbete med risk och intern kontroll. Vd, chef Ekonomi och finans och chef koncerncontrolling, som är sekreterare i utskottet, medverkade vid mötena. Under året har utskottet även genomfört en utvärdering av 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 2018 bestod ersättningsutskottet av Mats Wäppling, som ordförande, fram till hans avgång i maj och därefter av Ulrika Francke, som ordförande, samt Johan

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

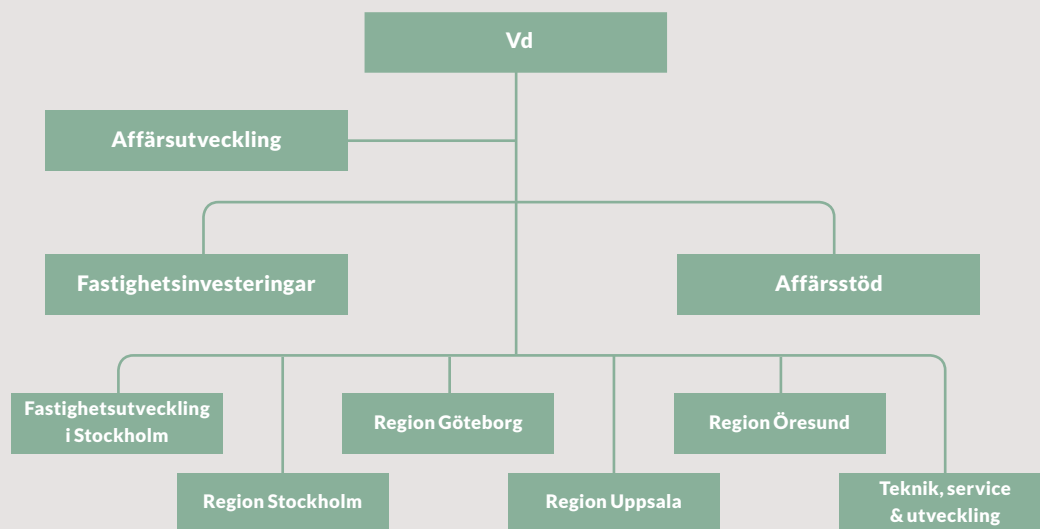
5 Extern revision

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

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

Vid årsstämman 2018 valdes PricewaterhouseCoopers som revisor för det kom-

Organisation



mande året med Helena Ehrenborg som huvudansvarig revisor. Därtill valdes Daniel Algotsson som revisor. Mer information om revisorerna finns på sidan 104. I not 2.3 på sidan 77 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. Sedan 2008 är Fredrik Wiridenius vd för Vasakronan.

Vd har bildat en ledningsgrupp som förutom vd består av tolv direkt underställda chefer, se vidare presentation på sidan 105. Ledningsgruppen möts regelbundet för att behandla koncernövergripande och strategiska frågor. Under 2018 hölls tio 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.

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.

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

7 Styrning och kontroll

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

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

varje år skapar tydliga och förankrade planer för hur verksamheten ska drivas i alla delar. Affärsplaneringen startar med ledningsgruppens strategidagar under våren och avslutas med att styrelsen beslutar om planen 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 94–97. Ett ramverk av riktlinjer, policyer och instruktioner som fastställts av styrelsen och vd styr organisationen och dess medarbetare i syfte att säkerställa ett långsiktigt värdeskapande. Ramverket ska följas av samtliga medarbetare och uppföljning sker årligen.

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 sker i nära samarbete med revisionsutskottet, som har ansvar för att riskarbetet och den interna kontrollen löpande testas och utvärderas. Eftersom befintliga strukturer för utvärdering och uppföljning hittills bedömts som tillräckliga för att ge underlag för styrelsens utvärdering, har ingen särskild enhet för internrevision inrättats. Beslutet tas dock årligen upp för ny prövning.

Intern kontroll av den finansiella rapporteringen

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 redovisningsstandards, 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 94. 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 95–97 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 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 som 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 säker-

ställa 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



Jan-Olof Backman



Ann-Sofi Danielsson



Niklas Ekvall



Eva Halvarsson



Kerstin Hessius



Christel Kinning



Rolf Lydahl



Johan Magnusson

Ulrika Francke

Styrelseordförande, sedan 2018.

Född: 1956

Utbildning: Universitetsstudier

Andra uppdrag: Ordförande Knightec, vice ordförande Swedbank. Styrelseledamot i Hexagon, SIS (Swedish Standards Institute) och ledamot avd III IVA.

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.

Jan-Olof Backman

Styrelseledamot sedan 2011.

Född: 1961

Utbildning: Civilingenjör

Andra uppdrag: Egen verksamhet. Styrelseuppdrag i Microsystemation, Logent, 24Storage och Tagehus.

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

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

Ann-Sofi Danielsson

Styrelseledamot sedan 2017.

Född: 1959

Utbildning: Civilekonom

Andra uppdrag: CFO och Head of IR på Bonava. Styrelseledamot 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 och placeringskommittén KVA.

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

Oberoende: Ägarrepresentant.

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, FinansKompetensCentrum och WIN WIN Award.

Tidigare erfarenhet: Skatterevisor och chef statliga ägarförvaltningen.

Oberoende: Ägarrepresentant.

Mats Wäppling

Lämnade styrelsen vid årsstämman 2018

Kerstin Hessius

Styrelseledamot sedan 2004.

Född: 1958

Utbildning: Civilekonom

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

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

Oberoende: Ägarrepresentant.

Christel Kinning

Styrelseledamot sedan 2014.

Född: 1962

Utbildning: Ekonomi och marknadsföring

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

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.

Rolf Lydahl

Styrelseledamot sedan 2007, ordförande i revisionsutskottet sedan 2011.

Född: 1945

Utbildning: Civilekonom

Andra uppdrag: Egen verksamhet.

Styrelseuppdrag i diverse mindre entreprenördrivna bolag.

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

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

Johan Magnusson

Styrelseledamot och ledamot i ersättningsutskottet sedan 2008.

Född: 1959

Utbildning: Ekonom

Andra uppdrag: Vd Första AP-fonden.

Styrelseuppdrag i Willhem

Tidigare erfarenhet: Ledande befattningar i SEB Wealth Management, SEB Private Banking och ABB Investment Management.

Oberoende: Ägarrepresentant.

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 Avida Finans, FCG Fonder, Catella och Proventus.

Ledande befattningshavare

Fredrik Wirdenius

Vd
Född: 1961
Anställd: 2008
Inträde i ledningsgruppen: 2008
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Skanska
Andra uppdrag: Styrelseuppdrag i Scandic Hotels.

Ronald Bäckrud

Regionchef Stockholm
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 Skadeförsäkring och Mäklarsamfundet.
Andra uppdrag: Styrelseuppdrag i SSM Holding.

Jan-Erik Hellman

Regionchef Uppsala
Född: 1975
Anställd: 2010
Inträde i ledningsgruppen: 2017
Utbildning: Civilingenjör
Andra uppdrag: Styrelseuppdrag Citysamverkan AB
Tidigare erfarenhet: JLL, 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 Akademiska Hus.

Anna Nyberg

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

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 och Göteborg citysamverkan ideell förening.

Johanna Skogestig

Chef Fastighetsinvesteringar
Född: 1974
Anställd: 2015
Inträde i ledningsgruppen: 2015
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: AP Fastigheter, Sveafastigheter och Areim.
Andra uppdrag: Styrelseuppdrag i Fastighets AB Regio och Cibus.

Anna Stenkil

Regionchef Öresund
Född: 1968
Anställd: 2011
Inträde i ledningsgruppen: 2016
Utbildning: Ekonom
Tidigare erfarenhet: Proffice, Newsec, Wihlborgs.
Andra uppdrag: Styrelseuppdrag i Fastighetsägarna och Ideon Open.

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.

Per Thiberg

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

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.



Fredrik Wirdenius



Ronald Bäckrud



Sheila Florell



Jan-Erik Hellman



Christer Nerlich



Anna Nyberg



Kristina Pettersson Post



Johanna Skogestig



Anna Stenkil



Cecilia Söderström



Per Thiberg



Nicklas Walldan



Peter Östman

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 25 mars 2019

Ulrika Francke
Styrelsens ordförande

Jan-Olof Backman
Ledamot

Ann-Sofi Danielsson
Ledamot

Niklas Ekvall
Ledamot

Eva Halvarsson
Ledamot

Kerstin Hessius
Ledamot

Christel Kinning
Ledamot

Rolf Lydahl
Ledamot

Johan Magnusson
Ledamot

Fredrik Wirdenius
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 25 mars 2019
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 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 98–105. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 60–97 och 106 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 2018 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 2018 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 98–105. 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 moderbola-

get 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 139 miljarder kronor. Koncernens verksamhet är att förvalta och utveckla kommersiella fastigheter i Stockholm, Göteborg, Uppsala, Malmö och Lund.

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

Vår revisionsansats



Väsentlighet

Övergripande väsentlighetstal: 720 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.

ledningen ska sätta sig över den etablerade kontrollmiljön. 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

720 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 50 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 2018. 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 2 samt Värdeförändring förvaltningsfastigheter not 4.2.

Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår per 2018-12-31 till 139 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 halvårsskiftet. 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 2018-12-31. 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 inreboende 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 1–59, 111–126, 128–132, 134–141. 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 2018 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 98–105 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 revisions-sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsingar 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 3 maj 2018 och har varit bolagets revisor sedan 28 april 2016.

Stockholm den 25 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg

Auktoriserad revisor
Huvudansvarig

Daniel Algotsson

Auktoriserad revisor



I december nyinvigdes fastigheten Sirius i Nyhamnen, Malmö efter ett omfattande renoveringsarbete. Fönster har bytts ut, golven slipats och interiören fräschats upp. Ljuskgården erbjuder nu goda möjligheter för hyresgästerna att mötas.

Om Vasakronans hållbarhetsrapport 2018

Vasakronans hållbarhetsrapport 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.

Vasakronans mål är att driva hela verksamheten på ett hållbart sätt. Därför är beskrivningen av hållbarhetsarbetet integrerad i företagets årsredovisning. I GRI-index 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 på sidorna 114–115.

Information om avgränsning, ansvar, uppföljning och styrning för respektive väsentlig hållbarhetsaspekt framgår av hållbarhetsnoterna på sidorna 116–126. 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 ytterligare information om Vasakronans riskhantering finns på sidorna 94–97.

Hållbarhetsrapporten tas fram en gång per år och 2018 är det tionde året. Rapporten är översiktligt granskad av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB och deras uttalande finns på sidan 127. 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. På sidorna 116–126 framgår vilka av FN:s hållbarhetsmål som Vasakronans verksamhet bidrar till.

Intressentdialog och prioriterade områden

Att kartlägga och analysera våra intressenters förväntningar på Vasakronans verksamhet är en förutsättning för att vi ska nå våra mål och skapa hållbara värden. Därför för vi löpande en dialog med våra viktigaste intressenter. Formerna för den löpande dialogen framgår av bilden på sidan 113.

Utöver den löpande dialogen med våra intressenter genomfördes senast 2017 en workshop. Där deltog ett 30-tal representanter fördelade 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, klimatpåverkan genom utsläpp, avfall, vatten, arbetsmiljö hos leverantörer, hälsa och säkerhet hos medarbetarna, mångfald, trygghet och säkerhet, kollektivtrafik och närservice samt kundnöjdhet.

Under 2018 genomfördes en utvärdering av väsentlighetsanalysen för att bedöma om den fortfarande är aktuell. Den visade att samtliga hållbarhetsfrågor som tidigare identifierats fortfarande är väsentliga. Samtidigt visade utvärderingen att vissa frågor har ökat i betydelse jämfört med föregående år, däribland klimatpåverkan.

TCFD

I juni 2017 presenterade Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) rekommendationer om klimatrelaterad information. Rekommendationerna riktar sig till både bolag och investerare med tillägg för vissa typer av sektorer.

En rapportering i enlighet med TCFD ska omfatta en beskrivning av bolagets styrning och strategi kring klimatfrågan, men framför allt ge investerare information om de risker och möjligheter som bolaget kommer att påverkas av i samband med en övergång till ett samhälle med lägre koldioxidutsläpp och ett ändrat klimat.

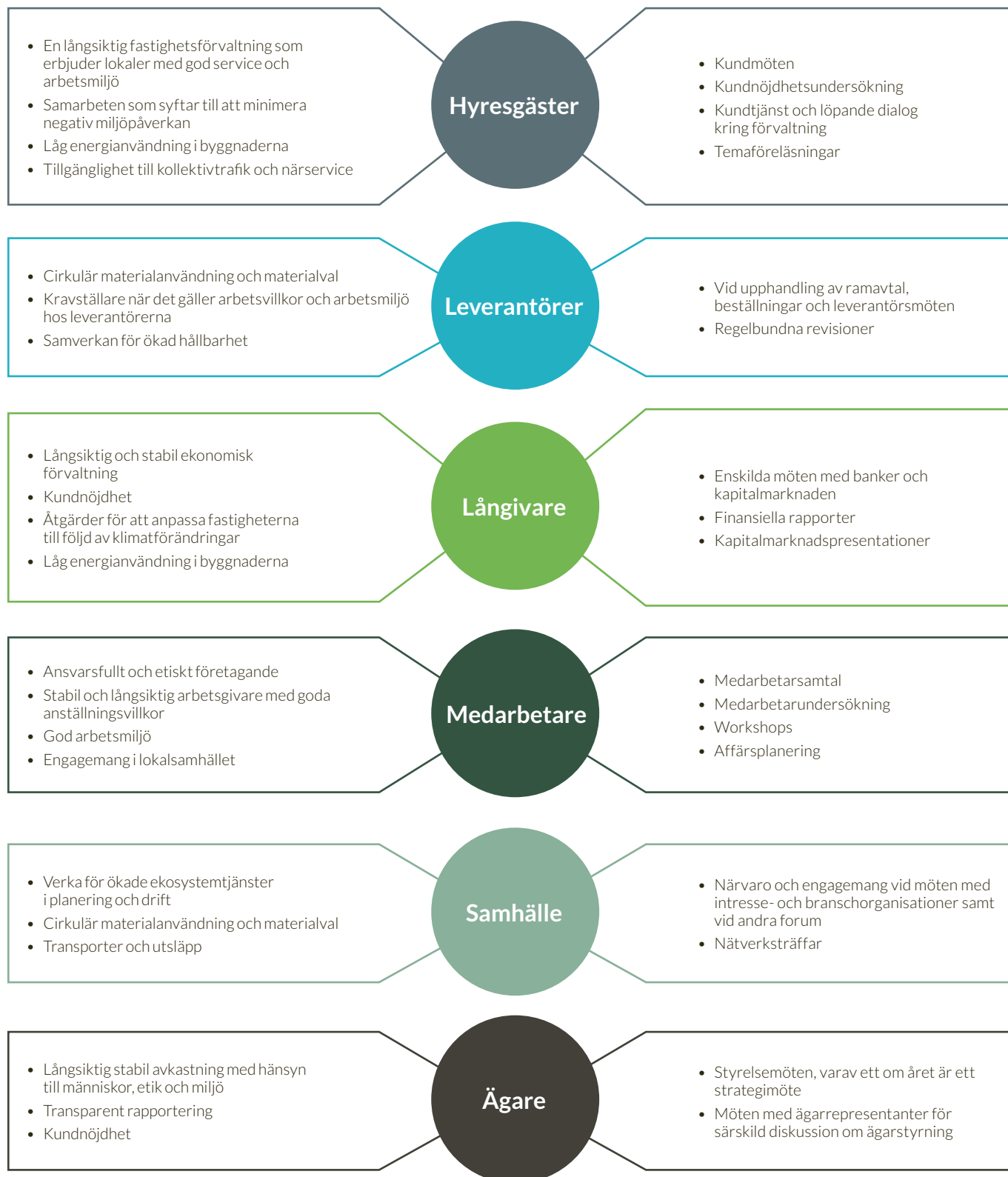
Vasakronan har under året påbörjat ett arbete med att implementera TCFD:s rekommendationer och mycket av informationen finns sedan tidigare i årsredovisningen. På sidorna 117–121 framgår bland annat hur vi arbetar med och mäter vår påverkan på klimatet inom områdena energi, material, avfall och utsläpp. Under de senaste åren har vi lagt stort fokus på de direkta klimatutsläppen och sedan 2009 har vi bland annat mer än halverat energianvändningen. Utfallet av den årliga klimatberäkningen visar att fokus framöver framför allt bör vara att minska de indirekta utsläppen, där utsläpp från byggprojekt är en av de största källorna.

När det gäller att anpassa fastighetsbeståndet utifrån ett ändrat klimat har vi sedan 2012 arbetat med att identifiera åtgärder som behöver vidtas inom förvaltning, projekt och bestandsplanering för att klara av bland annat ett varmare, fuktigare och blåsigare väder samt ökade risker för översvämning. Ett exempel är att vi har sett över våra byggherrekraiv så att nya byggnader anpassas för det klimat som kommer att råda längre fram i byggnadens livscykel.

Under året lades flera risker kopplade till miljön och ett ändrat klimat till i bolagets riskanalys. För mer information om Vasakronans risker kopplade till klimat se sidan 97.

INTRESSENTERNAS 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 75	
102-4	Antal länder som organisationen har verksamhet i.		Vasakronan bedriver endast verksamhet i Sverige.
102-5	Ägarstruktur och företagsform.	Omslagets insida, sidan 75	
102-6	Marknader som organisationen är verksam på.	Omslagets insida	
102-7	Organisationens storlek och omfattning.	Sidorna 28–32, 37, 78	
102-8	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor och kön.	Sidorna 122–123	
102-9	Beskrivning av bolagets leverantörskedja.	Sidan 122	
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 98	
102-13	Medlemskap i organisationer.	Sidan 20	
102-14	Uttalande från vd.	Sidorna 4–7	
102-16	Redogörelse för grundläggande värderingar, principer, standarder och etiska riktlinjer, samt hur väl dessa införts i organisationen.	Sidorna 8, 19	
102-18	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning.	Sidorna 98–103	
102-40	Intressentgrupper.	Sidan 113	
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal.	Sidan 122	
102-42	Identifiering och urval av intressenter.	Sidorna 112–113	
102-43	Metoder för samarbete med intressenter.	Sidan 113	
102-44	Viktiga frågor som framkommit i dialog med intressenter.	Sidan 113	
102-45	Organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag och joint ventures.	Sidorna 90–92, 101	
102-46	Process för väsentlighetsanalys.	Sidan 112	
102-47	Identifierade väsentliga aspekter.	Sidan 112	
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 års redovisningar.		Inga väsentliga förändringar.
102-50	Redovisningsperiod.	Omslag	
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen.		Redovisningen för 2017 publicerades i mars 2018.
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 112	
102-55	Tabell som visar var information för samtliga delar av GRI:s standardupplysningar går att hitta.	Sidan 114	
102-56	Policy och nuvarande tillämpning med avseende på att låta redovisningen externt bestyrkas.	Sidan 112	
103-1	Förklaring till väsentlighet och avgränsning på aspektnivå.	Sidorna 116–126	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen.	Sidorna 116–126	
103-3	Uppföljning.	Sidorna 116–126	

Väsentlig aspekt	Indikator	Läshänvisning	FN:s mål	Kommentar
Ekonomi				
Ekonomiskt resultat	201-1, Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde.	Sidan 116	17	
Skatthantering ¹⁾	–	Sidan 116	17	
Antikorruption	205-3, Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder.	Sidan 116	16	
Miljö				
Material	301-1, Använt material i vikt.	Sidorna 24, 117, 134	3, 8, 12	Information om mängden material vid ombyggnadsprojekt 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, Energiförbrukning i byggnader.	Sidorna 16–18, 117, 134	7	
Vatten	303-1, Total vattenanvändning per källa. CRE2, Vattenintensitet, byggnader.	Sidan 118	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, 118–119, 134	11, 12, 13	
Avfall	306-2, Total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod.	Sidorna 18, 22, 24, 120, 134	11, 12	Utfallet 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 18, 121, 134		
Leverantörsbedömningar avseende miljö	308-1, Andel nya leverantörer som granskats avseende miljö.	Sidorna 20, 122, 134	5, 8, 10	
Socialt				
Hälsa och säkerhet	403-2, Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor.	Sidorna 20, 24, 125	3, 8	Rapporteringen omfattar sjukfrånvaro och olyckor avseende Vasakronans medarbetare. En ambition finns att på sikt även rapportera olycksfall på våra byggarbetsplatser.
Mångfald och lika möjligheter	405-1, Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön.	Sidorna 78–79, 104–105, 123	5, 8, 10	
Leverantörsbedömningar avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter	414-1, Andel nya leverantörer som granskats avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter	Sidorna 19, 124, 134	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 19, 24, 126	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 24, 126	9, 11	
Kundnöjdhet	Resultat från kundundersökningar.	Sidorna 19, 126		

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

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 vi ska lyckas med vårt uppdrag från ägarna om en långsiktig och stabil avkastning. Det är också viktigt för att vi ska kunna agera långsiktigt och möta de ekonomiska förväntningarna från våra andra intressenter.

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.

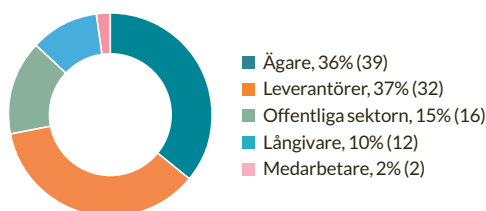
Styrning och mål

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 måldikatorer 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 134.

Utfall

Detaljerad information om Vasakronans finansiella ställning finns i bolagets finansiella rapporter på sidorna 62–73. Det skapade ekonomiska värdet uppgick till 20,7 mdkr (17,5) under 2018 och utgörs av hyresintäkter, investeringar och värdeförändringar på fastigheterna. Det kvarvarande värdet uppgick till 9,6 mdkr (7,1). 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, tomrättsavgäld och moms. Under 2018 uppgick fastighetsskatten till totalt -527 mkr (-544) varav 491 mkr (497) har fakturerats hyresgästerna.

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 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 81–82.

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 2018 uppgick till totalt 350 tkr (750).

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 egenkap av compliance officer. Överträdelser godtas inte och kan resultera i disciplinåtgärder, uppsägning eller åtal. En visselblåsa funktion 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.

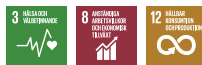
Målet är nolltolerans mot alla former av korruption.

Utfall

Under 2018 anmäldes inga misstankar om korruption.

Miljöansvar

301-1 Använt material i vikt



Stora mängder material används vid nyproduktion, ombyggnad och lokalanpassningar av fastigheter. Materialet som används i vår projektverksamhet 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 allt tid 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. Ansvar för 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 av respektive region.

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

Inför 2018 sattes ett mål om att samtliga ny- och ombyggnadsprojekt ska rapportera sin materialanvändning och vid utgången av året kunde det konstateras att de projekt som byggstartats under året har påbörjat en rapportering av materialanvändningen. För mer information se sidan 134.

Utfall

Under året har inga nybyggnadsprojekt avslutats och använt material i nybyggnad uppgick därmed till noll ton (17 819) motsvarande noll kg/kvadratmeter (1018). År 2017 var det första året som materialanvändningen i nybyggnadsprojekt baserades på en verklig mätning. Materialanvändningen i nybyggnaden baserades då på en verklig mätning under hela projektets löptid och rapporteringen genomfördes via ett webbaserat verktyg som samtliga entreprenörer och underentreprenörer hade tillgång till. Användningen av till exempel betong, armering, stål och trä baserades på verklig rapporterad mängd. Utfallet visade att 2 procent av materialet utgjordes av förnybara råvaror och resterande 98 procent av icke förnybara. Av det icke förnybara materialet utgjordes 8 procent av återvunnet material. Ambitionen är att materialanvändningen på sikt ska rapporteras på motsvarande sätt i såväl ombyggnads- som nybyggnadsprojekt och inför 2018 sattes ett mål för bolaget om att samtliga större projekt ska rapportera sin materialanvändning.

Under året färdigställdes totalt tre ombyggnadsprojekt. Materialanvändningen i ombyggnaderna redovisas i form av en kostnad för inköpt material och visar att Vasakronan i dessa tre ombyggnadsprojekt köpte in byggmaterial för ungefär 124 mkr (706), vilket motsvarar 4 430 kr/BTA (13 201) där ytan är baserad på projektets bruttoarea. Skillnader mellan åren förklaras framför allt av omfattningen på de genomförda ombyggnaderna.

Materialanvändningen i lokalanpassningar baseras på en uppskattning och uppgick under året till 299 mkr (387), motsvarande 1 369 kr/kvm (2 282). Minskningen jämfört med föregående år är ett resultat av det arbete som utförts inom organisa-

tionen under året 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.

302-1 Energiförbrukning inom organisationen CRE 1 Energieprestanda i byggnader



Fastighetssektorn står för närmare 40 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 ömsesidig rapportering av energidata. Den ställer också krav på att hyresgästen måste välja förnybar energi om hyresgästen har eget energiabonnemang.

Vasakronan köper enbart el från förnybara källor (vatten- och vindkraft) och i samtliga våra avtal med leverantörer av fjärrvärme- och fjärrkyla finns krav på leverans av förnybar och/eller klimatneutral energi.

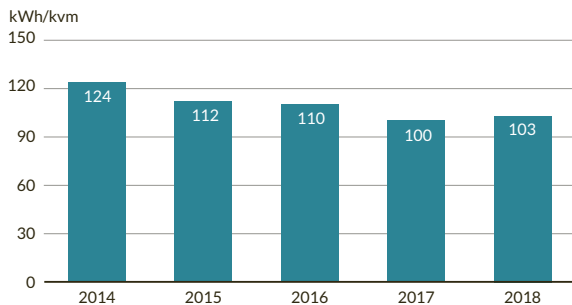
Inför 2018 sattes ett mål att minska energieffektiviteten med 3 procent, vilket motsvarar en energieffektivitet på 99 kWh/kvm. Det sattes även mål om att utöka antalet solcellsanläggningar till 60 anläggningar vid utgången av året. Utfall och kommentar till målet framgår av sidan 118 samt sidan 134.

Utfall

Energiförbrukning

GWh	2018	2017
Kyla	49,2	38,1
Fastighetsel	86,0	85,6
Värme	154,9	158,8
Bränsleförbrukning i fordon	0,1	0,1
Totalt	290,2	282,6

Energiprestanda

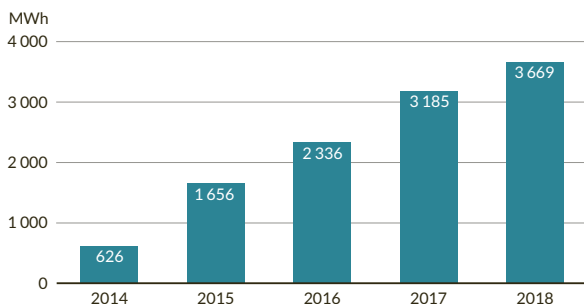


Under 2018 uppgick energiprestandan till i genomsnitt 103 kWh/kvm (100). Ökningen jämfört med föregående år förklaras av den kalla vintern och varma sommaren.

Fordonsbränslet som använts under året utgörs främst av bensin och diesel och avser bränsle i servicefordon och uppgick till 0,1 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 sidorna 140–141.

Under 2018 driftsattes ytterligare 6 solcellsanläggningar (12) i beståndet och totalt producerades 2 944 MWh (2 060) elenergi i våra solcellsanläggningar. Vid utgången av året fanns totalt 55 solcellsanläggningar (49) i drift som totalt beräknas generera cirka 3 700 MWh (3 200) per år. Anläggningarna finns inom hela beståndet där Stockholm har flest med 24 anläggningar, följt av Uppsala med 16, Öresund med 9 och Göteborg med 6.

Energi från solcellsanläggningar



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, investe-

ringar 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 planteringar i anslutning till byggnaderna planeras så att de inte ska behöva bevattnas. Vattenanvändningen följs upp månadsvis på fastighets-, region- och bolagsnivå via vårt driftuppföljningssystem där alla uppmätta värden läses in och bearbetas.

Styrning och mål

Vattenanvändningen styrs av bolagets miljöpolicy och ingår som ett krav vid miljöcertifiering.

Utfall

Den totala mängden vatten som förbrukades under 2018 uppgick till 1 162 908 kubikmeter (1 211 187), vilket motsvarar en vattenintensitet om 0,5 m³/kvm och år (0,5).

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 2018 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. För att minska klimatpåverkan från transporter finns ett beslut om att fasa ut alla våra fossilbilar senast 2019 samt att ställa krav på 100 procent förnybart bränsle i alla transporter i styrelsebeslutade byggprojekt. Under året kompletterades därför Vasakronans interna styrande dokument för projektgenomförande, vilken ska tillämpas i samtliga större projekt, med kravet på förnybart bränsle i material och avfallstransporter.

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

Sammanställning totala utsläpp av växthusgaser 2006 och 2014–2018

Vasakronan har beräknat sina klimatutsläpp sedan 2006 som är basår för våra beräkningar. För jämförbarhet har utsläppen för 2006 justerats så att även AP Fastigheters utsläpp ingår. Sedan basåret har utsläppen minskat med cirka 98 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 indata 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 38 procent. De största minskningarna har skett inom kategorierna fjärrvärme och el. En förklaring är att en av leverantörerna av fjärrvärme har gått över till klimatneutral värme 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. Under året ökade utsläpp från produktion och distribution av energibränslen. Detta utsläpp baseras på faktiska data och ökningen förklaras av att fördelningen mellan vind- och vattenkraft har ändrats under året. Av de utsläpp i Scope 3 som till stor del bygger på schabloner, har utsläppen från projektverksamheten minskat. Det beror främst på att färre projekt har avslutats under året. Anledningen till att utsläppen från hyresgästernas egen elanvändning har minskat är att antagandet om hur mycket el som hyresgästerna gör av med har ändrats.

Vasakronan klimatkompenserar för de kvarvarande direkta utsläppen, samt vissa indirekta utsläpp, genom att köpa andelar i kompensationsprojekt.

Alla belopp i tabellen nedan avser ton om inget annat anges.

	Basår 2006 ¹⁾	2014	2015	2016	2017	2018
Scope 1						
Olja	3 335	14	0	0	0	0
Egna driftbilar	67	19	11	21	20	22
Privata bilar i tjänst och tjänstebilar	236	21	2	16	11	10
Köldmedier	–	555	371	280	256	215
Summa Scope 1	3 638	609	384	317	287	246
Scope 2						
Fjärrvärme	25 740	267	187	189	182	69
Fjärrkyla	606	229	179	121	4	6
El ²⁾	30	2 404	626	415	314	164
Summa Scope 2	26 376	2 900	992	725	500	239
Scope 3-utsläpp som klimatkompenseras						
Flyg	303	92	201	118	130	206
Tåg	–	0	0	0	0	0
Taxi	–	6	0	6	6	3
Hotell	–	4	4	7	2	4
Pendlingsresor	–	232	181	157	159	118
Produktion och distribution av fordonsbränslen (i scope 1)	–	12	3	9	7	6
Produktion och distribution av energibränslen (i scope 1 och 2) ³⁾	–	1 282	1 131	1 451	862	922
Summa Scope 3-utsläpp som klimatkompenseras	303	1 629	1 521	1 748	1 166	1 259
Övriga Scope 3-utsläpp⁴⁾						
Avfall från hyresgäster	–	880	2 523	1 727	1 840	1 649
Avfall i byggprojekt ⁵⁾	–	670	598	1 157	1 795	1 329
Transporter i byggprojekt ⁵⁾	–	1 279	1 853	1 013	596	393
Material i byggprojekt ^{5, 6)}	–	40 321	59 031	30 175	37 602	28 055
Elanvändning hos hyresgästen ⁷⁾	–	–	41 047	24 830	25 294	20 738
Summa övriga Scope 3-utsläpp	–	43 150	105 052	58 901	67 127	52 164
Summa totala utsläpp som kompenseras	–	5 137	2 896	2 791	1 954	1 744
Summa totala utsläpp (scope 1, 2 och 3)	30 318	48 287	107 948	61 693	69 080	53 908
Utsläppsintensitet, Scope 1 och 2 (kg per uthyrbar kvadratmeter)	8,14	1,4	0,55	0,38	0,32	0,20
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) Från och med 2012 ingår tillfälliga avtal som inte är ursprungsmärkta.

3) 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.

4) Nya kategorier sedan 2014 för avfall, material och transporter och 2015 för elanvändning hos hyresgästen.

5) Hela byggprojekts utsläpp för de projekt som avslutats under rapporteringsåret.

6) 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.

7) El som hyresgästen själva handlar upp. År 2018 har samtliga jämförelsetal räknats om genom att ytan i tomställda projekt har beaktats vid uppskattningen av använd hyresgäst-el.

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 projektavfallet 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 bortförsel av. Det kan exempelvis gälla vissa typer av farligt avfall och sekretesspapper. Projektavfallet 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 vårt mål.

Hyresgästavfall och projektavfall följs upp årligen i samband med att hållbarhetsrapporten och investerarrapporten upprättas. Det projektavfall som följs upp avser de projekt 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

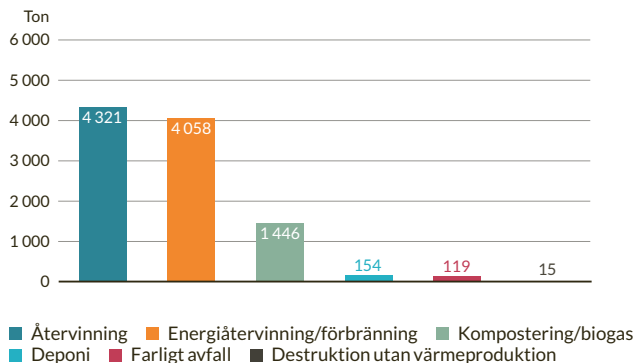
I samtliga större ny- och ombyggnadsprojekt genomförs en avfallsworkshop med syftet att minska mängden avfall samt sätta ett konkret effektiviseringsmål för projektet. Inför 2018 sattes mål för bolaget om att återbruk av material vid projektutveckling ska öka och att avfall vid projektgenomförande ska minska. Utfall och kommentar till målet framgår nedan under rubriken "utfall".

Utfall

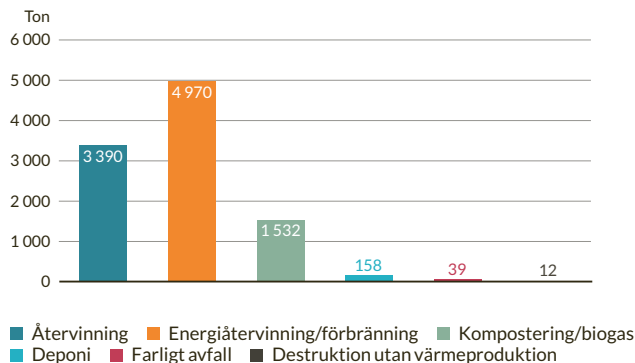
Under 2018 uppgick hyresgästavfallet till totalt 10 044 ton (10 101). Projektavfallet uppgick till totalt 3 955 ton (5 346) och avser de tre ombyggnadsprojekt som har avslutats under året samt avfall från lokalanpassningar. Fördelningen på olika fraktioner framgår av diagrammen nedan.

Under 2018 återbrukades 51 ton material (116). Minskningen jämfört med föregående år förklaras av att återbruket i projekt Sergel, vars volym är ovanligt hög, ingår i utfallet föregående år. Avfall från ombyggnadsprojekt uppgick till i genomsnitt 77 kg/kvm (43). Utfallet avser de styrelsebeslutade projekt som har avslutats under innevarande år. Under året avslutades inga nybyggnadsprojekt.

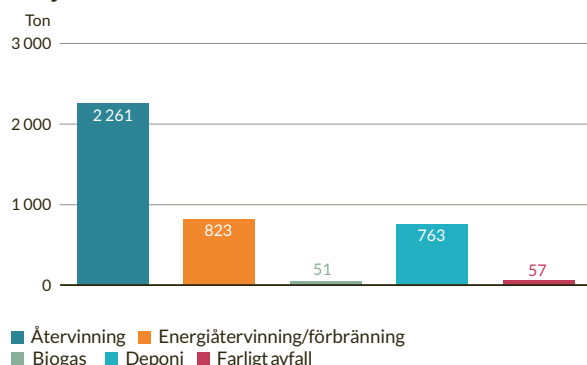
Hyresgästavfall 2018



Hyresgästavfall 2017

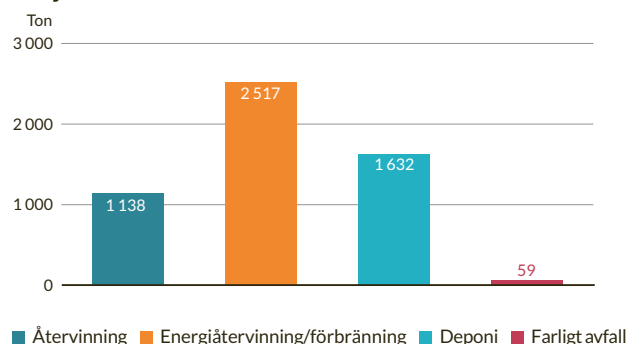


Projektafall 2018



Redovisningen av mängden avfall som uppkommer hos oss och våra hyresgäster bygger delvis på uppskattningar. En del av avfallet inom kategorin hyresgästavfall (så kallat "hushållsavfall eller därmed jämförbart") 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.

Projektafall 2017



Inom projektafall finns utförlig statistik från de större projekten. Hur mycket avfall som uppstår i de mindre projekten, så kallade lokalanpassningar, är en uppgift som idag inte samlas in på ett systematiskt sätt. Det uppkomna avfallet som härrör från den typen av projekt har därför uppskattats genom att beräkna fram ett nyckeltal per nedlagd krona, baserat på ett mindre antal referensprojekt med faktiska uppgifter.

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.

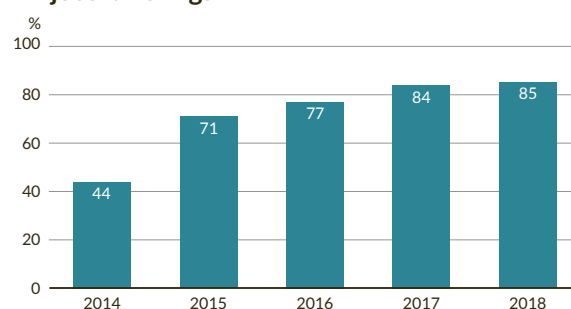
Av de befintliga fastigheterna är sedan 2018 nästan alla fastigheter certifierade. I några fall har vi valt att avvaka med en certifiering på grund av att byggnaden står inför en större ombyggnad eller annan omfattande åtgärd. Nu inriktas arbetet istället på att omcertifiera alla befintliga byggnader eftersom certifieringen normalt sett förfaller efter fem år. Under 2019 planeras 51 byggnader att omcertifieras. Det är teknikorganisationen som ansvarar för certifieringsarbetet med de befintliga fastigheterna.

För 2018 var målet att öka andelen miljöcertifieringar. Utfall och kommentar till målet framgår under rubriken "Utfall" till höger.

Utfall

Vid utgången av 2018 var 85 (84) procent av beståndet miljöcertifierat. 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	126	6
LEED Guld	1 486	74
LEED Silver	276	14
LEED Certified	97	5
2013		100

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.

Avgörande

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 2018 sattes ett mål för bolaget om att alla leverantörer ska acceptera vår uppförandekod och att vi har genomfört fler leverantörskontroller. 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 2 587 (2 632). 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 byggtrenörer), 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 2018 har totalt 2 (3) större leverantörsrevisioner genomförts. Utöver dessa har även 8 (9) mindre leverantörsrevisioner samt ett besök på fabrik genomförts. Utfallet från revisionerna visar att de reviderade leverantörerna på ett tillfredsställande sätt uppfyller våra miljökrav.

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.

Avgörande

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, näraste 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 2018 sattes ett mål för hela verksamheten om att alla medarbetare ska veta hur man förbygger diskriminering och trakasserier. Det sattes även mål på att öka andelen medarbetare med utländsk bakgrund. Se mer information om mål och målopfyllelse på sidorna 134–135.

Utfall

Per 31 december 2018 uppgick antal anställda till 309 (349), varav 308 (343) var tillsvidareanställda och resterande visstidsanställda. En anställd inom organisationen hade deltidskontrakt. Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal. Av medarbetarna var 309 (274) tjänstemän och ingen (75) kollektivanställd vid utgången av året. Vid utgången av året anlitas cirka 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 föräldradag 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 2018 framkom att kvinnorna tjänade 90 procent (99) av vad männen tjänade. Minskningen förklaras främst av att teknikorganisationen omorganiserades under året och en kompetensväxling genomfördes. Organisationsförändringen innebär att medianlönen för de män som är kvar inom bolaget har ökat jämfört med föregående år. Arbetet framåt handlar alltså om att fortsätta identifiera osakliga löneskillnader och vidta åtgärder.

Åldersfördelning

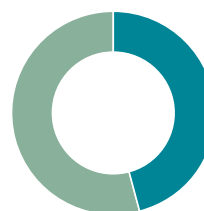


■ -29 år, 7% (7)
 ■ 30-49 år, 54% (53)
 ■ 50- år, 39% (40)

Åldersfördelning bland samtliga medarbetare.

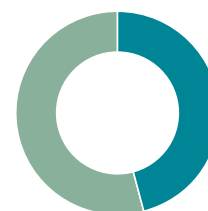
Fördelning kvinnor och män

Samtliga medarbetare



■ Kvinnor, 46% (42)
 ■ Män, 54% (58)

Ledningsgrupp



■ Kvinnor, 46% (46)
 ■ Män, 54% (54)

Styrelse



■ Kvinnor, 56% (44)
 ■ Män, 44% (56)

Fördelning kvinnor och män

Stockholm



■ Kvinnor, 47%
 ■ Män, 53%
 Antalet anställda i Stockholm uppgick till totalt 193 vid utgången av året.

Göteborg



■ Kvinnor, 38%
 ■ Män, 62%
 Antalet anställda i Göteborg uppgick till totalt 47 vid utgången av året.

Öresund



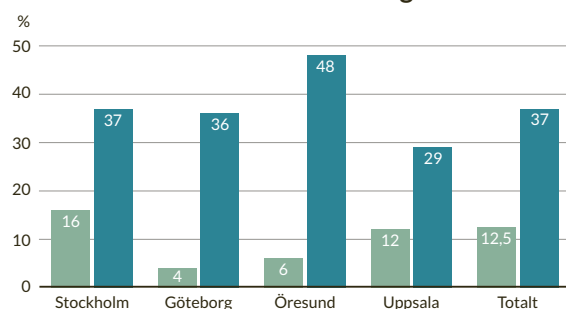
■ Kvinnor, 46%
 ■ Män, 54%
 Antalet anställda i Öresund uppgick till totalt 35 vid utgången av året.

Uppsala



■ Kvinnor, 53%
 ■ Män, 47%
 Antalet anställda i Uppsala uppgick till totalt 34 vid utgången av året.

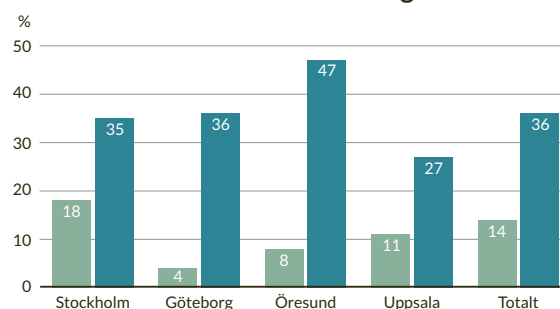
Andel anställda med utländsk bakgrund 2018



■ 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 2017



■ Vasakronan 2017 ■ Befolkning 20-67 år
 Andel anställda med utländsk bakgrund i Vasakronan 2017 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 anlidade 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 utvärderas avseende miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter. För att förstärka möjligheten för medarbetare eller utomstående att anonymt anmäla misstankar om avvikelser från lagar och regler gällande arbetsvillkor eller mänskliga rättigheter finns en visselblåsarfunktion. Det är Vasakronans compliance officer, tillika chefsjurist, som tar emot och utreder de anmälningar som kommer in. Sedan 2015 finns även en extern visselblåsarfunktion 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 2018 har totalt 2 (3) större leverantörsrevisioner genomförts. Utöver dessa har även 8 (9) mindre leverantörsrevisioner samt ett fabriksbesök genomförts. Utfallet från revisionerna visar att de reviderade leverantörerna på ett tillfredsställande sätt uppfyller våra krav avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter.

Under 2018 anmäldes inga misstankar om avvikelser från lagar eller regler gällande arbetsvillkor eller mänskliga rättigheter.

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. Men en del sker även utanför organisationen eftersom andra faktorer också påverkar medarbetarnas hälsa. Där kan vi som arbetsgivare hjälpa till att förebygga ohälsa genom att exempelvis erbjuda hälsofrämjande aktiviteter såsom massage, motionsbidrag och en aktiv personalförening som erbjuder intressanta aktiviteter. Den största påverkan utifrån ett olycksfallsperspektiv sker utanför organisationen, på byggarbetsplatserna i vår projektverksamhet.

Rapporteringen omfattar sjukfrånvaro och olyckor avseende personer med anställning i Vasakronan. En ambition finns att även rapportera olycksfall på våra byggarbetsplatser. Ett enhetligt system för den inrapporteringen saknas men 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 arbets-situation 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.

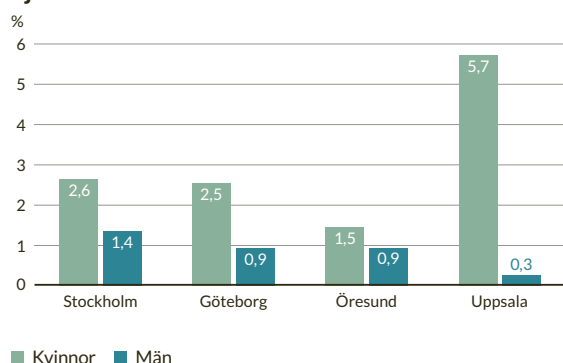
När det gäller de entreprenörer som är verksamma på våra byggarbetsplatser ställs krav på arbetsmiljö och säkerhet i våra entreprenörsavtal.

Dessutom pågår ett arbete med att förbättra rutinen för rapportering av olycksfall och under 2018 ingick det som ett verksamhetsövergripande mål, se mer information på sidorna 134–135.

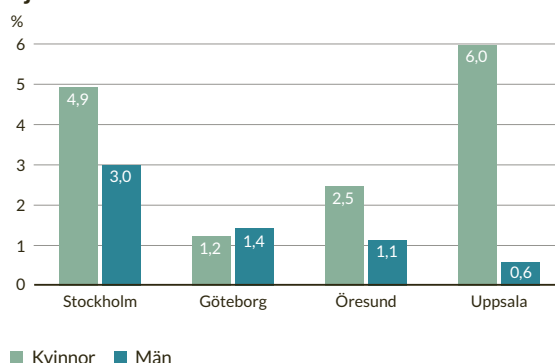
Utfall

Total sjukfrånvaro uppgick under 2018 till 1,9 procent (3,1) och fördelningen per region och kön framgår av diagrammet nedan. Under 2018 anmäldes 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 de projekt som har avslutats under året har totalt 6 olyckor rapporterats under projektets löptid. I dessa fall saknas uppgift från entreprenören om eventuella frånvarodagar som olyckan har lett till.

Sjukfrånvaro 2018



Sjukfrånvaro 2017



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

Ansvaret för att säkerställa att den löpande säkerheten i och runtomkring fastigheterna upprätthålls ligger på teknikorganisationen.

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 beskära träd och buskar för att skapa bättre sikt, se över larm och införa säkrare passagesystem.

Vasakronan har ett långsiktigt mål att fastigheternas utformning ska bidra till hyresgästens trygghet, säkerhet och hälsa. Inför 2018 var målet att genomföra minst 50 trygghetsskapande åtgärder i våra fastigheter och projekt.

Utfall

Under året har flertalet åtgärder utförts i samtliga Vasakronans regioner för att öka tryggheten i och runt omkring fastigheterna. Exempel inom det befintliga beståndet är förbättring av belysning, utökad väktarövervakning, beskränning av träd och framtågande av en strategi för kameraövervakning.

Under året fortsatte certifieringen enligt Purple Flag av 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 projektverksamheten fokuserar Vasakronan redan vid designfasen på att området ska uppfattas som tryggt och säkert. I projektet Sergel i Stockholm city ska till exempel Malmkillnadsgatan, som tidigare varit en mörk bakgata som man helst undvek på kvällstid, förvandlas till en central innerstadsgata med ett levande och pulserande cityliv. Här kommer det nu att bli restauranger, uteserveringar och butiker i gatuplan och bostäder högre upp i husen. Det skapar rörelse och trygghet dygnet runt. En annan del har varit att bygga bort otrygga prång, mörka partier och trånga trappor i området.



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.

Rapporteringen 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 Uppsala har Vasakronan under året arbetat aktivt tillsammans med Uppsala kommun och Akademiska Hus för planeringen av hållplatser för kommande spårvagnstrafik till Uppsala Science Park där cirka 140 företag och myndigheter är verksamma.

I Gårda i Göteborg arbetar Vasakronan, tillsammans med övriga fastighetsägare i området, för att utöka Västtrafiks kollektivtrafik till området. I samma område har Vasakronan under året utökat utbudet av närservice genom uthyrning till bland annat en restaurang. Dessutom har laddstolpar installerats på torget i Gårda.

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 händelsestyrd 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 2019 där utfallet uppgick till 76 (76) för kontor och 73 (75) 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 2018. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 112 i årsredovisningen. Hållbarhetsredovisningen utgör också företagets lagstadgade hållbarhetsrapport för år 2018.

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 112 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.

Uttalande

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 25 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Fredrik Ljungdahl
Hållbarhetsspecialist, medlem 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. Under 2018 lanserade Vasakronan ett omarbetat och utvidgat ramverk som omfattar samtliga låneinstrument. Ramverket följer Green Bond Principles och är granskat av Cicero och har fått högsta betyg, "Dark Green".

Vasakronans totala investeringar godkända att finansieras med gröna obligationer uppgick vid årsskiftet 2018/2019 till 24,3 mdkr (14,2). Av dessa utgjordes 23,4 mdkr (13,8) av investeringar i befintliga fastigheter, varav 5,5 mdkr (5,1) utgjordes av fastigheter som tidigare genomgått en ny- eller ombyggnad. Investeringar i pågående projekt uppgick till 0,9 mdkr (0,4).

Under 2018 emitterade Vasakronan gröna obligationer för 7,4 mdkr och gröna certifikat för 2,0 mdkr. Totalt utestående gröna obligationer och certifikat uppgick vid årsskiftet till 16,8 mdkr (8,0) vilket motsvarar 28 procent (14) av de totala skulderna.

Fastigheter står för närmare 40 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 och genom att förse våra fastigheter med förnyelsebar eller klimatneutral energi har vi sedan 2006 minskat våra koldioxidutsläpp i Scope 1 och 2 samt utsläpp från flygresor i scope 3 med 98 procent.

Stora mängder material används vid nyproduktion, ombyggnad och lokalanpassningar av fastigheter. Materialet som används i vår projektverksamhet ger upphov-

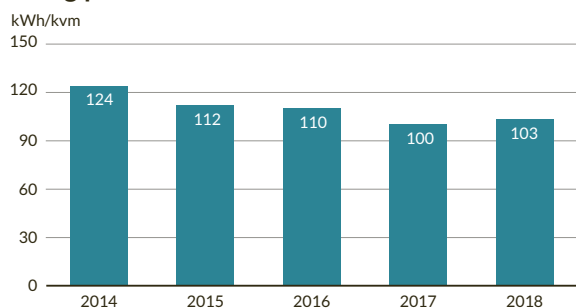
till en stor miljö- och klimatpåverkan när det utvinns och produceras och det genererar dessutom stora transportbehov. Därför är det viktigt att minska mängden material som används och att i större utsträckning använda förnybara råvaror och återvunnet eller återbrukat byggmaterial. Vi behöver dessutom säkerställa att de material som används inte innehåller farliga ämnen som sprids i inomhusmiljön eller till ekosystemen utanför våra byggnader. Därför ska allt material i våra byggnader alltid utvärderas och dokumenteras. I detta arbete tillämpas Byggvarubedömningen.

Det uppstår stora mängder avfall i ny- och ombyggnadsprojekt och en stor del av det avfallet går i dagsläget till förbränning eller deponi. Vi tar även hand om stora mängder avfall från våra hyresgästers verksamhet. Många gånger är det vi som avgör hur väl det avfallet sorteras eftersom det är vi som ansvarar för utrymmen och utrustning för källsortering i fastigheten. EU:s avfallshierarki styr vårt arbetssätt med båda dessa typer av avfall och målet är att minimera det som går till deponi och förbränning samt öka andelen som återvinns eller återbrukas.

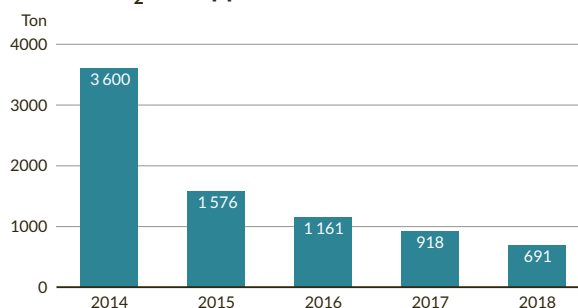
Vattenförbrukning är en viktig fråga både ur ett globalt och lokalt perspektiv. Vasakronan använder vatten från de kommunala systemen och även om inga brist-situationer ännu har uppkommit på de orter där vi har verksamhet, arbetar vi kontinuerligt med uppföljning och kostnadseffektiva åtgärder för att minska förbrukningen. Att ha en låg vattenanvändning är även en förutsättning för att byggnader ska kunna miljöcertifieras med ett högt betyg.

Varje år genomförs affärsplaneringar i bolaget och baserat på affärsplanerna fastställs mål inom områdena ekonomi, miljö och socialt. För mer information om våra miljömål för 2018 och hur väl vi nådde upp till dem, se sidan 134.

Energiprestanda

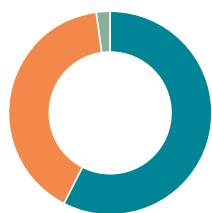


Sänkta CO₂-utsläpp



Avser scope 1 och 2 samt utsläpp från flygresor i scope 3.

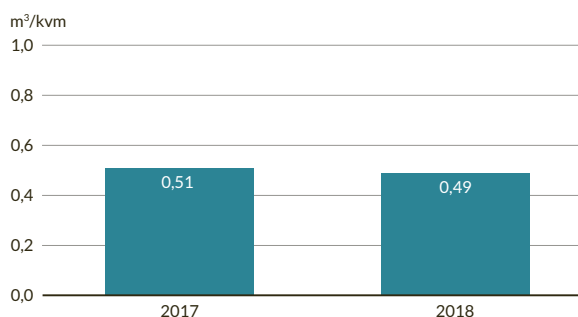
Allt större andel av avfallsåtervinning



■ Återvinning, 57% (49)
■ Energiåtervinning genom förbränning, 40% (49)
■ Deponi och farligt avfall, 2% (2)

Avser hyresgästavfall 2018 där avfall från hyresgästerna uppgick till totalt 10 044 ton (10 101).

Större fokus på vattenförbrukning



Vattenintensitet

Kriterier enligt ramverket

Till grund för urvalet av vilka tillgångar som kan finansieras med gröna finansiella instrument ligger ett ramverk som är granskat och genomlyst av den norska klimatforskningsstiftelsen CICERO. Sedan 2017 möjliggör Vasakronans ramverk även för investeringar i befintliga fastigheter. 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 guldnivå, samt ha en energiprestanda som understiger 100 kWh/kvm och år.

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 riktlinjer (BBR-kraven). Ramverket och CICERO:s utlåtande finns på www.vasakronan.se.

Vasakronan har ett särskilt konto för transaktioner som hänför sig till emission av gröna låneinstrument. I de fall godkänt investeringsbelopp understiger utestående volym gröna låneinstrument är Vasakronan förbunden att tillföra motsvarande belopp på detta konto. Vid utgången av året översteg godkänt investeringsbelopp utestående volym gröna låneinstrument och saldot på kontot var därför noll.

Godkänt investeringsbelopp gröna obligationer 2018-12-31, mkr

Upparbetade investeringar i pågående projekt	852
Befintliga fastigheter	23 444
– varav tidigare ny- och ombyggnadsprojekt	5 489
Totalt godkänt investeringsbelopp	24 296
Utestående volym gröna obligationer	14 865
Utestående volym gröna ertifikat	1 971
Kvarvarande godkänt investeringsbelopp	7 460

Pågående ny och ombyggnadsprojekt som ligger till grund för investering

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
Kronåsen 1:1 (Hubben) ¹⁾	Uppsala	LEED Platina (P)	30	115	74	465	38	1 018
Hilton 7 ¹⁾	Stockholm	LEED Platina (P)	50	80	38	107	–	–
Priorn 5	Malmö	LEED Platina (P)	33	45	27	130	–	–
Kronåsen 1:1 (Celsius)	Uppsala	LEED Platina (P)	51	96	47	284	–	–
Totalt			41	84	51	986		

1) Projektet är delfinansierat av gröna banklån via Nordiska Investeringsbanken. Se mer information på sidan 30.

2) Högsta tillåtna energiprestandan enligt Boverkets riktlinjer.

(P) = Prognos

Avfall och material redovisas ej för projekten Hilton 7, Priorn 5 och Kronåsen 1:1 (Celsius) då dessa projekt inte var färdigställda per 2018-12-31.

Befintliga fastigheter som ligger till grund för investering

Fastighet	Ort	Certifiering	Energi- prestanda, kWh/kvm, per 2018-12-31	Energi- prestanda kWh/kvm per 2009-12-31 ¹	Minskad energi- användning mellan 2009-2018, %	Minskning av klimat- påverkan (årligen), ton ²	Vatten- intensitet, m ³ /kvm, per 2018-12-31
Lorensberg 45:16	Göteborg	LEED Guld	82	126	35	111	0,24
Heden 22:19	Göteborg	LEED Guld	62	102	39	577	0,20
Heden 42:4	Göteborg	LEED Guld	81	125	36	386	0,83
Inom Vallgraven 11:6	Göteborg	LEED Guld	90	114	21	362	0,62
Inom Vallgraven 20:14	Göteborg	LEED Guld	73	135	46	132	0,51
Inom Vallgraven 33:10	Göteborg	LEED Guld	74	102	28	60	0,36
Inom Vallgraven 59:14	Göteborg	LEED Guld	91	104	12	176	0,46
Inom Vallgraven 61:11	Göteborg	LEED Guld	91	108	16	178	0,49
Gullbergsvass 16:1	Göteborg	LEED Guld	89	113	21	358	0,32
Gullbergsvass 1:16	Göteborg	LEED Guld	69	81	14	586	0,28
Björnen 1	Malmö	LEED Guld	90	122	26	125	0,24
Kaninen 32	Malmö	LEED Guld	60	124	52	168	0,39
Magnus Stenbock 4	Malmö	LEED Guld	95	119	20	153	0,23
Nereus 1	Malmö	LEED Platina	73	124	41	440	0,20
Priorn 2	Malmö	LEED Guld	91	103	12	149	0,59
Jungmannen 1	Malmö	LEED Guld	81	133	39	97	0,13
Bylgia 1	Malmö	LEED Guld	75	125	40	235	0,10
Uggleborg 12 ³⁾	Stockholm	LEED Platina	66	127	48	796	0,49
Rosenborg 3 ³⁾	Stockholm	LEED Platina	54	105	49	453	0,35
Riga 2	Stockholm	LEED Guld	47	104	55	525	0,35
Hekla 1	Stockholm	LEED Guld	31	62	50	242	0,24
Albydal 3	Stockholm	LEED Guld	72	89	19	143	0,25
Tre Vapen 2	Stockholm	LEED Guld	93	115	19	438	0,19
Dragarbrunn 24:5	Uppsala	LEED Guld	91	145	37	609	0,51
Modemet 1, Hus 8 ³⁾	Stockholm	LEED Platina	34	105	68	763	0,36
Dragarbrunn 18:9	Uppsala	LEED Guld	86	168	49	333	0,27
Dragarbrunn 28:5	Uppsala	LEED Guld	66	80	18	471	0,45
Dragarbrunn 31:1	Uppsala	LEED Guld	84	125	33	870	1,07
Kvarngärdet 1:19	Uppsala	LEED Guld	70	189	63	295	0,37
Hammarby Gård 12	Stockholm	LEED Platina	72	94	23	85	0,39
Kurland 11	Stockholm	LEED Guld	78	127	38	52	0,51
Skjutsgossen 8	Stockholm	LEED Guld	68	111	39	132	0,38
Totalt			74	116	36	10 500	0,39

1) Avser fastighetens energiprestanda per 2009-12-31, alternativt energiprestandan vid tidpunkten då fastigheten förvärvades.

I de fall fastigheten är ny- eller ombyggd har den högsta tillåtna energianvändningen enligt BBR-kraven, vid tidpunkten när fastigheten färdigställdes, tillämpats.

2) Avser skillnaden mellan det årliga utsläppet av växthusgaser som fastigheten skulle ha haft under 2018, utan förbättrad energiprestanda (jmf med 2009-12-31) eller avtal om förnybar/klimatneutral energi, och fastighetens faktiska utsläpp under 2018 (utifrån uppmätt energianvändning 2018 och med beaktande av Vasakronans avtal om förnybar/klimatneutral energi).

3) 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 2018-12-31 utgjorde dessa fastigheter 5,5 mdkr av totalt 23,4 mdkr. För vidare information, se "Övriga upplysningar".

Övriga upplysningar

Investerarrapporten är upprättad utifrån riktlinjerna i ramverket 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 miljödatab som redovisas är framtagen enligt samma principer och metoder som hållbarhetsrapporten och framgår på sidan 112.

Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt motsvarar det belopp som per balansdagen har investerats i 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 83.

Det utsläpp som redovisas för de befintliga fastigheterna avser utsläpp som kan hänföras till energianvändningen i byggnaden med beaktande av de avtal som Vasakronan ingått med respektive energileverantör. I energiprestandan och utsläppsbe-

räkningen ingår inte så kallad hyresgästel. Inom kategorin "Befintliga fastigheter" ingår 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 avrapporterad till styrelsen, att en slutlig certifiering har erhållits samt att det finns en uppmätt energiprestanda över minst rullande tolv månader.

Utöver finansiering med gröna certifikat och obligationer hade Vasakronan gröna icke säkerställda lån med Nordiska och Europeiska Investeringsbanken om totalt 4 827 mkr vid utgången av året. Lånen finansierar ombyggnaden av Sergelhuset i centrala Stockholm, nybyggnaden av Platinan i Göteborg, nybyggnaden av Kronåsen 1:1 (Hubben) i Uppsala samt nybyggnaden av Hilton 7 i Stockholm. Målet är att dessa fastigheter ska uppnå LEED Platina-certifiering.



CELSIUS
Nybyggnad

Celsius påbörjades 2018 och kommer att inrymma 10 000 kvadratmeter kontor och avancerade laboratorium. Byggnaden uppförs i Uppsala Science Park och kommer ha arbetsplatser för cirka 600 personer. Största hyresgästen är Livsmedelsverket som kommer att hyra cirka 8 000 kvadratmeter. Några exempel på miljöåtgärder är:

- Miljöcertifiering enligt LEED Platina
- En prognostiserad energiprestanda på 51 kWh/kvm, vilket är 47 procent lägre än lagkrav
- Vattenbesparing genom att regnvatten omhändertas och används för WC-spolning
- Solceller

Priorn påbörjades 2017 och kommer att inrymma 13 000 kvadratmeter kontor. Fastigheten är belägen på några minuters promenadavstånd från Triangelns tågstation. Några exempel på miljöåtgärder är:

PRIORN
Nybyggnad

- Miljöcertifiering enligt LEED Platina
- En prognostiserad energiprestanda på 33 kWh/kvm, vilket är 27 procent lägre än lagkrav
- Installation av geoenergianläggning som försörjer fastigheten med värme och kyla
- Solceller
- Plana takytor beläggs med sedumtak
- Cykelparkering och andra cykelfaciliteter
- Laddplatser



BOHUSGATAN
Ombyggnad

Bohusgatan byggdes 1984 och ligger vid Heden i centrala Göteborg med goda kommunikationsmöjligheter. Under åren 2013–2018 byggdes fastigheten om. Några exempel på miljöåtgärder är:

- Miljöcertifiering enligt LEED Guld
- En genomsnittlig energiprestanda på 62 kWh/kvm
- Cykelparkering och andra cykelfaciliteter samt laddplats för elcykel
- Trädplantering och fasadväxter
- Ny utvändigt solavskärmning för att minska solinstrålning och kylbehov



SKJUTS- GOSSEN 8

Befintlig

Skjutsgossen på Södermalm i Stockholm uppfördes år 1942–1944 och inrymde från början en klädfabrik. Under 2009–2010 byggdes fastigheten om och moderniserades. Byggnaden ligger i nära anslutning till Mariatorgets tunnelbanestation. Några exempel på miljöåtgärder är:

- Miljöcertifiering enligt LEED Guld
- En genomsnittlig energiprestanda på 68 kWh/kvm
- Solceller
- Laddstolpar
- Cykelparkering och andra cykelfaciliteter

Björnen 1 på Södra Förstads-gatan i centrala Malmö uppfördes år 1903 i tidstypisk arkitektur. Under år 2001 genomgick fastigheten en större renovering och idag inrymmer den kontors- och butikslokaler. Fastigheten är belägen på promenadavstånd från Triangelns tågstation. Några exempel på miljöåtgärder är:

BJÖRZEN 1

Befintlig

- Miljöcertifiering enligt LEED Guld
- En genomsnittlig energiprestanda på 90 kWh/kvm
- Förbättrad ventilation och nytt fläktrum



OXEN

Befintlig

Oxen, eller Dragarbrunn 28:5, består av flera olika byggnader. Den äldsta delen är från 1889 och en av de andra delarna uppfördes 1948 och inrymmer Uppsala Stadsteater. Fastigheten ligger i centrum av Uppsala med bara några minuters promenadavstånd till Uppsala Centralstation och all tänkbar närservice och kommunikation finns inom nära räckhåll. Några exempel på miljöåtgärder är:

- Miljöcertifiering enligt LEED Guld
- En genomsnittlig energiprestanda på 66 kWh/kvm
- Cykelparkering och andra cykelfaciliteter

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 2018. Investerarrapporten omfattar sidorna 128–132 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 128 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.

Uttalanden

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 25 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Fredrik Ljungdahl
Hållbarhetsspecialist, medlem i FAR

Ekonomiska mål 2018

Måluppfyllelse 2018

	En totalavkastning på minst 6,5 procent per år och i genomsnitt över rullande tioårsperiod.	Totalavkastningen uppgick till 12,5 procent för 2018 och till i genomsnitt 10,0 procent för den senaste tioårsperioden. <i>Läs mer på sidan 34.</i>
	En totalavkastning på minst 0,5 procentenheter högre än branschen per år och i genomsnitt över rullande tioårsperiod.	Totalavkastningen för branschen uppgick till 10,4 procent för 2018 och till i genomsnitt 9,1 procent för den senaste tioårsperioden. <i>Läs mer på sidan 34.</i>
	En ökning av driftnettot i jämförbart bestånd med 5 procent jämfört med 2017.	Driftnettoutvecklingen i jämförbart bestånd uppgick till 6 procent. <i>Läs mer på sidan 64.</i>
	En uthyrningsgrad på minst 93,5 procent vid utgången av 2018.	Uthyrningsgraden uppgick till 93,1 procent vid utgången av året. <i>Läs mer på sidan 63.</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 3 000 kr/kvm.	Lokalanpassning vid nya uthyrningar av kontor minskade till i genomsnitt 2 454 kr/kvm.
	Prisförändring vid omförhandlingar ska överstiga utfallet för 2017 på 10,6 procent.	Prisförändring vid omförhandling uppgick till 12,4 procent (10,6).

Mål 2019

- 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 uthyrningsgrad på minst 94 procent vid utgången av 2019
- 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

Miljömål 2018

Måluppfyllelse 2018

	En förbättrad energiprestanda med 3 procent jämfört med utfall 2017.	Energiprestandan ökade till i genomsnitt 103 kWh/kvm (100) vid utgången av året främst förklarar av den extremt varma sommaren och kalla vintern. <i>Läs mer på sidan 18 samt 117–118.</i>
	Öka andelen miljöcertifierade fastigheter.	Andelen miljöcertifierade fastigheter ökade till 85 procent (84). <i>Läs mer på sidan 121.</i>
	60 procent av fastigheterna ska ha en energiprestanda på mindre än 100 kWh/kvm.	Vid utgången av året hade 47 procent av fastigheterna en energiprestanda på mindre än 100 kWh/kvm.
	Vid utgången av året ska 65 solcellsanläggningar vara i drift.	Vid utgången av året var 55 solcellsanläggningar i drift. <i>Läs mer på sidan 118.</i>
	Introducera nya lösningar för att kapa effekttoppar.	Under året har ett flertal nya lösningar genomförts för att kapa effekttopparna. Bland annat har en strategi för behovsanpassad ventilation tagits fram. Därutöver har Vasakronan inlett ett samarbete för framtagande av styralgoritmer för värme.
	Återbruk av material vid projektutveckling ska öka.	Under 2018 återbrukades 51 ton (116) material. Minskningen jämfört med föregående år förklaras av att återbruket i projekt Sergel, vars volym är ovanligt hög, ingår i utfallet föregående år.
	Avfall vid projektgenomförande ska minska.	Avfall från ombyggnadsprojekt uppgick till i genomsnitt 77 kg/kvm (43). Utfallet avser de styrelsebeslutade projekt som har avslutats under innevarande år. Under året avslutades inga nybyggnadsprojekt. <i>Läs mer på sidorna 120–121.</i>
	Vi har ställt krav på förnybart bränsle för material- och avfallstransporter i alla nya styrelsebeslutade projekt.	Under året kompletterades Vasakronans interna styrande dokument för projekt med krav på att förnybart bränsle ska användas i material- och avfallstransporter i alla nya större projekt.
	Samtliga styrelsebeslutade ny- och ombyggnadsprojekt rapporterar sin materialanvändning.	Samtliga ny- och ombyggnadsprojekt som påbörjades under 2018 har påbörjat en rapportering av materialanvändningen i projektet.
	Andelen grön finansiering ska öka.	Andelen grön finansiering ökade och uppgick till 35 procent (20) vid utgången av året.

Mål 2019

- En förbättrad energiprestanda med 3 procent jämfört utfall 2018
- 60 procent av fastigheterna ska ha en energiprestanda mindre än 100 kWh/kvm och år
- Vid utgången av året ska minst 70 solcellsanläggningar vara i drift
- Vi har genomförts minst 8 projekt som lett till minskat effektbehov
- Andelen brännbart hyresgästavfall har minskat
- Avfall vid projektgenomförande ska minska
- Vi har använt återbrukat material i minst 10 lokalanpassningsprojekt
- Vi har ställt krav på redovisning av andelen förnybart bränsle för transporter i alla nya styrelsebeslutade projekt
- Samtliga styrelsebeslutade ny- och ombyggnadsprojekt rapporterar sin materialanvändning
- Minst hälften av finansieringen ska vara grön
- Andelen fastigheter certifierade på nivå LEED Guld eller högre har ökat
- Förbättrat antal poäng i GRESB

Sociala mål 2018

Måluppfyllelse 2018

Mål 2019



Alla medarbetare lever i enlighet med våra värderingar och följer vår interna uppförandekod.

I årets medarbetarundersökning framkom att 98 procent av medarbetarna känner till våra värderingar och 88 procent tycker att de genomsyrar vår verksamhet.

Alla medarbetare vet hur man förebygger stress och bidrar till en god arbetsmiljö.

I årets medarbetarundersökning uppgick psykosocialt index (PAI) till 82, att jämföra med benchmark på 77. PAI utvärderar den psykosociala arbetsmiljön med syftet att upptäcka tidiga signaler på eventuella faktorer på arbetsplatsen som kan leda till ohälsa.

Alla medarbetare vet hur man förebygger diskriminering och trakasserier.

I årets medarbetarundersökning uppgick utfallet på frågan om arbetsplatsen är fri från diskriminering till 97 av maximalt 100. Benchmark uppgick till 92.

Vi har utfört minst 50 trygghets-skapande åtgärder i våra fastigheter och projekt.

Under året har ett 60-tal åtgärder utförts i och omkring våra fastigheter i syfte att öka tryggheten. Exempel på åtgärder som har utförts är utökad belysning, beskärning av träd, rondering samt ökad bevakning. *Läs mer på sidan 126.*

Alla leverantörer accepterar vår uppförandekod och vi har genomfört fler leverantörskontroller.

Vasakronans uppförandekod för leverantörer tillämpas för alla nya leverantörsavtal och finns nu med i 100 procent av leverantörsavtalen som tecknats av inköpsavdelningen. Under året genomfördes totalt 11 leverantörskontroller (12).

Korrekt och enhetlig olycksfallsrapportering i våra projekt.

Under 2018 fortsatte arbetet med att implementera en metod för olycksfallsrapportering och arbetet kommer att fortlöpa under 2019.

Andelen kvinnor och andelen medarbetare med utländsk bakgrund ska öka.

Andelen medarbetare med utländsk bakgrund uppgick till 13 procent (14) och andelen kvinnor uppgick till 46 procent (42) vid utgången av året. *Läs mer på sidan 123.*

- 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 trygghets-skapande 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



Att inte alltid ta hissen är bra för både hälsa och miljö. Men, ärligt talat, hur kul är det att gå i vitmålade, trista trapphus? På Mäster Samuelsgatan 56 i Stockholm har några av Sveriges bästa street art-konstnärer förvandlat varje våningsplan till en urban konstutställning, #WayUpArt, som gör mödan värd.

Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018
RESULTATRÄKNINGAR				
Nettoomsättning	1 712	1 673	1 690	1 643
Driftkostnader och fastighetsadministration	-277	-256	-255	-280
Underhållskostnader	-26	-25	-28	-29
Fastighetsskatt	-127	-126	-137	-137
Tomträttsavgäld	-29	-46	-30	-41
Driftnetto	1 253	1 220	1 240	1 156
Resultat tjänsteverksamhet	0	-	-	-
Central administration	-31	-19	-28	-23
Resultat från andelar i joint ventures	161	-2	1	-1
Räntenetto	-230	-277	-265	-271
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 153	922	948	861
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 959	900	4 084	1 708
Värdeförändring finansiella instrument	-157	162	32	-24
Avyttrad/nedskriven goodwill	-16	-10	0	-36
Resultat före skatt	4 939	1 974	5 064	2 509
Skatt	-939	-347	184	-482
Periodens resultat	4 000	1 627	5 248	2 027
BALANSRÄKNINGAR				
Förvaltningsfastigheter	138 934	134 303	133 518	128 339
Eget kapital	60 271	56 279	54 652	53 404
Räntebärande skulder	61 087	61 244	62 315	58 903
Balansomslutning	145 201	140 469	140 123	135 382
NYCKELTAL				
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Area på balansdagen, tkvm	2 372	2 382	2 400	2 400
Antal fastigheter på balansdagen	174	176	180	176
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	138 934	134 303	133 518	128 339
Nettoinvesteringar, mkr	707	-115	1 095	-244
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	93,1	92,8	92,9	92,8
Överskottsgrad, %	73	73	73	70
Finansrelaterade uppgifter				
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,6	1,7	1,7	1,7
Genomsnittlig räntebindning, år	4,7	4,4	4,2	4,3
Räntetäckningsgrad för perioden, ggr	6,0	4,3	4,6	4,2
Soliditet på balansdagen, %	42	40	39	39
Övriga uppgifter				
Antal anställda på balansdagen	309	310	312	314

Femårsöversikt

Belopp i mkr	2018	2017	2016	2015	2014
RESULTATRÄKNING					
Hyresintäkter	6 718	6 490	6 251	6 009	5 899
Driftkostnader och fastighetsadministration	-1 068	-993	-981	-998	-982
Underhållskostnader	-108	-110	-105	-106	-112
Fastighetsskatt	-527	-544	-544	-474	-492
Tomträttsavgäld	-146	-165	-162	-157	-141
Driftnetto	4 869	4 678	4 459	4 274	4 172
Resultat tjänsteverksamhet	-	-	-	-	-
Central administration	-101	-97	-87	-88	-93
Resultat från andelar i joint ventures	159	-3	-3	-1	-1
Räntenetto	-1 043	-1 165	-1 152	-1 121	-1 256
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 884	3 413	3 217	3 064	2 822
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10 651	7 973	12 056	10 212	3 519
Värdeförändring finansiella instrument	13	468	-764	598	-2 956
Avyttrad/nedskriven goodwill	-62	-26	-18	-71	-21
Resultat före skatt	14 486	11 828	14 491	13 803	3 364
Skatt	-1 584	-2 559	-3 019	-2 859	-642
Årets resultat	12 902	9 269	11 472	10 944	2 722
BALANSRÄKNINGAR					
Förvaltningsfastigheter	138 934	126 875	115 922	103 894	91 889
Eget kapital	60 271	51 377	46 117	41 245	35 094
Räntebärande skulder	61 087	58 421	55 240	50 750	46 839
Balansomslutning	145 201	132 283	122 056	109 786	97 184
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Area på balansdagen, tkvm	2 372	2 430	2 426	2 509	2 509
Antal fastigheter på balansdagen	174	179	179	180	185
Antal bostadslägenheter på balansdagen	1 169	1 168	1 161	1 164	1 163
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	138 934	126 875	115 922	103 894	91 889
Marknadsvärde på balansdagen, kr/kvm	58 573	52 212	47 783	41 409	36 624
Nettoinvesteringar, mkr	1 407	-2 980	-28	1 753	1 243
Förvärv, mkr	594	1 049	58	916	4
Avyttringar, mkr	-2 521	-612	-2 121	-1 387	-1 574
Investeringar i projekt, mkr	3 335	2 543	2 035	2 224	2 813
Hyresvärde på balansdagen, mkr	7 403	7 190	6 949	6 783	6 621
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	93,1	93,1	94,2	92,6	92,0
Överskottsgrad på balansdagen, %	73	72	71	71	71
Miljöcertifiering fastigheter, andel av total area, %	85	84	77	71	44
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	103	100	110	112	124
Direktavkastning totalt bestånd, %	3,8	3,9	4,1	4,5	4,7
Värdeförändring totalt bestånd, % ¹⁾	8,5	6,9	11,7	11,1	4,2
Totalavkastning totalt bestånd, %	12,5	11,0	16,3	16,0	9,1

1) Utfall enligt MSCI Svenskt Fastighetsindex.

Belopp i mkr	2018	2017	2016	2015	2014
Finansrelaterade uppgifter					
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,6	1,7	2,0	2,1	3,3
Genomsnittlig räntebindning, år	4,7	4,5	4,3	4,3	5,1
Räntetäckningsgrad på balansdagen, ggr	4,7	3,9	3,8	3,7	3,2
Soliditet på balansdagen, %	42	39	38	38	36
NAV på balansdagen, mkr ¹⁾	78 542	68 581	61 333	53 416	44 852
NNNAV på balansdagen, mkr ²⁾	70 823	60 872	55 083	47 927	39 225
Skuldsättningsgrad på balansdagen, ggr	1,0	1,1	1,2	1,2	1,3
Avkastning på eget kapital, %	23,1	19,0	26,3	28,7	7,6
Kassaflödesrelaterade uppgifter					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, mkr	3 567	3 383	3 137	2 855	2 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	3 635	3 468	3 439	3 210	2 902
Kassaflöde från investeringsverksamheten, mkr	-1 297	-2 985	23	-1 775	-1 273
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, mkr	-1 546	-1 207	-3 616	-891	-2 442
Årets kassaflöde, mkr	792	-724	-154	544	-813
Övriga uppgifter					
Medelantalet anställda	313	345	338	348	356
Antal anställda på balansdagen	309	349	339	346	353
Härledning nyckeltal					
1) NAV, mkr					
Eget kapital	60 271	51 377	46 117	41 245	35 094
Återläggning goodwill	-1 982	-2 045	-2 071	-2 088	-2 159
Återläggning derivat	1 967	2 426	2 925	2 903	3 385
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	18 286	16 824	14 362	11 356	8 532
	78 542	68 581	61 333	53 416	44 852
2) NNNAV, mkr					
Eget kapital	60 271	51 377	46 117	41 245	35 094
Återläggning goodwill	-1 982	-2 045	-2 071	-2 088	-2 159
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	18 286	16 824	14 362	11 356	8 532
Uppskjuten skatt till verkligt värde	-5 465 ⁴⁾	-4 933 ⁴⁾	-3 219 ³⁾	-2 533 ³⁾	-1 672 ³⁾
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	-287	-351	-106	-53	-570
	70 823	60 872	55 083	47 927	39 225

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.

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 på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Central administration, mkr

Kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, fastighetsinvesteringar, finansiering och central marknadsföring.

Direktavkastning totalt bestånd, %

Driftnettot i procent av summan av fastigheters 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 fastighetskyl, 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 fastighetsdelen.

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.

Fastighetskategori

Fastighetens huvudsakliga användning baserat på hyresintäkter.

FFO/net 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.

Adresser och webbplats

VASAKRONAN AB

Box 30074, 104 25 Stockholm
Besöksadress:
Mäster Samuelsgatan 56
Tfn: 08-566 20 500

REGION STOCKHOLM

Box 30074, 104 25 Stockholm
Besöksadress:
Mäster Samuelsgatan 56
Tfn: 08-566 20 500

REGION GÖTEBORG

Box 112 64, 404 26 Göteborg
Besöksadress:
Götgatan 15
Tfn: 031-743 42 00

REGION UPPSALA

Box 1050, 751 40 Uppsala
Besöksadress:
Dragarbrunnsgatan 38
Tfn: 018-489 20 00

REGION ÖRESUND

Box 334, 201 23 Malmö
Besöksadress:
Rådmansgatan 16
Tfn: 040-691 71 00

ORGANISATIONSNUMMER

556061-4603

WEBBPLATS

www.vasakronan.se

Kontrakterad hyra per objektstyp

Kontrakterad hyra uppdelad utifrån de enskilda hyreskontraktens användningsområde, uppdelat på kontor, handel och övrigt. Övrigt omfattar bland annat bostäder, parkering och hotell.

Likvida medel, mkr

Kassa- och bankmedel samt kortfristiga placeringar med kortare löptid än tre månader. Anges för att belysa bolagets betalningsberedskap.

Miljöcertifiering, %

Summan av arean i fastigheter certifierade i enlighet med BREEAM, LEED eller Miljöbyggnad dividerat med arean för hela fastighetsbeståndet, per balansdagen.

NAV (Net asset value), mkr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat och uppskjuten skatt. Måttet visar ett långsiktigt substansvärde, se härledning sidan 138.

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 138.

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 våningsplan 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 d v s 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.

Kalendarium**RAPPORTER**

Delårsrapport jan–mars 2019	7 maj 2019
Halvårsrapport jan–juni 2019	12 juli 2019
Delårsrapport jan–sept 2019	30 oktober 2019
Bokslutskommuniké 2019	30 januari 2020
Årsredovisning 2019	Mars 2020

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma	7 maj 2019
-----------	------------

Produktion

Vasakronan och Springtime-Intellecta.

Foto: Tina Axelsson, Anders Fredriksen, Gonzalo Irigoyen, Gustav Kaiser, Pelle T Nilsson, Martin Olson, Johan Persson, Dino Soldin, Peter Svensson, Karin Taawo Bektasevic.

Visionsbilder: Tomorrow AB, Walk the room, White Arkitekter.

Tryck: BrandFactory AB 2019.

Omslag

Hubben, en mötesplats och ett nav i innovationsparken Uppsala Science Park. Hör möts människor och delar kunskap. Entréer från flera håll gör huset tillgängligt och ger parkens företag möjlighet att synas och visa upp sina idéer. Huset omfattar 12 500 kvadratmeter och invigdes den 7 februari 2018. Utöver entréplan med konferens och restaurang finns ytterligare fyra våningsplan anpassade för kontor och laboratorier.



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