

2017

Årsredovisning



VASAKRONAN

Innehåll

ÖVERSIKT

Vd har ordet	4
Mål och strategier	8
Marknadsöversikt	14
<i>Levande stadsmiljö</i>	15
Fastighetsförvaltning	18
<i>Smart energi</i>	19
<i>Schneider Electric</i>	21
Nya Sergelhuset	24
Fastighetsutveckling	26
<i>Uppsala Science Park</i>	29
Transaktionsverksamhet	30
<i>Sthlm Seaside</i>	31
Finansiering	32
<i>Grön finansiering</i>	35
Fastighetsinnehavet	36
<i>Kontorslösningar</i>	37
<i>Handel</i>	39

REGIONER

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE OCH FINANSIELLA RAPPORTER

Innehållsförteckning finansiella rapporter och noter	62
Förvaltningsberättelse	63
Risker och riskhantering	64
Bolagsstyrningsrapport	68
<i>Styrelse och revisorer</i>	74
<i>Ledande befattningshavare</i>	75
Övrig information	76
Räkningar med kommentarer	78
Noter	90
Förslag till vinstdisposition	109
Revisionsberättelse	110

GRI OCH ÖVRIGA UPPGIFTER

Hållbarhetsrapportering med GRI-index	114
Revisors rapport hållbarhetsredovisning	126
Investerarrapport, Gröna obligationer	127
Revisors rapport investerarrapport	130
Kvartals- och femårsöversikt	131
Definitioner	134
Adresser, webbplats, kalendarium och produktion	136

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.

VI TAR ANSVAR

för de människor som påverkas av vår verksamhet. Det gör vi bland annat genom att tillämpa schyssta arbetsvillkor samt skapa goda arbets- och stadsmiljöer. Självklart säger vi också nej till alla former av diskriminering.

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. Strategin bygger på att vi har attraktiva fastigheter, står för ett gott värdskap och har engagerade medarbetare.





AMBITIONEN ÄR ATT VARA SVERIGES LEDANDE FASTIGHETSBOLAG

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd som omfattar 179 fastigheter och en total area om 2,4 miljoner kvadratmeter.

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

Marknadsvärdet på vårt fastighetsbestånd uppgår till cirka 127 miljarder kronor.

Antalet anställda är cirka 350.

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 långsiktig hållbar utveckling.

VÅR VISION

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



Höjda fastighetsvärden till följd av stigande marknadshyror

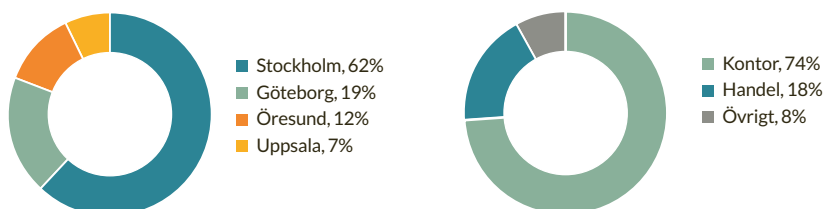
127 MDKR

4,7 MDKR

Fastighetsbeståndets värde ökade med 6,9 procent och uppgick till närmare 127 mdkr.

Driftnettot ökade till 4 678 mkr (4 459), en ökning med 6 procent i ett jämförbart bestånd.

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Vasakronan i korthet

Mkr	2017	2016
Hysesintäkter	6 490	6 251
Driftnetto	4 678	4 459
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 413	3 217
Räntenetto	-1 165	-1 152
Värdeförändring fastigheter	7 973	12 056
Värdeförändring finansiella instrument	468	-764
Årets resultat	9 269	11 472
Marknadsvärde fastigheter, mdkr	127	116
Kontrakterad hyra, mkr	6 638	6 481
Uthyrningsgrad, %	93,1	94,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,8
Belåningsgrad, %	45	46
Antal fastigheter	177	179
Area, tkvm	2 430	2 426
Miljöcertifiering, %	84	77
Energiprestanda, kWh/kvm	100	110
Antal anställda	349	339

Vasakronan har som målsättning att driva hela verksamheten på ett hållbart sätt. Därför är beskrivningen av hållbarhetsarbetet integrerad i företagets årsredovisning. På sidan 114–125 finns en sammanfattning av hur vi styr, målsätter och följer upp våra väsentliga hållbarhetsaspekter.



Q1

- 20-årigt hyresavtal om 20 000 kvadratmeter tecknas med Scandic Hotels i Platinan i centrala Göteborg.
- Ombyggnationen av Klara C mitt emot Centralstationen i Stockholm om totalt 34 000 kvadratmeter kontor och butiker färdigställs.
- Nytt ramverk för gröna obligationer lanseras och erhåller det högsta omdömet, Dark Green, av klimat- och miljöforskningsinstitutet Cicero.



Q2

- Avtal tecknas om förvärv av den nyproducerade fastigheten Sthlm Seaside i Hammarby sjöstad om 900 mkr. Fastigheten omfattar 12 500 kvadratmeter kontor.
- 15-årigt hyresavtal tecknas med Livsmedelsverket om 8 300 kvadratmeter i Celsius i Uppsala
- Hyresavtal tecknas med Transportstyrelsen om 3 500 kvadratmeter i Kista Entré strax utanför Stockholm.



Q3

- Avtal tecknas med Willys Hemma och därmed blir våra butikslokaler längs Södra Förstadsgatan i Malmö fullt uthyrda.
- Om- och tillbyggnaden av Sergelhuset vid Sergels torg i centrala Stockholm påbörjas.
- Vasakronan behåller sin tätposition med Green Star rating i den årliga hållbarhetsundersökningen GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark.



Q4

- Hyresavtal tecknas i Stockholm med Tyréns om 12 000 kvadratmeter samt med UNIQLO om 2 100 kvadratmeter.
- De fullt uthyrda Hubben i Uppsala Science Park om 12 500 kvadratmeter och Nöten 5 i Solna om 4 400 kvadratmeter färdigställs.
- Det branschöverskridande initiativet "Älskade stad" erhåller Transportföretagens Hållbarhetspris.

Starkaste driftnettot någonsin

Stigande hyresintäkter, låga vakanser och teknikdrivna kostnadsbesparingar gör att vi 2017 presterar vårt starkaste driftnettoresultat någonsin. Nu satsar vi på en ny organisation för att fullt ut kunna utnyttja de möjligheter som den moderna tekniken skapar i våra fastigheter.

Även 2017 gör vi ett bra resultat, 9 269 mkr efter skatt (11 472). Särskilt glädjande är den kraftiga förbättringen av driftnettot som ökade med hela 6 procent till 4 678 mkr (4 459). Redan vid inledningen av året såg vi en potential för starkare driftnetto, men vi vågade ändå inte hoppas på en så påtaglig ökning. En god intjänning från den löpande verksamheten kommer att bli ännu viktigare när fastighetsmarknaden mattas av och resultaten inte längre drivs av värdestegringar.

Marknadshyrorna har fortsatt uppåt på samtliga Vasakronans marknader under 2017. I genomsnitt har de omförhandlingar som vi gjort under året resulterat i drygt tio procent högre hyror. Allra mest stiger hyresnivåerna i Stockholm, stimulerade av en kontinuerlig tillväxt i kontorssysselsättningen, låga vakanser och fortsatt lågt nyttillskott av kontorslokaler.

Positiv hyresutveckling

Trenden med att lokaler utnyttjas allt effektivare med färre kvadratmeter per anställd fortsätter. De senaste årens positiva hyresutveckling har lett till att Stockholm nu har de tredje högsta kontorshyrorna i Europa – bara London och Paris har högre hyror per kvadratmeter. Även i Göteborg, Malmö och Uppsala är det god efterfrågan på lokaler. Men medan nyproduktionen förväntas vara fortsatt låg i Stockholm, Göteborg och Uppsala är utbudet av nya kontor större i Malmö. Det förklarar den svagare utvecklingen av både hyresnivåerna och fastighetsvärden i Öresundsregionen. Därför är vi, trots att det finns en god underliggande efterfrågan, försiktiga och bygger nytt i

Malmö endast i mycket centrala lägen eller då vi har hyresgäster kontrakterade i förväg. Det pågående bygget av en helt ny kontorsfastighet i kvarteret Priorn i det attraktiva området intill Triangeln, har redan halva lokalytan uthyrd.

Ökade projektvolymmer

Behovet av nya, moderna och yteffektiva kontor gör att Vasakronan fortsätter att satsa på nyproduktion och förnyelse av befintliga fastigheter. Under de närmaste åren räknar vi med att investeringarna ökar från 2,5 till 3 mdkr årligen. All projektutveckling innebär ett visst risktagande. Därför projektutvecklar vi alltid i mycket bra lägen och för långsiktigt ägande. Som marknadsledare har vi också många befintliga hyresgäster som har förändrade behov och efterfrågar nya lokaler, vilket också minskar risken i våra projektsatsningar. Men i och med att vi sannolikt befinner oss på toppen av högkonjunkturen är vi givetvis försiktiga och lyhörda för alla förändringar på marknaden.

Framgångsrikt projekt

Ett bra exempel på framgångsrikt projektutveckling är det nyss färdigställda bygget av Hubben i Uppsala. Hubben är den centrala mötesplatsen och kunskapsnavet i Uppsala Science Park, som är centrum för forskning och innovation. Uppsala är en marknad som präglas av stabilitet och stark framtidstro, och redan före byggstart tecknades ett 20-årigt hyresavtal med Region Uppsala. Nu börjar vi även bygga en ny fastighet för Livsmedelsverkets räkning inom Science Park. Ett annat exempel på den långsiktighet som präglar vår projektverksamhet är det hyresavtal



”Vår bedömning är att cityhandeln har bra förutsättningar att klara av den omställning som nu sker.”

FREDRIK WIRDENIUS, VD VASAKRONAN

Vasakronan tecknat med teknikonsultföretaget Tyréns för 12 000 kvadratmeters kontor i kvarteret Nattugglan på Södermalm i Stockholm – en fastighet som ännu inte börjat byggas och där inflyttning kan ske tidigast 2021.

Hållbarhet i allt vi gör

Sedan många år är Vasakronan ledande inom fastighetsbranschen när det gäller hållbarhet och vid årsskiftet var 84 procent av våra fastigheter miljöcertifierade. Hållbarhetsfrågorna är integrerade i alla aspekter av vårt arbete – från gröna hyresavtal och gröna kontorstjänster till energieffektivisering och finansiering med gröna obligationer. De kraftfulla energibesparingar som skett har också en positiv påverkan på det ekonomiska resultatet. På mindre än tio år har vi minskat vår energiförbrukning med 120 kWh per kvadratmeter, något som har förbättrat vårt driftnetto med 200 mkr, vilket i sin tur innebär cirka 4 mdrk högre fastighetsvärde.

Ny teknik skapar stora möjligheter

Den snabba teknikutvecklingen skapar helt nya möjligheter för oss som fastighetsägare, inte bara när det gäller energieffektivitet. Smarta reglersystem och sensorer gör att vi proaktivt kan upptäcka brister, till exempel ventilation som inte fungerar optimalt, och åtgärda dem långt innan de skapar problem för våra hyresgäster. Men för att fullt ut kunna utnyttja de landvinningar som tekniken i våra moderna fastigheter erbjuder måste vi ha medarbetare och en organisation som kan ta tillvara och hantera de nya möjligheterna. Därför inför vi från och med februari 2018 en ny organisation, för att bättre ta tillvara möjligheterna med ny teknik och vässa vårt kund-erbjudande ytterligare.

Det är också viktigt att vi därigenom blir en ännu mer attraktiv arbetsgivare för den kompetens som är absolut nödvändig för att hantera alltmer komplexa teknikmiljöer.

Fortsatt utveckling av cityhandeln

Under det gångna året har e-handeln fortsatt att ta marknadsandelar från fysiska butiker. Som den största aktören inom cityhandel på våra fyra marknader följer vi givetvis utvecklingen noga och kan konstatera att handlarnas marginaler sjunker samtidigt som konsumtionsökningen går till e-handeln. Hårdast drabbade är klädbutikerna, särskilt de med multibrand-inriktning, medan butiker med egna starka varumärken bättre står emot nedgången.

Vår sammantagna bedömning är att cityhandeln har bra förutsättningar att klara den omställning som nu sker inom handeln. Vi ser en tydlig trend mot mindre butiker och där butikerna också används för att stärka det egna varumärket och driva e-handeln. Rent konkret för oss innebär det en omvandling med en ökad mix mellan olika typer av utbud. De bästa lägena för butikslokaler behålls, medan de något mindre attraktiva lägena konverteras till andra verksamheter som restauranger, caféer, gym eller co-working-platser. Vi arbetar också aktivt, tillsammans med andra fastighetsägare, för att utveckla och göra butiksstråken mer attraktiva. Ett framgångsrikt exempel på sådant samarbete är Södra Förstadsgatan i Malmö, där nu samtliga butikslokaler i vårt bestånd är fullt uthyrda.

Just nu visar sig kanske centrala Stockholm inte från sin allra bästa sida för besökare, med en rad pågående omdaningsprojekt – inte minst Vasakronans omfattande förnyelse av området Sergelstaden. Men det är min över-

tygelse att när de stora utvecklingsprojekten är färdigställda kommer Stockholm City att bli oerhört attraktivt och locka såväl stockholmare som turister och andra besökare. Ett bidrag till detta blir den japanska modekedjan UNIQLO som tecknat ett hyresavtal med Vasakronan och som hösten 2018 öppnar sin första butik i Norden i Sverigehuset intill Kungsträdgården.

Strategiskt förvärv i Stockholm

I juli 2017 förvärvade vi den helt nybyggda kontorsfastigheten Sthlm Seaside i Hammarby sjöstad – ett strategiskt förvärv i ett växande område som inom en snar framtid kommer räknas som en del av innerstaden. Redan nu är kommunikationerna goda och om några år byggs en ny tunnelbaneuppgång i direkt anslutning till fastigheten. Seaside var Vasakronans enda större förvärv under 2017, ett år med fortsatt god aktivitet på den svenska transaktionsmarknaden. Totalt skedde fastighetsaffärer för 157 miljarder kronor, en lägre nivå än toppåret 2016, och liksom tidigare år var det svenska köpare som dominerade marknaden. Det är framför allt institutionellt kapital som söker sig till fastighetsmarknaden och min bedömning är att den utvecklingen kommer att fortsätta ytterligare ett tag. I rådande marknadsläge kommer Vasakronan förmodligen inte att vara nettoköpare, utan investeringar i egna projekt kommer att prioriteras.

Trots goda tider med stigande hyresnivåer fortsätter Vasakronan att se om sitt hus för att vara väl förberett den dag högkonjunkturen viker. Liksom tidigare år har vi successivt förlängt löptiderna för vår finansiering och har nu en genomsnittlig bindningstid på 3,8 år (3,4). Under 2017 har skillnaden mellan att låna på långa eller korta löptider varit förhållandevis liten. Därför har vi posi-

tionerat oss så att nära 40 procent av vår upplåning nu har längre bindningstid än sju år. Vi har också fortsatt att öka andelen grön finansiering, som nu står för 20 procent av vår upplåning. Vår ledande position inom hållbarhet och höga andel miljöcertifierade fastigheter gör det möjligt att fördubbla den andelen. Ett kvitto på vår starka ställning är att både Nordiska Investeringsbanken och Europeiska Investeringsbanken, som båda ställer mycket höga krav på hållbarhet och certifiering, har gett gröna krediter till Vasakronan med mycket förmånliga villkor.

Vasakronan väl rustat

Jag anser att Vasakronan står väl rustat inför sämre tider och vi är ständigt observanta på alla förändringar i omvärlden. Just nu ser vi dock inte några tydliga orosmoln vid horisonten, utan tvärtom talar mycket för en fortsatt stark svensk ekonomi och god efterfrågan på kontorslokaler. De genomsnittliga hyror som våra hyresgäster betalar i dag är lägre än marknadshyror på samtliga fyra Vasakronan-marknader, vilket innebär att det finns potential för fortsatt stigande hyresintäkter. Även det faktum att tillskottet av nya kontorslokaler kommer att vara mycket litet både i Stockholm och Göteborg pekar i samma riktning. Sammantaget innebär det god sannolikhet för starkt driftnetto och goda kassaflöden även 2018. Det förser oss med bra krockkuddar inför en avkylning av marknaden – när den än kommer.

Stockholm i februari, 2018

Fredrik Wirdenius

Verkställande direktör

Skapar hållbara värden

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

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

Vasakronans ambition är att vara Sveriges ledande fastighetsbolag. Detta uppnås genom att:

- Ha en hög totalavkastning, som dessutom ska vara högre än för branschen i övrigt.
- Vara förstahandsvalet för alla som söker kontors- eller butikslokaler.
- Uppfattas som den mest attraktiva arbetsgivaren i branschen.
- Ta ett socialt ansvar och sträva efter en långsiktigt hållbar utveckling.

Våra strategier

Attraktiva fastigheter

Vasakronans bestånd ska bestå av fastigheter med lokaler som över tid är attraktiva på hyresmarknaden. Beståndet har därför koncentrerats till Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala som är marknader med stark ekonomisk tillväxt. Vasakronans fastigheter är belägna i attraktiva kontors- och butikslägen med goda kommunikationer, och erbjuder moderna och effektiva lokaler. Butiksfastigheterna är koncentrerade till cityhandel. Fastigheterna inom beståndet förvaltas på ett hållbart sätt med låg miljöpåverkan och med ett socialt ansvarstagande.

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

Gott värdschap

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

En nära och öppen dialog med hyresgästerna är en förutsättning för långa och goda relationer. Fastigheterna förvaltas med personal som har stor kunskap om både fastigheterna och hyresgästernas lokalbehov. För hyresgäster som vill ha en enklare vardag erbjuds kontorskonceptet Smart & klart där allt redan finns på plats, eller lokaler i fastigheter med ökat utbud av servicetjänster. Genom ett aktivt hållbarhetsarbete kan Vasakronan också hjälpa hyresgästerna att nå sina egna hållbarhetsmål.

Det blir allt vanligare att se lokalen som ett verktyg för förändring och utveckling av en verksamhet. Vasakronan kan agera rådgivare när potentiella eller befintliga hyresgäster ska besluta om utformning och anpassning. Rätt utformad kan lokalen bidra till ökad produktivitet, kreativitet och högre trivsel.

Engagerade medarbetare

Att skapa engagemang och motivation hos medarbetarna är en nyckel till framgångsrik fastighetsverksamhet. Vasakronans företagskultur präglas av professionalism, flexibilitet och nytänkande och medarbetarna uppmuntras att vara innovativa och att våga testa nya och oprövade vägar. Medarbetarna drivs av glädje och får saker gjorda på ett schysst och ärligt sätt. Beslutsvägarna är korta och vi arbetar transparent med en helhetssyn som omfattar våra intressenter, våra fastigheter och staden.

Dialog och bevakning

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 dessa. Formerna för dialogen med de olika intressenterna redovisas mer ingående i tabellen på sidan 9. Som ett komplement bevakas den allmänna utvecklingen inom hållbarhetsområdet liksom övriga fastighetsföretag och andra branscher. Allt i syfte att identifiera eventuella frågor som kan vara av väsentlig betydelse för att vi ska kunna bedriva vår verksamhet på ett hållbart sätt. De huvudintressenter som vi har identifierat är hyresgäster, leverantörer, långgivare, medarbetare, samhällsaktörer och ägare.

Utöver den dialog som sker löpande genomfördes 2017 en workshop där ett 30-tal representanter från de olika intressentkategorierna deltog. Syftet var att diskutera vilka hållbarhetsfrågor som Vasakronan förväntas fokusera på i sitt operativa arbete och i sin rapportering. Det var även en möjlighet att få återkoppling på vårt nuvarande arbete. Resultatet visade att intressenterna framför allt förväntar sig att Vasakronan rapporterar det långsiktiga ekonomiska resultatet, materialanvändning i projektutvecklingen, energiförbrukning i fastigheterna, kundnöjdhet samt arbetsvillkor hos leverantörerna.

För våra ägare, medarbetare och finansiärer är långsiktigt ekonomiskt resultat det område som prioriteras högst. För våra hyresgäster är energianvändningen samt närheten till kollektivtrafik och närservice några av de mest väsentliga frågorna. Våra leverantörer och andra samhällsaktörer anser att materialanvändningen i projektverksamheten är viktigt. De anser även att arbetsvillkor är något som Vasakronan förväntas ha fokus på. För mer information om Vasakronans intressentdialog, se sidan 9 och 11.

Prioriterade områden

Utifrån kartläggningen av intressenternas förväntningar har en intern prioritering gjorts under året av vilka hållbarhetsfrågor som anses 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. Totalt bedömdes tolv hållbarhetsfrågor som väsentliga, varav nio är desamma som föregående år och tre har tillkommit. De som tillkommit är "Medarbetarnas hälsa och säkerhet", "Kollektivtrafik och närservice" och "Trygghet och säkerhet". För mer information om vilka hållbarhetsfrågor som identifierats som väsentliga, se Vasakronans GRI-index på sidan 115.

Utöver de hållbarhetsfrågor som prioriterats som väsentliga arbetar Vasakronan strukturerat och långsiktigt med en rad andra hållbarhetsfrågor. Ett globalt viktigt område är vattenanvändning som inte bedömdes som väsentlig i väsentlighetsanalysen men som ingår som en del av den information som lämnas i investerarrapporten till våra emitenter av gröna obligationer. Andra frågor som intressenterna har önskat information om är åtgärder som vidtas i fastigheterna på grund av ett ändrat klimat samt ekosystemtjänster. Ett arbete har därför påbörjats med att skapa åtgärdsplaner och ansvarsfördelning kring dessa frågor.

Affärsplaner styr

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

Mål och utmaningar

Det övergripande ekonomiska målet är en totalavkastning över rullande tioårsperioder som i genomsnitt ska överstiga 6,5 procent per år. Totalavkastningen ska också överstiga utfallet för branschen i övrigt, motsvarande IPD Svenskt Fastighetsindex exklusive Vasakronan, med minst 0,5 procentenheter. Det årsvisa utfallet följs upp och analyseras.

Långsiktig lönsamhet i ett fastighetsbolag förutsätter en positiv utveckling av drift-

Vid affärsplaneringen inför 2018 identifierades vilka specifika utmaningar som bolaget står inför och som organisationen förväntas fokusera särskilt på under kommande år:

Levande stadskärnor

För att stärka attraktiviteten i och kring våra fastigheter ska varje enskild fastighet bidra till stråket, kvarteret, stadsdelen eller staden som helhet. Till sammans med andra fastighetsägare och staden fortsätter vi arbetet med att utveckla stråken för att möta framtidens handel och att skapa trygga och säkra miljöer.

Bäst som fastighetsutvecklare

Även om det sker en ständig utveckling av beståndet finns stora möjligheter att skapa ytterligare värden genom ett innovativt och strukturerat arbete. Det ska ske genom att skapa en långsiktig utvecklingsplan för respektive fastighet.

nettot, och störst kortsiktig påverkan uppnås genom en förbättring av uthyrningsgraden och en minskning av vakanstiden. Ekonomiska mål formuleras därför bland annat för utvecklingen av driftnetto i jämförbart bestånd och nivå för uthyrningsgrad och genomsnittlig vakanstid.

Inom miljöområdet har Vasakronan under många år varit ledande i branschen, bland annat genom ständiga förbättringar av fastighetsbeståndets energiprestanda och genom en ökad andel miljöcertifierade fastigheter. Vid projektutveckling används stora mängder material som ger upphov till miljöpåverkan när de produceras och dessutom uppstår stora mängder avfall. Därför sätts mål som syftar till att öka andelen återbrukat material och minska mängden avfall.

Ett hållbart värdeskapande kräver även fokus på sociala frågor. Inför 2017 fanns en ambition att i större utsträckning spegla det samhälle där vi verkar genom att öka mångfalden inom organisationen och mål sattes om att öka andelen medarbetare med utländsk bakgrund. Det sattes även mål som handlar om hälsa och säkerhet både för våra medarbetare och för de som är verksamma i våra fastigheter.

Bedömningen inför 2018 är en fortsatt stark hyresmarknad. Det ger goda förutsättningar för förbättrad driftnettoutveckling i jämförbart bestånd och en minskning av vakanstiden. Dessutom är det fortsatt fokus på att sänka kostnaden för lokalanpassningar, att minska avfall och öka materialåtervinning vid projektutveckling. Inom det sociala området fortsätter arbetet med att skapa en god

Smarta lösningar för kunderna

Vi ser en tydlig utveckling mot att kunderna allt mer efterfrågar enkelhet. Därför ska utbudet av Smart & klart öka och fler förtida anpassningar av lokaler ska genomföras. Ett ökat fokus kommer också att läggas på att erbjuda hyresgästerna fler digitala lösningar i fastigheterna.

Nya tekniklösningar

För att ligga steget före och vara ett framgångsrikt fastighetsbolag behöver vi dra nytta av nya tekniklösningar. Det har vi gjort under flera år i syfte att förbättra energiprestandan. Arbetet fortsätter nu med fokus bland annat på att börja utvärdera materialvalen i våra ny- och ombyggnadsprojekt.

Ständig utveckling

Utvecklingen går snabbt inom många områden och vi måste som företag vara rustade inför förändringar. Det innebär att vi ska fortsätta öka den digitala kompetensen i alla delar i verksamheten men också öka mångfalden i organisationen.

arbetsmiljö för våra medarbetare och andra som vistas i och omkring våra fastigheter. Läs vidare om mål och måluppfyllelse på sidan 12–13.

Intressentdialog

Dialogtillfällen

Hyresgäster

- Kundmöten
- Kundnöjdhetsundersökning
- Kundtjänst och löpande dialog kring förvaltning
- Temaföreläsningar

Leverantörer

- Vid upphandling av ramavtal, beställningar och leverantörsmöten
- Regelbundna revisioner

Långivare

- Enskilda möten med banker och kapitalmarknaden
- Finansiella rapporter
- Kapitalmarknadspresentationer

Medarbetare

- Medarbetarsamtal
- Medarbetarundersökning
- Workshops
- Affärsplanering

Samhällsaktörer

- Närvaro och engagemang vid möten med intresse- och branschorganisationer samt vid andra forum
- Nätverksträffar

Ägare

- Styrelsemöten, varav ett om året är ett strategimöte
- Möten med ägarrepresentanter för särskild diskussion om ägarstyrning

STRATEGI

Läs mer sidan 8

Attraktiva fastigheter • Gott värdskap • Engagerade medarbetare

OMVÄRLDSFAKTORER

Konjunktur
Efterfrågan
Ränteläge
Konkurrens

Läs mer sidan 14

INTRESSENTER

Hyresgäster
Leverantörer
Långivare
Medarbetare
Samhälle
Ägare

Läs mer sidan 9 och 11

INGÅENDE VÄRDEN

Realkapital (fastigheter)
Finansiellt kapital
Kompetens
Energi och andra naturresurser
Förtroende och relationer

Läs mer sidan 8, 18, 32

AFFÄRSMODELL

FÖRVALTNING

Vi förvaltar våra fastigheter långsiktigt med medarbetare som är bäst på just det de gör. Vi har ett brett utbud av kontors- och butikslokaler i de bästa lägena.



FASTIGHETS-UTVECKLING

När vi utvecklar en fastighet gör vi det i egen regi för långsiktigt ägande och vi tar hänsyn till helheten. Varje enskild fastighet ska bidra till stråket, kvarteret, stadsdelen eller staden som helhet.

TRANSAKTIONER

Vi har en tydlig och väl avvägd strategi för investeringar/transaktioner och vi har en handlingsplan för varje enskild fastighet.

EN ÖPPEN OCH INNOVATIV FÖRETAGSKULTUR

Vasakronans företagskultur präglas av professionalism, flexibilitet och nytänkande. Våra medarbetare uppmuntras att vara innovativa och att våga testa nya oprövade vägar. Vi drivs av glädje och får saker gjorda på ett schysst och ärligt sätt.

Beslutsvägarna är korta och vi arbetar transparent med en helhetssyn som omfattar både våra intressenter, våra fastigheter och staden.

Våra medarbetare kan hantera spjutspetsteknik, föreslå smarta lösningar för ett digitaliserat arbetssätt och vet vad kunderna efterfrågar.

Hållbarhet genomsyrar hela vår verksamhet och vi gör vårt yttersta för att leva som vi lär, till exempel när vi utvecklar kontorsmiljöer, fastigheter, stråk eller hela kvarter.

Vårt engagemang för det vi gör är stort och vi har en hög ambition. Därför involverar vi gärna andra parter i vårt arbete. Målet är att nå vår vision om den goda staden där alla människor vill vara och verksamheter utvecklas.

INTRESSEENTERNAS FÖRVÄNTNINGAR

SKAPAT VÄRDE

Hyresgäster

- En långsiktig fastighetsförvaltning som erbjuder lokaler med god service och arbetsmiljö.
- Samarbeten som syftar till att minimera negativ miljöpåverkan.
- Energianvändningen i förvaltningen och inom projektutvecklingen.
- Tillgänglighet till kollektivtrafik och närservice.

- Lokallösningar anpassade för kundens verksamhet.
- Stort utbud av lokaler i attraktiva lägen som ger möjlighet att utvecklas i takt med att den egna verksamheten förändras.
- Attraktiva närområden i form av t ex ett stort serviceutbud.

- Miljöcertifierade fastigheter vilket hjälper kunden att minska sin egen miljöpåverkan.
- En möjlighet att tillsammans med Vasakronan kunna jobba aktivt för att fatta miljöriktiga beslut i den egna verksamheten.
- Säkra och hälsosamma miljöer tillgängliga för alla.

Leverantörer

- Materialanvändning.
- Kravställare när det gäller arbetsvillkor hos leverantörerna.
- Samverkan för ökad hållbarhet.

- En tydligt formulerad uppförandekod för leverantörer tydliggör Vasakronans krav. Det hjälper leverantörerna att höja kvaliteten på sin egen leverans och främjar den generella utvecklingen.

- Transparens, kunskapsutbyte och förtroende ger leverantören möjligheten att utveckla nya kunderbudanden, tjänster och koncept.
- Samarbete med en av de främsta aktörerna i branschen vilket stärker leverantörernas varumärke.

Långgivare

- Långsiktig och stabil ekonomisk förvaltning.
- Kundnöjdhet.
- Åtgärder för att anpassa fastigheterna på grund av klimatförändringar.
- Energianvändningen i förvaltningen och inom projektutvecklingen.

- En hög, trygg och långsiktigt stabil avkastning.
- En investering som är långsiktigt trygg även ur ett socialt och miljömässigt perspektiv.

- Utlåning till Vasakronan stärker långgivarnas varumärke.

Medarbetare

- Ansvarsfullt och etiskt företagande.
- Stabil och långsiktig arbetsgivare med goda anställningsvillkor.
- God arbetsmiljö.
- Engagemang i lokalsamhället.

- Möjligheten att arbeta med de bästa fastigheterna i de bästa lägena, med de mest attraktiva kunderna och i de mest utmanande projekten.
- En värderings- och syftesdriven företagskultur med korta beslutsvägar.

- Ett arbetssätt präglad av innovation, påverkansmöjlighet och frihet att prova nya idéer.
- Likabehandling.
- En långsiktig och ansvarsfull arbetsgivare med finansiell styrka.

Samhälle

- Verka för ökade ekosystemtjänster i planering och drift.
- Materialanvändning.
- Transporter och utsläpp.

- En långsiktigt trygg och stabil avkastning som kommer Sveriges nuvarande och blivande pensionärer tillgodo.
- En fastighetsägare som engagerar sig och jobbar aktivt i samhällsförbättrande nätverk för bland annat lägre klimatpåverkan.

- Trygga och trivsamma stadsmiljöer med variation och upplevelser.
- Ett framåtriktat, nyfiskt och innovativt arbetssätt gör oss till branschledare. Det driver utvecklingen av hela fastighetsbranschen.

Ägare

- Långsiktig stabil avkastning med hänsyn till människor, etik och miljö.
- Transparent rapportering.
- Kundnöjdhet.

- En långsiktigt trygg och stabil avkastning.
- En investering i fastighetsbranschens starkaste varumärke.

- Investering i Vasakronan stärker ägarnas varumärke.
- Ett starkt, strukturerat och genomtänkt hållbarhetsarbete genererar värde och minimerar risken för våra ägare.

Ekonomiska mål 2017

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 5 procent jämfört med 2016.
En uthyrningsgrad på minst 92 procent vid utgången av 2017.
Andelen långtidsvakanta lokaler ska minska med 15 procent.
Lokalanpassning vid nya uthyrningar ska i genomsnitt understiga en årshyra.
Prisförändring vid omförhandlingar ska överstiga utfallet för 2016.

Måluppfyllelse 2017

Totalavkastningen uppgick till 11,0 procent för 2017 och till i genomsnitt 8,6 procent för den senaste tioårsperioden. <i>Läs mer på sidan 36.</i>
Totalavkastningen för branschen uppgick till 11,1 procent för 2017 och till i genomsnitt 7,6 procent för den senaste tioårsperioden. <i>Läs mer på sidorna 36–40.</i>
Driftnettoutvecklingen i jämförbart bestånd uppgick till 6 procent. <i>Läs mer på sidan 80.</i>
Uthyrningsgraden uppgick till 93,1 procent vid utgången av året. <i>Läs mer på sidan 40.</i>
Andelen långtidsvakanta lokaler var i nivå med föregående år.
I region Göteborg understeg lokalanpassning vid nya uthyrningar en årshyra. I övriga delmarknader översteg de en årshyra.
Prisförändring vid omförhandling uppgick till 10,2 procent (10,6).

Miljömål 2017

En förbättrad energiprestanda med 3 procent jämfört utfall 2016.
Öka andelen miljöcertifierade fastigheter.
50 procent av fastigheterna ska ha en energiprestanda mindre än 100 kWh/kvm.
Vid utgången av året ska 50 solcellsanläggningar vara i drift.
Återbruk av material vid projektutveckling ska öka.
Avfall vid projektgenomförande ska minska med 5 procent.
Utsortering av matavfall ska göras i samtliga fastigheter.
100 procent förnybart bränsle ska användas för transporter i alla projekt.
10 procent lägre utsläpp från pendlingsresor och tjänsteresor.
Ny- och ombyggnadsprojekt som påbörjas 2017 ska rapportera sin materialanvändning.
Förbättrad placering i GRESB.

Måluppfyllelse 2017

Energiprestandan förbättrades med 9 procent. <i>Läs mer på sidan 18 och 118.</i>
Andelen miljöcertifierade fastigheter ökade till 84 procent (77). <i>Läs mer på sidan 18 och 122.</i>
Vid utgången av året hade 56 procent av fastigheterna en energiprestanda på mindre än 100 kWh/kvm.
Vid utgången av året var 49 solcellsanläggningar i drift.
Under 2017 återbrukades 116 ton material (19). Utfallet föregående år omfattar endast del av året då uppföljningen av återbrukat material påbörjades 2016.
Avfall från ombyggnadsprojekt uppgick till i genomsnitt 43 kg/kvm (121) och till 38 kg/kvm (–) för nybyggnadsprojekt. Utfallet avser de styrelsebeslutade projekt som har avslutats under innevarande år. <i>Läs mer på sidan 26 och 121.</i>
Utsortering av matavfall gjordes i 76 procent av fastigheterna vid utgången av året.
Under året har ett arbete påbörjats med att arbeta in krav på förnybart bränsle vid transporter i stora projekt. Kravet kommer att ingå i Vasakronans miljöprogram för stora projekt.
Utsläpp från pendlingsresor och tjänsteresor uppgick till 298 ton (288).
Samtliga ny- och ombyggnadsprojekt som påbörjades under 2017 har påbörjat en rapportering av materialanvändningen i projektet.
Vasakronan försvarade sin ranking som Green Star och ökade totala antalet poäng, men förbättrade inte sin placering.

Sociala mål 2017

Alla medarbetare lever i enlighet med våra värderingar och följer vår interna uppförandekod.
Alla leverantörer har accepterat vår uppförandekod.
Alla medarbetare vet hur man förebygger diskriminering och trakasserier.
Alla medarbetare vet hur man förebygger stress och skapar en god arbetsmiljö.
Medverka till en framgångsrik lansering av Safe Construction Council (Håll nollan).
Vi har genomfört minst ett WELL-certifierat ¹⁾ projekt per region.
Andelen kvinnor och andelen medarbetare med utländsk bakgrund ska öka.

Måluppfyllelse 2017

Den årliga undersökningen om medarbetarnas kännedom om våra interna policyer visade att 98 procent av medarbetarna har kännedom om vår interna uppförandekod. Under året hölls en värderingsworkshop inom bolaget.
Vasakronans uppförandekod för leverantörer tillämpas för alla nya leverantörsavtal och finns nu med i 100 procent av leverantörsavtalen tecknade av inköpsavdelningen.
Den årliga undersökningen om medarbetarnas kännedom om våra interna policyer visade att 99 procent av medarbetarna har kännedom om vår likabehandlingspolicy. Under året har samtliga medarbetare fått information om förändringarna i Diskrimineringslagen och vårt arbetssätt och policy kopplad till diskriminering eller hinder för likabehandling har justerats.
Hälsa och välmående fanns med som två områden i den värderingsworkshop som hölls under året. Under året har ledningsgruppen utbildats i tidiga signaler på ohälsa och förebyggande av stress och utmattning.
Vasakronan har under året bidragit till lanseringen av Håll nollan, en organisation som samverkar för noll olyckor i byggbranschen. <i>Läs mer på sidan 27.</i>
Under 2017 påbörjades arbetet med att WELL-certifiera en fastighet i Uppsala.
Andelen medarbetare med utländsk bakgrund uppgick till 14 procent (13) och andelen kvinnor uppgick till 42 procent (40) vid utgången av året. <i>Läs mer på sidan 123.</i>

1) WELL är en certifiering som bedömer hur en byggnad och dess inomhusmiljö påverkar människors hälsa, välmående och produktivitet. Certifieringen utfärdas av The International WELL Building Institute

Mål 2018

- 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 2017.
- En uthyrningsgrad på minst 93,5 procent vid utgången av 2018.
- Andelen långtidsvakanta lokaler ska minska med 10 procent.
- Lokalanpassning vid nya uthyrningar av kontor ska i genomsnitt understiga 3 000 kr/kvm.
- Prisförändring vid omförhandlingar ska överstiga utfallet för 2017.

**Mål 2018**

- En förbättrad energiprestanda med 3 procent jämfört utfall 2017.
- Öka andelen miljöcertifierade fastigheter.
- 60 procent av fastigheterna ska ha en energiprestanda mindre än 100 kWh/kvm och år.
- Vid utgången av året ska 65 solcellsanläggningar vara i drift.
- Introducera nya lösningar för att kapa effekttoppar.
- Återbruk av material vid projektutveckling ska öka.
- Avfall vid projektgenomförande ska minska.
- Vi har ställt krav på förnybart bränsle för material- och avfallstransporter i alla nya styrelsebeslutade projekt.
- Samtliga styrelsebeslutade ny- och ombyggnadsprojekt rapporterar sin materialanvändning.
- Andelen grön finansiering ska öka.
- Förbättrat antal poäng i GRESB.

**Mål 2018**

- Alla medarbetare lever i enlighet med våra värderingar och följer vår interna uppförandekod.
- Alla medarbetare vet hur man förebygger stress och bidrar till en god arbetsmiljö.
- Alla medarbetare vet hur man förebygger diskriminering och trakasserier.
- Vi har utfört minst 50 trygghetsskapande åtgärder i våra fastigheter och projekt.
- Alla leverantörer accepterar vår uppförandekod och vi har genomfört fler leverantörskontroller.
- Korrekt och enhetlig olycksfallsrapportering i våra projekt.
- Andelen kvinnor och andelen medarbetare med utländsk bakgrund ska öka.



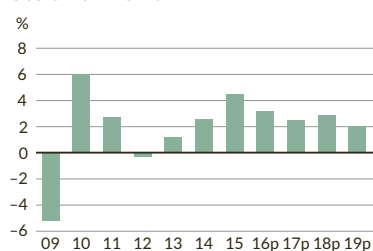
Stark hyresmarknad

Högkonjunkturen och den låga nyproduktionen av kontorslokaler ledde till stark efterfrågan och höga hyresnivåer. Allra starkast var utvecklingen i Stockholm där hyrorna steg med runt 10 procent. Det är en av de högsta hyresökningarna i Europa.

Stark tillväxt i omvärlden

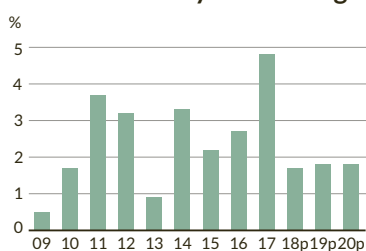
Under 2017 tog den ekonomiska tillväxten fart i många delar av världen. I USA har både ekonomi och arbetsmarknad präglats av stor optimism. FED höjde styrräntan vid tre tillfällen under året och fler höjningar är att vänta framöver. Tillväxtutsikterna för USA förbättras även av det skattepaket som Trump-administrationen nyligen drivit igenom. I Euro-området är uppgången bred och drivs framförallt av stigande sysselsättning, ökade investeringar och stigande export. Trots viss osäkerhet kring det framtida samarbetet inom EU så ser utsikterna goda ut de närmsta åren med en fortsatt positiv BNP-utveckling på 2,3 procent under 2018 och 2,1 procent under 2019.

Stabil tillväxt



BNP-utveckling i Sverige, fasta priser
Källa: Konjunkturinstitutet (KI)

Positiv kontorssysselsättning



Kontorssysselsättning, förändring i storstadsregioner
Källa: SCB och Evidens

Högt tryck i svensk ekonomi

I Sverige fortsatte konjunkturen att utvecklas positivt. Framförallt är det ökad sysselsättning, bostadsinvesteringar och ökad export som har bidragit till det starka ekonomiska läget. Enligt konjunkturinstitutets senaste prognos ökade BNP med cirka 2,5 procent under 2017. Under 2018 är bedömningen att BNP-tillväxten kommer att öka något ytterligare och uppgå till knappt 3 procent. Höstens nedgång i bostadspriserna utgör dock en stor osäkerhetsfaktor. Skulle nedgången fortsätta och bli långvarig kan detta få negativa konsekvenser på konsumtionen och investeringarna och därmed på hela ekonomin.

Enligt Handelns Utredningsinstitut (HUI) är det fortfarande god fart i svensk detalj-

handel och helårstillväxten uppgick till 2,4 procent. Grunden för konsumtionen ser fortsatt ljus ut för 2018 där bland annat höjda barnbidrag och sänkt skatt för pensionärer har en positiv påverkan. HUIs prognos för 2018 ligger på en tillväxt om 2,5 procent. Utmaningen för handeln ligger dock inte i makroutsikterna utan i den strukturomvandling som branschen just nu genomgår med en stadigt ökande e-handel. Att e-handeln stod för i princip hela tillväxten i detaljhandeln under 2017 är ett tydligt bevis för detta.

Arbetsmarknaden är stark i Sverige just nu. Under 2017 steg sysselsättningen med 2,3 procent och under 2018 förväntas sysselsättning stiga ytterligare 1,4 procent. Enligt SCB och Evidens bedöms kontorssysselsättningen i storstadsregionerna stiga med knappt 2 procent under 2017 och 2018. I december beslutade Riksbanken att hålla reporäntan oförändrad på -0,50 procent. Deras bedömning är att reporäntan kommer att höjas under andra halvan av 2018.

Stark hyresmarknad

Kontorshyresmarknaden på samtliga orter och delområden som Vasakronan verkar på har stärkts under året. Allra starkast har utvecklingen varit i Stockholm CBD och i Stockholms innerstad där hyrorna har stigit med runt 10 procent under 2017. Det är en av de högsta hyresökningarna i Europa. För



LEVANDE STADSMILJÖ

DEN NYA MALMSKILLNADSGATAN börjar ta form. Sommaren 2017 sattes spaden i marken. 10 000 kvadratmeter ska rivas och 24 000 kvadratmeter ny yta skapas. Projektet, som är en del av omvandlingen av Sergelstan i Stockholms city, beräknas vara klart 2020. Då kommer gatan som känts ogästvänlig och lite otrygg att ha förvandlats till en plats där folk trivs och vill vara – dygnet runt.

Seriveringar och caféer blandas med arbetsplatser och bostäder som byggs längst norrut i kvarteret. I hörnet byggs en restaurang med en takbar som förmodligen blir Stockholms största. I direkt anslutning till Malmskillnadsgatan blir det nya kontor, topprenerade eller helt nybyggda. Några får sin entré vid Malmskillnadsgatan, andra vid Hamngatan eller Sveavägen. Flera kontor har egna terrasser, och alla kommer att ha tillgång till en gemensam takterrass med fantastisk utsikt över city.

Ett nav i den nya Sergelstan blir Soltrappan som binder samman Malmskillnadsgatan med Sergels torg. Trappan blir en naturlig samlingsplats där människor kan slå sig ner, ta en kaffe, äta sin lunch, eller bara ta det lugnt och koppla av en stund. Uppe på Malmskillnadsgatan övergår Soltrappan i en terrass som blir en attraktiv plats att vistas på. Genom att minska körbanans bredd skapas här mer utrymme att flanera på.

Bredvid Soltrappan, i hörnet Sveavägen och Hamngatan, byggs en paviljong. Den ska vara tillgänglig och öppen och stärka den roll Sergels torg historiskt har haft som en aktiv och föränderlig plats där människor möts och samlas. Paviljongen kan exempelvis användas för konstillationer och föreläsningar, eller som restaurang. ●



Britt Lindqvist
Utvecklingschef

Hur ser morgondagens kontor ut?

– Vi ser tre saker – behov av flexibilitet, insikt om vad ett kontor betyder för företagskulturen och medvetenheten om hur viktig miljö är för medarbetarnas hälsa. Det är svårt för företag att förutse sina behov och långa kontrakt är inte attraktivt. Många har samtidigt börjat inse att ett kontor är mycket mer än ett antal kvadratmeter på en bra adress. Det kan vara ett sätt att bygga företagskultur, bidra till en bättre affär och vi vet att medarbetare som trivs presterar bättre.

Hur påverkar det

Vasakronans erbjudande?

– Vi kan arbeta bredare och har tagit fram flera olika koncept för att underlätta för kunderna. Våra experter kan hantera kvadratmeter, föreslå smarta lösningar för ett digitaliserat arbetssätt och vet vad som krävs i ledarskapsfrågor. Kunderna har olika behov och vi kan stötta där det behövs.

Vilka är utmaningarna?

– Det är viktigt att våra potentiella kunder får uppleva vilka möjligheter rätt kontor kan innebära. Vi rör oss bort från kvadratmeterpriset och närmar oss möjligheten att kunna ta betalt för upplevelsen, det är en viktig resa för oss och ytterst för kunden.

Hur ser visionen ut?

– Tekniken utvecklas ännu mer, men finns inte för sin egen skull utan för att den gynnar medarbetarna och affären. Kontoret ska vara en plats där människor trivs och mår bra. Vi är alla olika och upplevelsen av vad som är bra ljudnivå, ljus och temperatur skiftar. Jag tror att vi kommer att gräva djupare i vad som driver oss. Dessutom har människan ett behov av att bli överraskad. Därför måste även ett kontor utvecklas.

moderna objekt i bästa läge i centrala Stockholm tecknas kontorshyror på nivåer över 8 000 kronor per kvadratmeter. Av Europas större städer är det bara London och Paris som hade högre hyror än Stockholm vid utgången av 2017. Även i Göteborg har hyresnivåerna ökat kraftigt och steg med runt 5 procent. Rådande högkonjunktur med stor efterfrågan på moderna och effektiva kontorsytor i de centrala delarna i kombination med låg nyproduktion av lokaler under lång tid är de främsta orsakerna till den starka hyresutvecklingen. För de centrala lägena på Vasakronans marknader har kontorsvakanserna legat relativt stilla under året på låga nivåer, från 3,5 procent till knappt 5 procent. Undantag är Malmö där kontorsvakansen legat på cirka 9 procent under 2017.

Det är tydligt att hyresgästernas krav på lokallösningar är under förändring. Ökad vikt läggs vid att lokalerna är yteffektiva och det blir allt vanligare att hyresgästerna väljer kontorslösningar med färre antal kvadratmeter per arbetsplats. I takt med detta ställs krav på kontorslokalernas flexibilitet så att de kan anpassas till den arbetsplatslösning hyresgästen väljer. Ytterligare en trend är den ökade efterfrågan på kontorslösningar som är färdiga för snabb inflyttning. Lokalbehovet för en verksamhet kan förändras fort och för vissa hyresgäster kan det vara svårt att ha lång framförhållning i sin planering. I dessa fall efterfrågas fullt inredda och utrustade kontor med en mer flexibel uppsägningstid. Vasakronan möter detta behov med konceptet Smart & klart och det finns idag ett flertal sådana inom varje region.

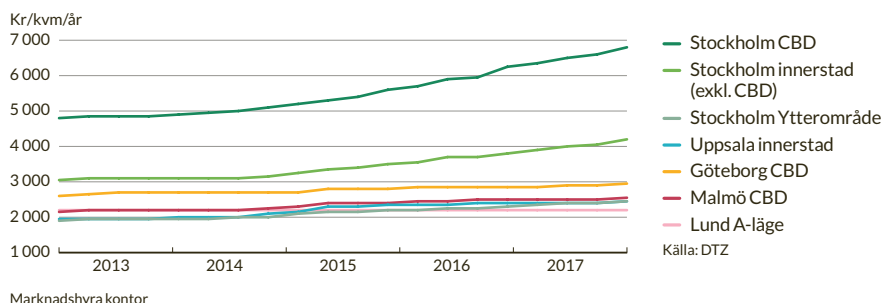
Ökade utmaningar för butikerna

Utvecklingen inom detaljhandeln är den faktor som påverkar butikshyresmarknaden



allra mest. Under de senaste tio åren har e-handeln växt med närmare 20 procent per år. Svensk Handel gör bedömningen att e-handeln kommer stå för upp till 30 procent av detaljhandeln år 2025. Av detaljhandels ökning om 2,4 procent under 2017 stod e-handeln för drygt 80 procent enligt Postnord. Omställningen märks även hos Vasakronans hyresgäster. Omsättningen i kläd- och skobutikerna i Vasakronans bestånd sjönk med 4 respektive 2,5 procent under 2017, vilket är något mer än detaljandels-

Stigande marknadshyror, främst i centrala Stockholm





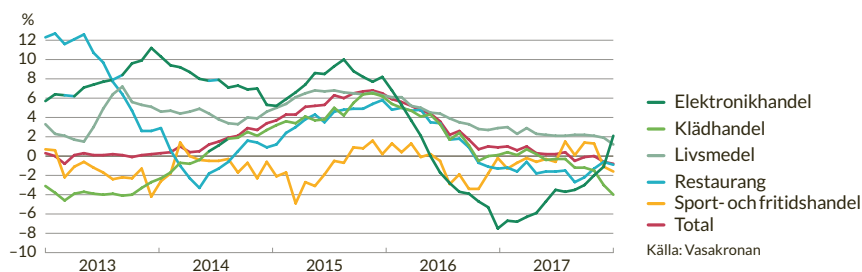
index (DHI) för motsvarande branscher. Däremot ökade omsättningen för elektronikbutikerna i beståndet med 2,1 procent att jämföra med DHI där branschens omsättning sjönk med 1,7 procent.

Att butikshyresmarknaden påverkas av förändrade konsumtionsmönster blir allt tydligare. Det nya sättet att handla ställer nya krav på lokaler när det gäller storlek och utformning. Förändringen märks också genom en ökad efterfrågan på pop up-butiker eller showrooms. Det har också blivit allt

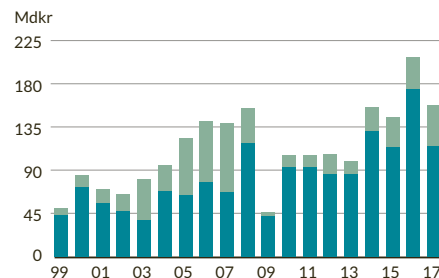
vanligare med e-tail där e-handelsbolag kompletterar sin näthandel med en fysisk butik där service erbjuds.

Under året har utvecklingen på butikshyresmarknaden varit stabil och hyresnivåerna har varit oförändrade på Vasakronans marknader. Vakansnivåerna på butiksmarknaden är fortsatt låg och ligger på cirka 2–3 procent. Undantaget är Malmö CBD där vakansnivån för butikslokaler uppgick till cirka 4 procent vid utgången av året.

Minskad omsättning för butiker inom Vasakronans bestånd



Hög transaktionsvolym



■ Internationella investerare

■ Svenska investerare

Transaktionsvolym Sverige, fastighetsvärde

Källa: Cushman & Wakefield

Stabiliserade direktavkastningskrav

Aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden var något lägre under 2017 jämfört med 2016, som kan ses som ett rekordår, men låg i nivå med 2014 och 2015. Marknaden präglas av fortsatt god tillgång till kapital och mycket låga räntor.

Totalt genomfördes transaktioner till ett värde om 157 mdkr. Det kan jämföras med 208 mdkr under 2016 där jämförelsesiffran påverkas av en enskilt stor transaktion i och med Castellums förvärv av Norrporten för 22 mdkr. Av den totala transaktionsvolymen utgjorde bostadsfastigheter det enskilt största segmentet, motsvarande drygt 30 procent. Andelen kontorsfastigheter som omsattes ligger något högre jämfört med föregående år och motsvarade cirka 20 procent. Merparten av den totala transaktionsvolymen omsattes i Stockholmsområdet. Svenska aktörer står för 73 procent av alla förvärv som gjorts under året. Trots detta har svenska aktörer varit nettosäljare under året medan utländska aktörer har varit nettoköpare. Främst är det norska investerare som nettoköpt under året följt av tyska och brittiska investerare.

Marknadens direktavkastningskrav har under flera år sjunkit på samtliga Vasakronans delmarknader. Under 2017 stabiliserades de på låga nivåer. I Stockholm och Göteborg CBD ligger direktavkastningskraven på 3,5 respektive 3,9 procent och i Stockholm när-förort, Öresund och Uppsala mellan 4,2 och 5,0 procent.

Vi hjälper kunder att nå framgång

Rätt utformade lokaler, flexibla lösningar, daglig service och omsorg om miljön. Genom effektiv förvaltning, kontinuerlig uppföljning och engagerade medarbetare vill Vasakronan göra det bästa möjliga för sina hyresgäster.

Vasakronan erbjuder ett brett utbud av attraktiva lokaler i bra lägen för kontor och butiker. Det ger oss goda möjligheter att möta behoven både hos potentiella och befintliga hyresgäster. Vasakronan är också en strategisk och kompetent rådgivare inom arbetsplatsstrategi. Det innebär att vi kan ge råd när det gäller att välja och utforma lokaler så att de på bästa sätt stödjer och utvecklar verksamheten. Vi vet också att det inte finns en lösning som passar alla. Därför har Vasakronan utvecklat en metod för att kartlägga, identifiera och möta kundernas olika behov.

Idag förändras företag och verksamheter snabbt och plötsligt uppstår behovet av att byta lokal. Kontorskonceptet Smart & klart gör det enkelt för hyresgäster att hitta en 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.

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

En bra värd i vardagen

När en hyresgäst väl har valt lokal och utformning vill Vasakronan vara en bättre värd även i vardagen. Med hjälp av utvalda samarbetspartners kan Vasakronan erbjuda

hjälp med allt från inflyttning till olika service-tjänster under hyrestiden.

Särskilt god närservice erbjuds i fastigheter där Vasakronan äger hela eller större delen av området kring fastigheten och därför har möjlighet att utforma en helhet som passar hyresgästerna. Där finns service i form av exempelvis reception, restauranger, konferensanläggningar och gym. Hyresgästerna får en kontorslösning med hög kvalitet, samtidigt som de kan samutnyttja de olika resurserna.

Minimal påverkan på miljön

Miljöcertifiering av både befintliga och nybyggda fastigheter är viktigt ur flera perspektiv. Det är bland annat ett bevis från tredje 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. Vasakronan har högt satta mål när det gäller miljöcertifiering och målet är att alla fastigheter ska vara certifierade.

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 pro-

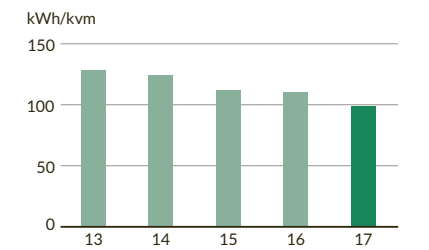
cesser för miljöarbetet. Vasakronans arbets-sätt har skapat möjligheten att certifiera ett stort antal fastigheter på en gång inom ramen för programmet LEED Volume. Under året certifierades totalt 14 fastigheter och vid slutet av året var 84 procent (77) av beståndet miljöcertifierat.

Energi används effektivt

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 att kunna emittera gröna obligationer på våra fastigheter.

Med hjälp av tekniska lösningar och en effektiv, kunnig organisation sker ett ständigt

Förbättrad energiprestanda





SMART ENERGI

PÅ YTAN ser de fyra solcellsanläggningarna på Uppsala Science Park ut som traditionella solcellssystem. Men solpanelerna är kopplade till ett nytt likströmsnät. Därmed används elen på ett mer effektivt sätt i alla anslutna fastigheter samtidigt som effektopparna kapas. På sikt är tanken att ansluta likströmmen direkt till laddstolpar för elfordon, kontorsmaskiner och ventilationssystem, och därigenom minska energiförlusterna för att omvandla elen till växelström.

Anläggningen i Science Park är ett exempel på hur Vasakronan fortlöpande testar nya lösningar inom energiområdet. Sedan 2008 har energianvändningen halverats per kvadratmeter och koldioxidutsläppen i princip reducerats till noll. Samtidigt har den egna elproduktionen ökat i takt med sjunkande priser på solcellssystem. Under 2017 har ytterligare 12 solcellsanläggningar installerats. Totalt har Vasakronan 49 anläggningar med en effekt på cirka 3 660 kW. Dessa stod för närmare 3,5 procent av den totala fastighetselen under året. Inom kort kommer även andra

solcellstekniker att rullas ut, till exempel takpannor med integrerad solceller och tunnfilm på glas.

Vasakronan har även testat batterilagring för att lagra överskottet från solcellsproduktionen. Än så länge är tekniken dyr, men om ett par år bedöms den bli ett konkurrenskraftigt alternativ. Geotermiska energilösningar är ytterligare ett sätt att producera energi. I kvarteret Hästskon i Stockholm och i Triangeln i Malmö används akviferer, det vill säga grundvattenlager i marken, för att värma och kyla fastigheterna. På sommaren tas vatten upp som kyler fastigheterna och det uppvärmda vattnet pumpas sedan tillbaka ner i marken för att användas som värmekälla under vintern.

Under året har även ytterligare IT-investeringar gjorts för att optimera värme, kyla och ventilation. Nu byggs en ny plattform med Internet of Things-lösningar, där man med hjälp av sensorer kan styra inneklimatet efter de behov som finns. Det långsiktiga målet är halvera energianvändningen till 50 kWh/kvm och år. ●

förbättringsarbete inom Vasakronan för att använda energin så effektivt som möjligt. Det finns också ett nära samarbete med hyresgästerna, inte minst via hyresavtalen, för att hitta ytterligare sätt att minska energianvändningen.

Under året har arbetet med att minska energianvändningen fortsatt och vid utgången av året uppgick energiprestandan till i genomsnitt 100 kWh/kvm (110). Det är en minskning med 9 procent under året. Vid utgången av året hade 56 procent av fastigheterna en energiprestanda som understiger 100 kWh/kvm. Samtidigt ökar den egna energiproduktionen, främst genom solceller. I slutet av året fanns totalt 49 solcellsanläggningar (37) i drift som totalt beräknas generera cirka 3 200 MWh per år.

Utsläppen ska minska

Fastigheter har stor klimatpåverkan, från projektering, byggande och förvaltning till ombyggnad och rivning. Vasakronan jobbar därför målinriktat med att minska sina utsläpp och sedan 2006 har de direkta utsläppen minskat med cirka 97 procent. Vasakronan klimatkompenserar för de kvarvarande direkta utsläppen, samt vissa indi-

rekta utsläpp, genom att köpa andelar i kompensationsprojekt. Kompensationen sker årsvis i efterskott. För en sammanställning över Vasakronans totala utsläpp av växthusgaser, se sidan 120.

En del i arbetet med att minska utsläppen ytterligare är att skapa en effektivare energianvändning, i kombination med inköp av förnybar energi. En annan del 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. Garageplatser och källarutrymmen omvandlas till cykelparkeringar som erbjuder en säker förvaring av cykeln och en möjlighet att få den servad under arbetstid.

Under Vasakronans initiativ "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. Under 2017 uppmärksam-

mades det branschöverskridande initiativet då det fick Transportföretagens Hållbarhetspris.

Ytterligare ett sätt att minimera utsläppen är att se till att de fastigheter vi äger ligger i lägen med god tillgång till kollektivtrafik eller där planer finns på att utöka den. Vasakronan arbetar aktivt med att försöka förbättra möjligheterna till kollektivtrafik bland annat när det gäller turtäthet och hållplatsplaceringar.

Stor kunskap inom förvaltningen

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 relatio-



Nicklas Walldan
Chef Teknik, service & utveckling

2016 spådde du det stora genombrottet för digitaliseringen under 2017.

Stämde det?

– Ja. Det dyker hela tiden upp exempel på den nya digitaliseringen kan göra i fastighetssammanhang. Inte minst ledde det till att vi genomför en större förändring i teknikorganisationen där medarbetarna kan ägna sig åt teknikfrågorna på heltid.

– I den nya organisationen renodlar och vässar vi rollerna. Uppgifter som tagit mycket tid, som att hantera felanmälan och nyckelbrickor köper vi in och kan på så vis fokusera på de lite svårare utmaningarna. Som att utveckla och testa ny teknik, hjälpa våra kunder med inomhusklimatfrågor och bli riktigt duktiga på att bygga in ny teknik i husen så att de utvecklas i takt med tiden.

Vore det inte enklare och billigare att låta andra göra testandet?

– Vi vill ligga i framkant och utmana oss själva. Det gör oss attraktiva som hyresvärd. Men det handlar också om att fortsätta vara attraktiva som arbetsgivare. Då måste vi erbjuda möjligheter för anställda att testa nytt och utvecklas.

Jag tror att våra satsningar snabbt kommer att löna sig.

Var ligger de största utmaningarna just nu?

– Den andra februari 2018 träder den nya organisationen i kraft. Att snabbt komma igång i våra nya roller och utveckla ett bra samarbete med Coor är såklart viktigt även om vi är väl förberedda. Vi är övertygade om att detta blir riktigt bra.

– Vi har redan halverat vår energianvändning i fastigheterna. Utmaningen är nu att halvera den igen. Här ger digitaliseringen oss möjligheter vi inte haft tidigare. Ny teknik kommer hjälpa oss att minska onödig energianvändning när systemen själva gör den analys som vi idag gör manuellt.

Kan det också skapa kundnytta?

– Definitivt. Inomhusklimat är ett område som våra kunder är mycket engagerade i. De som upplever att de kan lite mer om sitt inomhusklimat är också nöjdare totalt sett. Därför är det viktigt för oss att vara engagerade och satsa på kunskap och kompetensutveckling i energi- och inomhusklimatfrågorna.



SCHNEIDER ELECTRIC

EFTER ATT HA LETAT LOKAL I 1,5 ÅR lämnade Schneider Electric sitt kontor i Malmö och flyttade med cirka 240 medarbetare till Mobile Heights Center, MHC, i Lund. I april slog den globala energijätten – med 145 000 anställda i ett hundratal länder – upp dörrarna till sitt nya innovationscenter. Här utvecklar man bland annat nya smarta lösningar för att styra, kontrollera och övervaka energiflödena i fastigheter.

Lokalerna finns på fyra plan och omfattar totalt 5 300 kvadratmeter. Till skillnad från det gamla kontoret där arbetsplatserna var fasta har de flesta medarbetare nu rörliga platser. Kontoret är aktivitetsbaserat och uppdelat i olika zoner för olika typer av arbetsprocesser, till exempel kreativa och innovativa zoner.

På nedervåningen skapas ett showroom där kunderna – till exempel stora bygg- och fastighetsbolag – ska få ta del av de senaste innovationerna. I samband

med flytten installerade Schneider Electric tillsammans med Vasakronan också sin senaste teknik för fastighetsautomation och energieffektiva byggnader. På så sätt kan kontoret även användas som testmiljö för företagets egna lösningar.

MHC omfattar totalt drygt 20 000 kvadratmeter och är ett kluster för innovativa företag som utvecklar det senaste inom mobil teknik och Internet of Things. Här finns bland annat testlabbet Tech Mahindra, konsultbolaget Sigma Connectivity, molninstitutet Mapci, Anoto, Precise Biometrics, Ericsson och Sony.

I den snabba digitaliseringen är det viktigare än någonsin att knyta samarbeten och dra nytta av all öppen forskningsdata som finns. För Schneider Electric har flytten inneburit mer utbyte internt, större flexibilitet och mer kunskapsutbyte med partners, Lunds universitet och andra innovativa företag i regionen. ●

ner. Hyresgästerna möter personal med stor kunskap om både fastigheterna och hyresgästernas behov. De kan också vända sig till en central kundtjänst för snabb återkoppling vid felanmälan.

Kunderna får säga sitt

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 2018, utfallet var 76 (77) för kontor och 75 (75) för butiker. Skalan i undersökningen är 1 till 100, där ett utfall på minst 80 motsvarar betyget mycket bra.

En trygg stad för alla

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. 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 passagesystem.

Under 2017 tog Vasakronan tillsammans med organisationen Fastighetsägarna initiativ till att certifiera tre områden i Göteborg enligt Purple Flag. Purple Flag är en utmärkelse som synliggör platser som på ett framgångsrikt sätt arbetar med att förbättra säkerheten, tillgängligheten och utbud även på kvällstid. De områden som har valts ut för certifiering är Fredstan, Nordstan och Lilla Bommen.

Höga krav på leverantörer

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 affärsred. Inköp ska dessutom ske genom upphand-



lingar 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 vilket företaget 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 korrup-tion och brott mot mänskliga rättigheter, och även minska deras miljöpåverkan. Som stöd i det arbetet tillämpas Vasakronans uppförandekod för leverantörer för alla nya leverantörsavtal. Under 2017 undertecknades uppförandekoden i samtliga nya avtal som tecknats via inköpsavdelningen.

För att säkerställa att leverantörerna lever upp till sina åtaganden genomförs revisioner löpande. Under 2017 har totalt 3 (10) större leverantörsrevisioner genomförts. Utöver

dess har även 9 (7) mindre leverantörsrevisioner genomförts i samband med kontraktsmöten och personalkontroller av leverantörer. Utfallet från dessa revisioner visar att våra leverantörer uppfyller våra krav gällande arbetsvillkor och mänskliga rättigheter på ett tillfredsställande sätt. I verksamhetsmålen för 2018 ingår att öka antalet utförda leverantörsrevisioner, se vidare sidan 13 och 122–124.

Uppförandekod sätter reglerna

Vasakronans företagskultur präglas av professionalism, flexibilitet och nytänkande. Medarbetarna ska uppmuntras att vara innovativa och våga testa nya och oprövade vägar. Arbetet drivs av glädje och saker ska göras på ett schysst och ärligt sätt. Det dagliga arbetet präglas av korta beslutsvägar och sker transparent och med en helhetssyn som omfattar våra intressenter, våra fastigheter och 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 förhåll-



ningssätt kombinerat med FN:s Global Compact-principer sammanfattas i Vasakronans uppförandekod som alla nyanställda tar del av. Medarbetarnas kännedom om uppförandekoden följs upp i samband med den årliga undersökningen kring bolagets policyer.

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

En god arbetsmiljö

Att skapa delaktighet, engagemang och trivsel 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. Medarbetarna får möjlighet till både externa och interna utbildningar som är anpassade till var och ens behov. Utveckling av både medarbetare och chefer sker också genom individuella medarbetarsamtal och regelbundna medarbetarundersökningar.

Även medarbetarnas hälsa följs löpande upp och stor kraft läggs på hälsofrämjande aktiviteter, liksom på att förebygga arbetsskador och rehabilitera långtidssjukskrivna. Ett av Vasakronans långsiktiga mål är att skapa en god arbetsmiljö som är befriad från negativ stress. Under året har bland annat en värderingsworkshop hållits där områden som arbetsmiljö och stress har diskuterats i organisationen.

För att säkerställa att inga osakliga löneskillnader förekommer genomförs lönekartläggningar löpande. För att nå största möjliga objektivitet görs dessa i samarbete med en extern part. Vid den senaste lönekartläggningen framkom att det förekommer 2 procent (0,6) osaklig löneskillnad till förmån för män. Detta kommer att bevakas och justeras vid lönerrevisionen 2018.

Samhället engagerar

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 Byggsvarubedömningen, 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 utvecklingssamarbeten inom en rad olika områden.



Martin Sandgärde
Chef Handel Stockholm

#ÄLSKADE STAD är ett initiativ som tagits för att skapa en mer hållbar stad. Vad innebär det?

– Syftet är att minska trafiken i Stockholms city och därmed också minska buller och utsläpp. Älskade stad bygger på branschöverskridande samarbeten och på aktörer som vågar satsa och anpassa sina affärsmodeller efter nya behov. Inklusivt att ta sig an nya arbetsuppgifter som ligger utanför den ordinarie kärnverksamheten.

Vad är Vasakronans roll?

– Vi har hittat sätt att samverka med Stockholms stad, Ragn-Sells och Bring. Tillsammans med staden har vi skapat förutsättningar genom en ny samlastningscentral mitt i city. Bring och Ragn-Sells har sedan på kommersiella grunder utvecklat en affärsmodell som kombinerar leveranser och retur av paket samt hämtningar av torrt avfall med en eldriven bil till butiker och kontor.

Hur har samarbetet fungerat?

– Väldigt bra! Ett kvitto på det var att vi i oktober fick Transportföretagens hållbarhetspris. Motiveringen löd bland annat: "Genom branschöverskridande samverkan har man effektiviserat godstrafiken och bidragit till en mer hållbar och levande stadsmiljö. Samarbetet är ett föredömligt exempel för andra aktörer att ta efter!"

Att cykla till jobbet är ett annat sätt att bidra till en mer hållbar stad. Vad innebär er tjänst Cykel & service?

– För två år sedan inledde vi ett samarbete med Cykloteket för att underlätta för människor att ta cykeln. Cykloteket håller till i vår fastighet Klara Zenit på Mäster Samuelsgatan. Med gott resultat sköter de övervakning av cykelparkeringen och erbjuder dusch, låsbara skåp, cykeltillbehör och reparationer. Förhoppningen är att detta kan vara en inspirationskälla för fastighetsbranschen i stort. Vi vill också gärna skapa fler samarbeten framöver.

Nya Sergelhuset växer fram

INTILL SERGELS TORG LIGGER SERGELHUSET, ofta kallat bankpalatset, eftersom SEB har haft kontor här sedan 1965. Sommaren 2017 flyttade SEB ut och omvandlingen kunde börja. Här utvecklar nu Vasakronan kontor, handel och bostäder på totalt 86 000 kvadratmeter.



Hamngatan



Malmskillnadsgatan

TRYGGARE I CITY. Från att ha varit en mörk bakgata som man helst undviker på kvällstid, ska Malmskillnadsgatan bli en central innerstadsgata med ett levande och pulserande cityliv. Restauranger, uteserveringar och butiker i gatuplan och bostäder högre upp i husen skapar rörelse och trygghet dygnet runt.

Hållbarhet i centrum

VARSAM RENOVERING När interiör och delar av fastigheter rivs sker detta med stor varsamhet. Så mycket som möjligt tas tillvara. Över 40 ton material har återvunnits. Bland annat 221 innerdörrar, 462 lamellglas och 212 takarmaturer.

MILJÖBEDÖMT BYGGMATERIAL Vid ny- och ombyggnad används nästan uteslutande byggmaterial som är miljöbedömda enligt Byggvarubedömningen.

HÄNSYN TILL MILJÖN Projektering, rivning och nybyggnad sker enligt noggranna processer som minimerar energiförbrukning, buller och transporter till och från bygget. Samlastning har inneburit att antalet bilar som kör till och från platsen har reducerats från tio till två i timmen. Bilarna kör på fossilfri diesel och HVO (hydrerad vegetabilisk olja).

HÖGSTA MILJÖCERTIFIERING Efter ombyggnaden kommer alla byggnader att ha toppmoderna och smarta energilösningar. Vasakronans mål är att de ska certifieras enligt LEED och nå högsta betyget, Platinum. Då krävs bland annat Rainwater management – att återvinna regnvatten som används för att spola i toaletterna.

EN AKVIFER utnyttjas som energikälla för Sergelhuset med hjälp av grundvattnet som finns i Brunkebergsåsen. Vatten kan effektivt lagra energi som sedan kan användas både för värme och kyla.



HÖGST UPP PÅ BRUNKEBERGS-ÅSEN, med 180 graders utsikt från öst till väst, breder takterrassen ut sig. Hit kan allmänheten komma för att ta sig en kaffe eller sammanstråla för en after work.



YTOR BINDER SAMMAN

Ett nav och en naturlig samlingsplats blir Soltrappan som binder samman Sergels torg och Malmstillnadsgatan. Här kommer människor kunna slå sig ned, äta sin lunch, dricka en kaffe, eller kanske bara vila en stund. De 36 trappstegen får en yta av kullahusgranit som återvunnits från fasaderna på Sergelhuset.

AKTIVT OCH LEVANDE

Nya Sergelhuset är en del i satsningen av Sergelstan som ska ge ett lyft till hela Stockholms city. Kvarteren och gatorna som ligger i anslutning till Sergels torg har länge varit i behov av förnyelse. Nu kommer stråken att kopplas samman på ett tydligare sätt och det blir lätt för människor att röra sig mellan olika platser.

ÖPPET OCH LJUST

Sergelhuset består av tre huskroppar, sammanbundna under mark, med fasader mot Sveavägen, Hamngatan, Malmstillnadsgatan och Mäster Samuelsgatan. Här byggs nu moderna kontor, butiker, restauranger och mötesplatser. Bottenvåningarna öppnas upp för att skapa ljus och tillgänglighet. Projektet är enormt, bruttoarean motsvarar tolv fotbollsplaner.

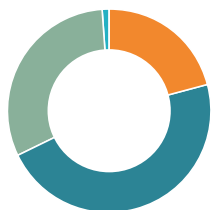
Bygger för framtiden

Flexibla lösningar för lokaler, koll på användning av byggmaterial, och en trygg och säker miljö för alla människor i och omkring byggnaderna. Det är några av de områden Vasakronan har fokus på när fastigheter byggs och utvecklas.

Vasakronan vill alltid vara förstahandsvalet när hyresgäster letar lokaler. Det innebär att vi måste erbjuda de produkter och lokallösningar som efterfrågas. Vasakronan har ett bestånd som väl möter det marknaden söker, och genom nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter tillkommer ständigt nya lokaler.

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

Allt större andel projektavfall återvinns



■ Återvinning, 21%
 ■ Energiåtervinning/förbränning, 47%
 ■ Deponi, 31%
 ■ Farligt avfall, 1%

Projektavfall 2017

När hyresgäster väljer lokaler är det viktigt att de är miljöanpassade. Därför miljöcertifierar Vasakronan alla projekt. Detta är något vi måste ta hänsyn till redan vid utvecklingen av en fastighet. För att en byggnad ska kunna miljöcertifieras ställs krav både på hur en ny- eller ombyggnad genomförs och på fastighetens miljö- och energiprestanda i den löpande förvaltningen.

Koll på materialet

Vid nyproduktion, ombyggnad, lokalanpassningar och underhåll av fastigheter används stora mängder material som ger upphov till miljöpåverkan när det produceras och transporteras. Därför är det viktigt att minska omfattningen av material och i större utsträckning använda förnybara råvaror och återvunnet eller återbrukat material. Vi behöver också vara säkra på att material inte innehåller farliga ämnen som sprids i inomhusmiljön och till ekosystemen utanför våra byggnader.

Från och med 2017 ställer vi krav på att samtliga större ny- och ombyggnadsprojekt ska rapportera vilken typ av och hur mycket material som används. Så skedde till exempel när Hubben i Uppsala byggdes, ett hus som blev klart i december. Resultatet visade att förnybart material stod för två procent och icke förnybart material stod för resten. Av det icke förnybara materialet utgjordes cirka

åtta procent av återvunnet material. Ambitionen är att både öka andelen förnybart material och minska mängden material per kvadratmeter vid projektutveckling och mål hänförligt till detta har satts för 2018.

I samtliga större ny- och ombyggnadsprojekt genomförs avfallsworkshops. Syftet är att identifiera åtgärder inom projektet som kan minska mängden avfall samt sätta ett konkret effektiviseringsmål. Under året fortsatte arbetet med att öka andelen återbrukat material och vid utgången av året hade 116 ton material återbrukats. Den största delen kommer från ombyggnaden av Sergelhuset i centrala Stockholm.

Inom Vasakronan pågår också ett arbete med att minska verksamhetens klimatpåverkan från transporter till och från våra projekt. Inför 2018 har därför ett mål satts för bolaget att öka kraven på förnybart bränsle vid material- och avfallstransporter till våra större projektfastigheter.

Trygga miljöer

Det är inte bara själva fastigheten som är viktig utan också miljön runt omkring. Både Vasakronan och hyresgästerna vill ha lokaler i nära anslutning till ett bra utbud av närservice och till kollektivtrafik för att underlätta ett effektivt och miljösamt resande. Redan vid planeringen av en ny fastighet, eller vid ombyggnad av en befintlig, görs en plan för



Ulrika Dolietis
Vd, Samverkan för noll olyckor
i byggbranschen

Håll Nollan jobbar för att ingen ska skadas på arbetsplatsen. Varför togs initiativet?

– Ett bygge är i ständig förändring. Här passerar varje dag en stor mängd människor med olika kompetenser. Det gör byggbranschen till en av de farligaste branscherna. Varje år inträffar cirka 6 000 arbetsplatsolyckor. Det är alldeles för många. Håll Nollan är en uppmaning och en påminnelse om att detta är en av de absolut viktigaste frågorna.

Vilka står bakom?

– Organisationen startades av 13 aktörer som på olika sätt är involverade i ett byggprojekt, både som fastighetsägare, byggherrar och entreprenörer. Sedan starten i mars 2017 har vi fått in ytterligare 14 medlemmar, så nu är vi 27. Vi välkomnar gärna fler.

Hur ska målet nås?

– Vi har goda förutsättningar att göra skillnad. Bredden av kompetenser bland medlemmarna gör att vi får en bra överblick över hela processen, från planering och upphandling till projektering, produktion och förvaltning. Det finns massor av erfarenhet och kompetens som vi ska dela och vi behöver höja kompetensen där det idag finns kunskapsluckor.

– Vi vet också att vi med rätt struktur och kultur kan förebygga väldigt mycket. Därför arbetar vi med fyra intresseområden: Ledarskap och kultur, kunskap och kompetens, gemensamma arbetssätt och standarder samt att ställa krav som beställare.

Vilka är utmaningarna?

– Vi arbetar för att tillsammans ta fram en gemensam branschstandard för en säker och trygg arbetsmiljö. Alla har kommit olika långt, så det kan bli en utmaning att enas. Det handlar om att alla behöver jämka lite och förändra vissa saker. Alla vill dock göra skillnad och ingen accepterar läget som det är idag. Våra medlemmar lägger ned både eget engagemang och resurser. Det handlar definitivt inte om läpparnas bekräftelse.



Vasakronan är en av de aktörer som står bakom initiativet Håll Nollan. Målet är att ingen inom byggbranschen ska skadas på arbetsplatsen.

vilken mix av olika verksamheter som bör finnas. För att skapa ett bra och levande område med ett högt serviceutbud för vi en kontinuerlig dialog med andra fastighetsägare, kommuner och samhällsplanerare.

Det är också av vikt att de människor som rör sig i och omkring fastigheten känner sig trygga. Redan vid planeringen av våra ny- och ombyggnader identifieras åtgärder för att skapa en säker plats. Ett exempel är ombyggnaden av Sergelhuset i centrala Stockholm där mörka partier och trånga trappor nu byggs bort. Dessutom byggs bostäder i del av huset och det kommer att bidra till en ökad mix i området och en mer levande plats även på kvällstid.

Höga krav på leverantörer

För att hantera projektrisken 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 säkerställer vi att de lever upp till våra högt ställda krav både i genomförandefas och i slutlig produkt. Alla leverantörer måste följa vår uppförandekod för leverantörer.

Våra entreprenörer utför ibland ett riskfyllt arbete och vår ambition är att ingen ska förolyckas eller skadas allvarligt när arbete utförs för Vasakronans räkning. Vi ställer

därför höga krav på entreprenörerna när det gäller säkerhet på byggarbetsplatsen och från och med 2018 skärps vår interna rutin för rapportering av incidenter och olyckor. Under 2017 var Vasakronan även med och bidrog till lanseringen av Håll Nollan, en organisation som samverkar för noll olyckor i byggbranschen.

Investerar på rätt marknad

Fastighetsutveckling innebär ett ekonomiskt risktagande. Detta begränsas genom att investeringar enbart görs i marknader där Vasakronan har god marknadskännedom och där det finns en stark efterfrågan på lokaler. Om marknadsförutsättningarna bedöms som särskilt goda är det möjligt att påbörja projekt utan att samtliga lokalerna är uthyrda vid projektstart.

Vid utgången av året hade pågående fastighetsprojekt en total investeringsvolym på 9,4 mdkr (3,4), varav 2,7 mdkr (2,1) var upparbetat. Ökningen är en följd av att ett antal större projekt byggstartats under året. För några av projekten har långa hyresavtal tecknats med hyresgästerna redan före byggstart. Uthyrningsgraden i pågående projekt uppgick till 44 procent (72) vid utgången av året. Att uthyrningsgraden är lägre beror på att ett flertal större projekt med initialt lägre uthyrningsgrad är i uppstartsfasen. Viktigast är dock att uthyrningsgraden alltid överstiger upparbetsgraden.

Under 2017 investerades totalt 2,5 mdkr (2,0) i utveckling av fastigheter och under de senaste fem åren har i genomsnitt 2 mdkr investerats varje år. Under 2017 färdigställdes nybyggnaden av Hubben i Uppsala som är fullt uthyrd till Region Uppsala. På Vasagatan i centrala Stockholm färdigställdes ombyggnaden av Klara C och i Solna Strand blev ombyggnaden av del av Nöten 5 klar. Även dessa fastigheter är fullt uthyrda.

Den starka hyresmarknaden och den höga efterfrågan på nyproducerade lokaler i bra lägen skapar gynnsamma förutsättningar för en fortsatt utveckling av beståndet. Därför pågår planering av ytterligare projekt och bedömningen är att cirka 3 mdkr kommer att investeras under 2018.

Möjliga byggrätter

Utöver utvecklingspotentialen i befintliga fastigheter innehar Vasakronan även byggrätter och framtida byggrättsmöjligheter. Idag finns detaljplaner för cirka 342 000 kvadratmeter kontor.

Det pågår också ett kontinuerligt arbete med att identifiera nya projektmöjligheter för de 1,7 miljoner kvadratmeter ännu ej planlagda byggrätter som Vasakronan har i sitt bestånd. Bland dessa finns bostadsbyggrätter främst i området Norra Kymlinge norr om Stockholm.

Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, % ¹⁾	Miljöcertifiering
Stockholm	Sergelhuset	3 100	480	15	62 000	Dec -21	4	LEED
Göteborg	Platinan	1 800	252	14	35 500	Dec -20	54	LEED
Stockholm	Nattugglan, hus 2	800	31	4	15 000	Juni -21	80	LEED
Malmö	Priorn 5	580	41	7	13 200	Dec -19	47	LEED
Uppsala	Kronåsen 1:1 Hubben	485	475	98	12 850	Dec -17	100	LEED
Uppsala	Kronåsen 1:1 Celsius	420	18	4	10 150	Dec -20	82	LEED
Stockholm, Frösunda	Hilton 7	390	303	78	11 000	Jan -19	2	LEED
Stockholm	Styrpinnen 15	190	25	13	3 850	Juni -19	0	LEED
Göteborg	Drivhuset	190	153	80	12 200	April -18	64	Miljöbyggnad ²⁾
Stockholm	Del av Nöten 5	184	181	98	4 400	Nov -17	100	LEED
Göteborg	Del av Läppstiftet	175	147	84	8 800	Juni -18	84	LEED ²⁾
Göteborg	Bohusgatan	114	23	20	5 400	Dec -18	100	LEED
Totalt större fastighetsprojekt		8 428	2 129	25			44	
Övriga projekt		969	534					
Totalt		9 397	2 663					

1) Beräknad utifrån area.

2) Avser fastighetens certifiering sedan tidigare. Projektet avser del av fastigheten och särskild certifiering av projektet genomförs ej.



FASTIGHETS- UTVECKLING

UPPSALA SCIENCE PARK, har länge saknat en naturlig mötesplats, både för spontana och planerade möten. Nu finns Hubben, alldeles i hjärtat av en av Sveriges främsta innovationsmiljöer. I området sitter cirka 140 företag som främst är verksamma inom Life Science, bioteknik, materialvetenskap, medicin och IT.

Bygget av det fem våningar höga huset startade 2015 med en investering på närmare 500 mkr. I början av december 2017 var det klart för inflyttning. Totalt kommer cirka 500 personer arbeta här. Den största hyresgästen är Region Uppsala, som tecknat ett 20-årigt avtal på cirka 10 500 kvadratmeter. Hubben ligger alldeles nära Akademiska sjukhuset. Sjukhusområdet och Hubben knyts ihop via kulvert i källarplan.

Region Uppsala har en rad verksamheter i Hubben. Det kliniska träningscentrumet, KTC, ger personal och studenter möjlighet att i sjukhusmiljö få utbildning i praktiska färdigheter, samarbete, kommunikation och ledarskap. Andra verksamheter är Uppsala

Biobank, som ansvarar för alla biobanksprover och provsamlingar från Region Uppsala och Uppsala universitet samt Uppsala Clinical Research Center, UCR. Centret arbetar med klinisk forskning både regionalt, i Sverige och internationellt.

På bottenvåningen ryms restaurang och konferenslokaler som drivs av Coor. Här finns också flera innovationsstödjande organisationer i fräscha, gemensamma lokaler under namnet Innovation Hub Uppsala. För STUNS, STUNS Energi, Uppsala BIO, UIC, Uppsala universitet Innovation, UU Holding och SLU Holding blir det nu enkelt att samverka och effektivt använda kontorsytor och sammanträdesrum. Att alla olika aktörer nu samlats mitt i Uppsala Science Park gör innovationsstödet synligt och mer lättillgängligt för forskare, entreprenörer och företagare. Innovation Hub kommer att spela en viktig roll för att Hubben blir en knutpunkt för alla företag och andra som vill samverka och utbyta kunskap. ●

Köpt och sålt under året

Genom att köpa och sälja fastigheter förbättras kvaliteten i Vasakronans bestånd och den långsiktiga avkastningen ökar. De senaste åren har Vasakronan omsatt fastigheter för i genomsnitt 3 mdkr per år.

De senaste fem åren har Vasakronan köpt fastigheter för 4 mdkr och sålt för 9 mdkr. Det innebär att fastigheter i genomsnitt har omsatts för närmare 3 mdkr per år. Köp och försäljning av fastigheter görs för att öka avkastningen, men innebär samtidigt ett risktagande. Inför ett förvärv görs därför alltid noggranna genomgångar för att säkerställa att fastigheten uppfyller de högt ställda kraven när det gäller till exempel driftskostnader, energianvändning och materialval.

Genomgångarna utförs till stor del av Vasakronans personal, vilket underlättar vid ett eventuellt övertagande. Vid behov anlitas även extern specialistkompetens.

Nya fastigheter

Under året förvärvades den nyproducerade fastigheten Hammarby Gård 12, Sthlm Seaside, i Stockholm. Fastigheten ligger i den västra delen av Hammarby Sjöstad i ett område under stark utveckling och med en

attraktiv blandning av bostäder, arbetsplatser och service. Kommunikationerna i området är goda med T-bana, Tvärbana, buss eller färja. År 2025 blir de ännu bättre då den blå T-banelinjen förlängs till Sockenplan, och en direkt anslutning till fastigheten skapas genom en ny uppgång från Gullmarsplan. Sthlm Seaside omfattar 12 500 kvadratmeter kontor och är i princip fullt uthyrd.

En ny detaljplan har antagits för kvarteret Grankällan i intressebolaget Järvastaden där omkring 200 bostäder kommer att växa fram. I december förvärvades delar av Grankällan med en avsikt om vidareförsäljning till extern part och frånträde 2018.

Flera försäljningar

Vasakronan genomförde under året fem försäljningar av fastigheter eller del av fastighet, till ett värde om totalt 641 mkr. I Lund frånträdde fastigheten Benzeliuss 1 till Hemsö till ett fastighetsvärde om 150 mkr. Under hösten såldes Kungsängen 37:1 i Uppsala till Klöver till ett fastighetsvärde på 285 mkr. Del av fastigheten Telefonfabriken 1 vid Telefonplan såldes till ett värde om 32 mkr till HSB Bostad, som redan 2016 förvärvade en andel av samma fastighet.

Fastighetsförsäljningar 2017

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	Frånträde
Del av Skytteholm 2:24	Stockholm	Trafikverket	4	2017-01-23
Del av Gullbergsvass 1:16, 16:1 och 3:3	Göteborg	Göteborgs kommun	170	2017-03-31
Benzeliuss 1	Lund	Hemsö	150	2017-06-01
Kungsängen 37:1	Uppsala	Klövern	285	2017-10-02
Del av Telefonfabriken 1	Stockholm	HSB	32	2017-11-21
Summa fastighetsvärde			641	

Fastighetsförvärv 2017

Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Hammarby Gård 12	Stockholm	Skanska	900 ¹⁾	2017-12-01
Solna Järva 2:28, 2:35, 2:36 ²⁾	Solna	Järvastaden	149 ³⁾	2017-12-19
Summa fastighetsvärde			1049	

1) Netto efter avdrag för uppskjuten skatt. 2) Del av Grankällan

3) Förvärv från intressebolag. Avtal har tecknats om vidareförsäljning till extern part med frånträde 2018.



TRANSAKTIONER

PÅ HAMMARBY KAJ, med fin utsikt över kanalen, ligger Sthlm Seaside. Vasakronan köpte fastigheten för cirka 900 mkr och tillträdde i slutet av 2017. Den åtta våningar höga byggnaden som rymmer 12 500 kvadratmeter blev snabbt uthyrd. Softtronic tecknade avtal för drygt hälften av ytan, och övriga hyresgäster är Arrowhead, Goto 10, IIS – Internetstiftelsen i Sverige, Mutate, Silentium, Yggdrasil och Propelle.

Sthlm Seaside är den första etappen i Skanskas stora kontorssatsning i Hammarby Sjöstad, Sthlm New (Sthlm New Creative Business Spaces). Sthlm New vill samla innovativa, kreativa företag i ett helt nytt distrikt söder om Skansbron över Hammarby kanal. När Sthlm New är klart kommer här finnas sju byggnader. De ska rymma totalt 100 000 kvm kontor och mer än 6 000 arbetsplatser. Nästa etapp, som bland annat innehåller kontorsskrapan "Sthlm 01", väntas bli klar under 2020.

För att ta vara på läget vid vattnet och utsikten mot Södermalm har Sthlm Seaside fått terrasser och glasfasad. De som arbetar här kan ta färjan till jobbet, eller välja tvärbanan. Det är också nära till Gullmarsplan, en knutpunkt för kollektivtrafik, och till Skanstulls tunnelbanestation. När den blå linjen förlängs från Sofia på Södermalm till Sockenplan byggs en ny uppgång från Gullmarsplan i direkt anslutning till fastigheten. När uppgången står klar 2025 blir redan goda kommunikationer ännu bättre och avståndet från Sthlm Seaside till Kungsträdgården reduceras till två stationer. Nära är det också till hotellen och restaurangerna i Hammarby Sjöstad som under de senaste 15 åren utvecklats till är ett av Stockholms mest expansiva områden. Här finns en attraktiv blandning av bostäder, arbetsplatser och service. Hammarby Sjöstad fortsätter att växa och 2020 räknar man med att cirka 25 000 människor kommer att bo här. ●

Nytt ramverk för ökad grön finansiering

Tillgången till kapital har varit fortsatt god 2017 och Vasakronan har kunnat förlänga den genomsnittliga bindningstiden för upplåningen, samtidigt som snitträntan sänkts något. Under året har ett nytt ramverk för grön finansiering lagts fast och andelen upplåning som sker genom emittering av gröna obligationer har fortsatt att öka.

Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Därför är det viktigt att alltid ha tillgång till finansiering med goda villkor. Målet för finansverksamheten är att säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad inom de ramar och restriktioner som anges i finanspolicyn. Vasakronan finansierar sin verksamhet antingen genom kapital från ägarna eller genom extern upplåning. Fördelningen mellan kapital från ägarna och upplåning bestäms utifrån en avvägning mellan kraven på avkastning och finansiell stabilitet.

Den externa upplåningen görs på kapitalmarknaden, genom obligations- eller certifikatprogram, eller från bank. Den starka ägarbildens tillsammans med fastighetsbeståndets höga kvalitet och en stabil intjäning ger Vasakronan finansiell styrka. En diversifierad upplåning och ett teckningsåtagande med ägarna bidrar ytterligare till företagets starka och stabila position. Det finns en koppling till ägarbildens genom att avtalen för obligations-, certifikats- och bankupplåning 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.

God tillgång på kapital

Tillgången på kapital har varit god i både bank- och kreditmarknaden under året. De goda förutsättningarna på kreditmarknaden förklaras främst av rekordstora inflöden i räntefonder och centralbanker som understött marknaden med obligationsköp. Som en följd av detta har kreditmarginalerna för Vasakronan vid emittering av ett 5-årigt obligationslån minskat från 91 till 65 baspunkter under året. Både den norska och den svenska kapitalmarknaden hade ett rekordår avseende volym emitterade företagsobligationer.

Totalt emitterades företagsobligationer på den svenska marknaden till ett värde om 155 mdkr (102) och NOK 87 mdr (67) på den norska. Vasakronan var den största emittenten i den svenska företagsobligationsmarknaden och den sjunde största i den norska marknaden. Även tillgången till bankfinansiering har varit god och framför allt möjligheten att låna med längre löptider.

Upplåning till låga räntor

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel ökade under året och uppgick till 56 998 mkr (53 093), främst till följd av utbetald utdelning till ägarna. Liksom föregående år har upplåningen kunnat ske till låga räntenivåer och den genomsnittliga räntan uppgick till 1,7 procent (2,0) vid utgången av året. Den ökade räntebärande skulden innebar att räntenettot steg något till -1 165 mkr (-1 152), en uppgång som dämpades av svagt sjunkande genomsnittlig ränta. Räntetäckningsgraden ökade till 3,9 gånger (3,8) till följd av ett förbättrat driftnetto.

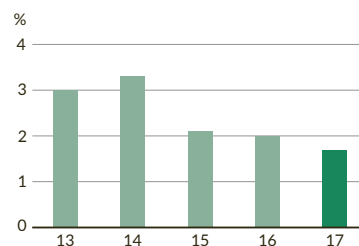
Vasakronan eftersträvar en diversifierad upplåning fördelad på flera olika finansieringskällor och vid utgången av året var andelen kapitalmarknadsfinansiering 68 procent (72) och andelen bankfinansiering 32 procent (28). Under året har Vasakronan emitterat obligationer uppgående till 10,3 mdkr (8,0) på den svenska kapitalmarknaden och 2,8 mdr NOK (2,9) på den norska. Säkerställda banklån på 3,2 mdkr (4,6) har tagits upp och totalt utestående banklån mot säkerhet i pantbrev uppgick vid årets slut till 12 procent (13) av koncernens totala tillgångar. Finanspolicyn anger att lån mot säkerhet inte ska överstiga 20 procent av de totala tillgångarna och ambitionen är att fortsatt öka andelen icke säkerställd bankfinansiering som under året ökade till 6 procent (1) av den totala låneportföljen.

Vasakronan har ett teckningsåtagande med Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Teckningsåtagandet fungerar som ett kreditlöfte som löper tillsvidare där ägarna förbinder sig att på Vasakronans begäran köpa företagscertifikat upp till 18 mdkr. Vid utgången av året motsvarade likvida medel 1 423 mkr (2 147), outnyttjat teckningsåtagande om 18 000 mkr (18 000) och outnyttjad del av lånet från EIB om 1 370 mkr (-) totalt 152 procent (127) av låneförfallen de kommande 12 månaderna. Det innebär att låneförfall inom ett år täcks motsvarande 1,5 gånger (1,3) och bolaget är därför väl rustat för eventuella störningar i kapital- och bankmarknaden.

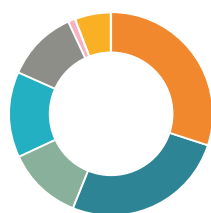
Förlängd räntebindningstid

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. Vasakronans räntebindningsstrategi är att ha cirka hälften av låneportföljen med rörlig räntebindning och resterande del bundet på längre löptider.

Lägre genomsnittlig ränta



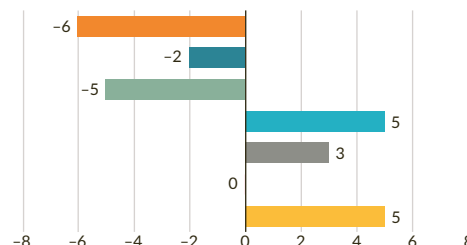
Stor spridning på finansieringskällor



- MTN obligationer, 17,6 Mdkr
- Banklån mot säkerhet, 15,3 Mdkr
- Certifikat, 6,9 Mdkr
- Gröna obligationer, 8 Mdkr
- NOK-obligationer, 6,7 Mdkr
- Realränteobligationer, 0,5 Mdkr
- Banklån utan säkerhet, 3,4 Mdkr

Per balansdagen

Ökad andel grön finansiering



Förändring finansieringskällor 2016–2017 andel av total belåning

På så sätt kan bolaget dra nytta av de låga rörliga räntorna samtidigt som de bundna räntorna ger ett skydd mot stigande räntor. För att nå önskad genomsnittlig räntebindningstid använder sig Vasakronan av räntederivat. 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 41 procent (45) och räntebindningsförfall 5 år och längre uppgick till 43 procent (42) av räntebärande skulder. Genomsnittlig räntebindningstid ökade och uppgick vid utgången av året till 4,5 år (4,3).

Finansieringsrisken minskade

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. Finansieringsrisken begränsas även genom att den genomsnittliga återstående löptiden på räntebärande skulder inte får understiga 2 år. Finansieringsrisken i låneportföljen minskade under året genom ökad upplåning med långa löptider. Samtidigt minskades upplåningen med korta löptider bland annat genom en minskad volym av företagscertifikat. Dessutom bidrog en ökad upplåning på den norska kapitalmarknaden och nya banklån till finansiering på längre löptider. Andelen låneförfall kommande 12 månader minskade

till 23 procent (29) förklarad av minskad certifikatupplåning och andelen låneförfall 5 år och längre ökade till 27 procent (16) av räntebärande skulder. Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade under året till 3,8 år (3,4) och genomsnittlig kapitalbindning med hänsyn till utnyttjade kreditlöften ökade till 4,4 år (3,9).

Nytt ramverk för gröna obligationer

För drygt fyra 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 kapitalmarknadens intresse för gröna investeringar ökat och därför lanserades under året ett nytt ramverk som även öppnar upp för refinansiering av befintliga fastigheter. Det nya ramverket är granskat av det oberoende klimat- och miljöforskningsinstitutet Cicero och Vasakronan är det första svenska fastighetsbolaget som uppnår det högsta omdömet, Dark Green, inom ramverket.

För att en befintlig fastighet ska kunna finansieras inom ramverket krävs en certifiering enligt lägst LEED guld, samt att fastigheten har en årlig energiprestanda på mindre än 100 kWh/kvm. Med det nya ramverket höjdes även kraven för de ny- och ombyggnadsprojekt som finansieras med gröna obligationer. Dessa projekt 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. Vasakronans ambition är att alla fastigheter på sikt ska möta kraven i ramverket och därigenom möjliggöra för en helt grön finansiering. Investeringar som enligt Vasakronans gröna ramverk är kvalificerade att finansieras med gröna obligationer uppgick vid årsskiftet till 14,2 mdkr (6,2) och totalt utestående gröna obligationer ökade till 8,0 mdkr (5,2). För mer information se Vasakronans investerarrapport för gröna obligationer på sidan 127.

I slutet av 2016 tecknade Vasakronan sitt första banklån med Nordiska Investeringsbanken (NIB) som finansierar projekt som förbättrar miljön i de nordiska och baltiska länderna. Under året tecknade Vasakronan ytterligare banklån med NIB. Lånet om 2,3 mdkr är icke säkerställt och har en löptid på tio år. Därutöver tecknades ett avtal med Europeiska investeringsbanken (EIB) om ett låneutrymme på 1,9 mdkr med en löptid på nio år. Lånen kommer finansiera 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



Thomas Nystedt
Finanschef

Det extremt låga ränteläget fortsatte även under 2017. Vad är bedömningen inför 2018?

– Det är alltid svårt att sja om framtiden, men vår uppfattning är att vi har passerat botten, och att vi nu måste räkna med försiktigt stigande räntor. Riksbanken har aviserat en första höjning av räntan till senare delen av året samtidigt som en rad centralbanker signalerat att de kommer att minska stödköpen av statsobligationer.

Hur har ni förberett er inför stigande räntor och högre kreditmarginaler?

– Vi har fortsatt med samma strategi som vi påbörjade 2016, att minska den korta upplåningen och öka den långa. Vi lånar på allt längre löptider och binder samtidigt räntan under lång tid framåt. Trots det har vi faktiskt lyckats sänka snitträntan på vår belåning under 2017.

Har bankerna blivit mer restriktiva med sin utlåning?

– Vi har förstått att bankerna generellt är mer försiktiga när det gäller att låna ut, speciellt till bolag som bedriver projektutveckling, men det är inte något som vi själva har märkt av. Alla de stora bankerna vill låna ut pengar till oss. De svenska bankerna ligger också långt framme i utvecklingen när det gäller grön finansiering och då är Vasakronan naturligtvis ett intressant företag att finansiera.

Under 2016 ökade ni er upplåning i Norge. Har den utvecklingen fortsatt?

– Ja, vi är mycket nöjda med de villkor vi får på den norska kapitalmarknaden och har fortsatt att öka upplåningen i ungefär samma takt som året innan. Vi är nu det svenska bolag som har störst finansiering från Norge.

miljöprofilen som möjliggör finansiering genom NIB och EIB. Vid utgången av perioden utgjorde de gröna lånen med NIB och EIB samt de gröna obligationerna 20 procent (10) av den totala låneportföljen. Vasakronans ambition är att på sikt ha en helt grön finansiering.

Derivat valutasäkrar norsk upplåning

Vasakronan använder derivatinstrument i huvudsak för att uppnå önskad räntebindning i låneportföljen. Därutöver används valutaderivat för att eliminera valutaexponering på lån i norska kronor, men också för att eliminera inflationsrisk vid upplåning genom realränteobligationer. Samtliga derivat redovisas till marknadsvärde i balansräkningen och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Den orealiserade värdeföränd-

ringen har ingen kassaflödeseffekt och kommer inte att ge någon effekt på resultatet om derivaten behålls till förfall.

Derivatportföljens värde uppgick vid utgången av året till 63 727 mkr (52 781). Ökningen jämfört med föregående år förklaras främst av valutasäkring av upplåning i norska kronor och justering av räntebindningstiden för obligationer emitterade till fast ränta. Värdeförändring på derivat uppgick till 468 mkr (–764) till följd av höjda långa marknadsräntor under året. Under året förtidslöstes räntederivat till ett nominellt värde om 3 200 mkr (2 900). I och med detta realiserades en sedan tidigare redovisad förlust om –359 mkr (–519). Samtidigt har nya räntederivat ingåtts på längre löptider. För mer information om Vasakronans derivatinstrument, se not 32 på sidan 107.

Finanspolicy säkerställer balanserad risk

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2017-12-31
<i>Finansieringsrisk</i>		
Kapitalbindning	minst 2 år	3,8
Låneförfall 12 månader	max 40%	23%
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 månader	minst 100%	152%
<i>Ränterisk</i>		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	3,9
Räntebindning	1–6 år	4,5
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70%	41%
<i>Kreditrisk</i>		
Motpartsrating	lägst A–	uppfyllt
<i>Valutarisk</i>		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

Utfallet var inom de restriktioner som uppställts i finanspolicyen.

Vasakronans finanspolicy styr företagets finansverksamhet och reglerar olika variabler för att säkerställa en balanserad hantering av de finansiella riskerna. Finansieringsrisken begränsas genom en reglering av den genomsnittliga återstående löptiden på räntebärande skulder, och av ett tak för hur stor andel av dessa som tillåts förfalla inom tolv månader.

Strukturen för räntebindning och räntebindningsförfall regleras i policyen i syfte att begränsa effekterna av stigande räntor.

För att minska risken för att motparterna inte uppfyller sina åtaganden i likviditetsförvaltningen, får placeringar endast göras med bolag som har lägst kreditrating A– på Standard & Poor's ratingskala eller med bolag som är statligt eller kommunalt ägda. Motparter för derivat måste ha lägst kreditrating A– på Standard & Poor's ratingskala. Dessutom krävs ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart. För mer information se not 27 på sidan 104.



GRÖN FINANSIE- RING

2017 VAR ÅRET när efterfrågan på gröna obligationer i det närmaste exploderade på den svenska marknaden och en rad av de allra största investerarna aviserade stora investeringar i gröna obligationer. Vasakronan, som var först på kapitalmarknaden med grön upplåning redan 2013, välkomnar den ökade efterfrågan som inneburit goda villkor för finansieringen av företaget.

Under året har många nya aktörer valt att investera i Vasakronans gröna obligationer. Samtidigt har medvetenheten och kunskapen om grön finansiering ökat och dialogen med de befintliga investerarna förbättrats. Många investerare har idag specifika frågor kring hur Vasakronan säkerställer att utvecklingsprojekt och befintliga fastigheter verkligen är gröna rakt igenom.

Vasakronan har under 2017 uppdaterat och skärpt ramverket kring gröna obligationer, en förändring som

bland annat innebär att miljöambitionen i projekten höjs och att även befintliga fastigheter kan finansieras med gröna obligationer. Det uppdaterade ramverket har tagits mycket väl emot av marknaden, och har fått den högsta klassificeringen "Dark Green" av det oberoende klimatforskningsinstitutet Cicero.

Minst lika viktiga kvalitetsstämplar är det att Nordiska Investeringsbanken (NIB) och Europeiska Investeringsbanken (EIB) har valt att finansiera två av Vasakronans största utvecklingsprojekt via gröna lån. Både NIB och EIB genomför mycket noggranna utvärderingar innan de fattar beslut om att låna ut pengar. NIB accepterar t.ex. bara certifiering enligt de mest krävande miljöklassningssystemen, LEED och BREEAM. Att dessa två banker nu lånar ut över 4,4 miljarder till utvecklingen av Sergelhuset i Stockholm och Platinan i Göteborg är ett högt betyg till Vasakronans miljöarbete i projekten och arbete med grön finansiering. ●

Positiv utveckling av värdet

Strategin att fokusera på moderna byggnader i goda lägen fortsätter att bidra till höjda fastighetsvärden. Under året ökade värdet på Vasakronans bestånd från 116 mdkr till 127 mdkr.

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

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

Fler miljöcertifieringar

Vid utgången av året bestod Vasakronans fastighetsbestånd av 179 fastigheter (179) med en total uthyrningsbar area om 2,4 miljoner kvadratmeter (2,4). Av den totala arean var 84 procent (77) miljöcertifierad.

Det totala marknadsvärdet på fastig-

heterna var vid utgången av året 127 mdkr (116), där de tio största fastigheterna utgjorde 31 procent av värdet. Av dessa ligger sju i Stockholm, två i Göteborg och en i Malmö. Den värdemässigt största fastigheten är Klara Zenit i centrala Stockholm med ett bedömt marknadsvärde på över 8 mdkr.

Andra stora fastigheter är Garnisonen på Östermalm i Stockholm, Spektern på Regeringsgatan/Hamngatan i Stockholm, samt delar av Nordstan i Göteborg. Fastigheterna i Stockholm svarade för 65 procent (64) av det totala värdet, motsvarande cirka 83 mdkr. För beståndet som helhet är det genomsnittliga värdet närmare 700 mkr (650) per fastighet. För en detaljerad beskrivning av beståndet, se tabell på sidan 41 samt

fastighetsförteckningar under respektive regionavsnitt.

Fokus på avkastning

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 IPD Svenskt Fastighetsindex. Även utfallet för varje enskilt år följs upp och analyseras. För 2017 uppgick totalavkastningen till 11,0 procent (16,3) där genomsnittet för indexet exklusive Vasakronan uppgick till 11,1 procent (13,6).

Den senaste tioårsperioden uppgick Vasakronans totalavkastning till 8,6 procent (9,0)

De tio största fastigheterna motsvarar 31 procent av fastighetsvärdet

Fastighet	Populärnamn	Geografi
Blåmannen 20	Klara Zenit	City, Stockholm
Garnisonen 3	Garnisonen	Östermalm, Stockholm
Uggleborg 12	Klara C	City, Stockholm
Telefonfabriken 1 Hus 01	Telefonplan	Telefonplan, Stockholm
Spektern 13	Spektern	City, Stockholm
Hästskon 12	Sergelhuset	City, Stockholm
Nordstaden 8:27	Del av Nordstan	City, Göteborg
Jakob Större 18	Jakob Större	City, Stockholm
Gasklockan 3	Gasklockan	Malmö
Nordstaden 10:23	Del av Nordstan	City, Göteborg

De tio största fastigheterna utifrån marknadsvärde.



KONTORS- LÖSNINGAR

ETTSMS I RULLTRAPPAN eller en rapport som betas av hemma vid köksbordet är ofta en del av arbetsdagen. Med hjälp av nya tekniska lösningar är vi inte längre knutna till en specifik plats, och det innebär paradoxalt nog att kontoret har blivit viktigare än någonsin. Bra förutsättningar för fysiska möten och interaktion står ofta högt på önskelistan bland våra kunder. Den fysiska miljön har ofta stor påverkan på hur en arbetsplats fungerar – och också hur företagets kultur uppfattas. Ett väl fungerande kontor kan vara avgörande för att organisationen ska kunna prestera optimalt.

För Vasakronan är det viktigt att kunna erbjuda den lösning som passar bäst utifrån kundens egna utmaningar. Varje arbetsplats är unik. Synen på plats, teknik och människor är grundläggande när Vasakronan skissar på morgondagens behov och det finns

en bred expertis inom de tre olika delarna, både genom egna erfarenheter men också genom den kunskap som våra kunder bjuder på.

Digitaliseringen har gett oss möjligheter att bli mobila även på kontoret. Genom delning av resurser får medarbetarna möjlighet att själva välja var de ska arbeta, beroende på uppgift eller vilka de ska samarbeta med. De erbjuds en palett av arbetsplatsmöjligheter samtidigt som behovet av yta minskar.

Allt fler av våra kunder vill snabbt komma på plats och är samtidigt ofta osäkra på sina behov i framtiden. Då kan vi erbjuda Smart & klart-kontor. Där står lokalen redan klar med allt som behövs på ett kontor. Hyresgästen kan flytta in samma dag, och också flytta med kort varsel. Smart & klart finns i olika lägen och det finns möjlighet att välja mellan flera olika designkoncept. ●

per år med ett genomsnitt för index exklusive Vasakronan på 7,6 procent (8,0). Direktavkastningen 2017 uppgick till 3,9 procent (4,1), att jämföra med 3,9 procent (4,1) för index exklusive Vasakronan.

För att löpande kunna beräkna totalavkastningen måste marknadsvärdet fastställas. Det sker genom värdering varje kvartal enligt fastställd värderingspolicy. Värderingsprinciperna är desamma sedan 1997 och överensstämmer med riktlinjerna för RICS Red Book och IPD 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 kvartals-skiften värderas de internt. En närmare beskrivning av värderingsmetodiken finns på sidan 97.

Positiv utveckling av värdet

Vasakronans fastigheter hade under 2017 totalt sett en positiv värdeutveckling och beståndets värde ökade till 127 mdkr (116). Exkluderas genomförda investeringar innebär det en värdeförändring på 8,0 mdkr

(12,1), motsvarande 6,9 procent (11,6). Värdeökningen förklaras främst av stigande marknadshyror men även av generellt lägre direktavkastningskrav i beståndet. Värdeökningen var störst i Stockholm följt av Uppsala och uppgick till 8,5 procent (12,8) respektive 8,4 procent (9,1). Under året ökade värdet på projekt- och utvecklingsfastigheter med 7,9 procent (14,0) och de bidrog till den totala värdeökningen med 0,9 procentenheter.

Spridning ger minskad risk

Risken i kontraktportföljen begränsas genom stor spridning på många hyresgäster i olika branscher samt en utspridd förfallostruktur. Ingen enskild hyresgäst står för mer än 3 procentenheter av den kontrakterade totala hyran, samtidigt som de tio största hyresgästerna endast står för 17 procent. Av dessa tio är fyra inom offentlig verksamhet. Fördelat per bransch svarar hyresgäster inom offentlig verksamhet för 24 procent av den kontrakterade hyran, där den genomsnittliga återstående löptiden uppgår till 7,7 år.

Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	8,5	5,5
Göteborg	4,9	0,9
Öresund	0,2	0,0
Uppsala	8,4	0,5
Totalt		6,9

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	6,6	5,7
Projekt- och utvecklingsfastigheter	7,9	0,9
Transaktioner		0,3
Totalt		6,9

Värdepåverkande faktorer¹⁾

Mkr	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	2,1
Marknadshyror	4,8
Totalt	6,9

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

Jämn fördelning av hyresförfall

Mkr	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2018	1 349	1 142	17
2019	958	1 167	18
2020	830	1 120	17
2021–ff	1 146	2 865	43
Summa	4 283	6 294	95
Bostäder	1 168	99	1
Garage	–	245	4
Totalt	5 451	6 638	100

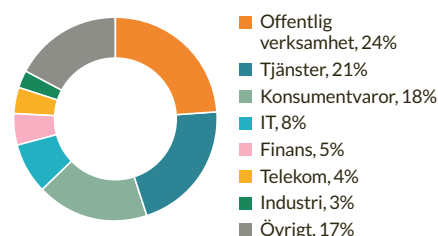
Förfallostruktur kontrakterad hyra.

Stor spridning på många hyresgäster

	Andel i %
Rikspolisstyrelsen	3
Ericsson	3
H&M	2
Kriminalvården	2
Försäkringskassan	2
Domstolsverket	1
Åhléns	1
Ramböll	1
Sony Mobile	1
KPMG	1
Summa	17

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra.

Störst andel hyresgäster inom offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

HANDEL



34 BUTIKER som motsvarar 11 372 kvadratmeter ny handel. Det var Vasakronans tillskott till cityhandeln under 2017. En av de mest prestigefyllda etableringarna var den japanska kläddedjan UNIQLO som hösten 2018 slår upp dörrarna i Sverigehuset vid Kungsträdgården i Stockholm. En annan etablering som väckt uppmärksamhet var Rörstrands/littalas nya flaggskeppsbutik vid Stureplan i Stockholm.

Under 2017 har Vasakronan haft stort fokus på att utveckla cityhandel. Som grund ligger det arbete som gjorts med att ta fram strategier för de viktigaste handelsstråken. Det handlar bland annat om vilka butiker som ska finnas, hur miljön ska lyftas och vad som ska vara stråkens själ. Under året har det arbetet börjat ge resultat.

Ett exempel är Södra Förstadsgatan. Ambitionen har varit att skapa ett av Malmös mest genuina stråk med varierat utbud där det lokala och nära möter det urbana och storskaliga. Vasakronan har målmedvetet adderat verksamheter som förstärkt strategin. Ett nytt tillskott i mixen var Willys hemma som första kvartalet 2018 kommer att öppna gatans första mat-

butik. Södra förstadsgatan har länge kämpat med vakanser. Nu är alla butiker i Vasakronans bestånd, för första gången på sju år, fullt uthyrda längs stråket.

Det som också genomsyrat arbetet med handel är att skapa stadskärnor som återtar sin forna position som en plats där människor möts och trivs – dygnet runt. För att det ska ske behövs samarbete till exempel genom BID:s (Business Improvement District). Här samverkar privata och offentliga aktörer för att skapa attraktiva och trygga platser med upplevelser, service, butiker och restauranger.

Under året har den traditionella handeln haft det tufft. Inte minst i spåren av den ökande e-handeln. Men samtidigt finns en tydlig trend där e-handeln istället för att vara ett hot blir ett komplement. Exempelvis har Zara i Arkaden i Göteborg nyligen utökat sin butik med ett utlämningsställe för produkter som beställs på nätet. Vi har även sett hur det digitala flyttar ut i det fysiska. Ett exempel är Royal design som tillsammans med systerbolaget Rum21 sommaren 2018 öppnar butik på Kungsgatan i Stockholm. ●

För kontraktssportföljen som helhet uppgår den genomsnittliga återstående löptiden till 4,2 år (4,3). Under 2018 kommer 17 procent av den kommersiella kontrakterade hyran att vara föremål för omförhandling. Antalet hyreskontrakt, exklusive bostäder och garage, uppgick per 31 december 2017 till cirka 4 300 och den kontrakterade hyran uppgick till 6,3 mdkr (6,5). Av den totala kontrakterade hyran utgjordes 74 procent (74) av kontorslokaler och 18 procent (19) av butikslokaler. Resterande del utgjordes av bostäder, parkering, hotell och övrigt.

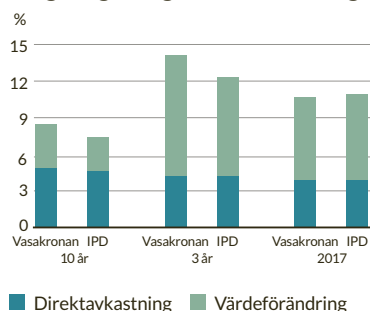
Brett utbud

Marknadskoncentrationen och fastighetsbeståndets höga kvalitet ger stora möjligheter att erbjuda nya och befintliga hyresgäster ett brett utbud av lokaler. Under 2017 tecknades hyresavtal motsvarande en årshyra på 613 mkr (475), eller 167 000 kvadratmeter. Dessutom genomfördes omförhandlingar eller förlängningar av befintliga kontrakt motsvarande en årshyra om 1 036 mkr (807).

Baserat på de kontrakt som varit föremål för omförhandling har 64 procent (76) av hyresgästerna valt att sitta kvar i sina lokaler. Minskningen förklaras huvudsakligen av att SEB flyttade från Sergelhuset vilket sänkt återköpsgraden med 7 procentenheter. Omförhandlingarna och förlängningarna under året resulterade i en ny utgående hyra som i genomsnitt översteg den tidigare med 10,2 procent (10,6). Nettouthyrningen för året uppgick till 167 mkr (61), varav 23 mkr avsåg uthyrning i nybyggnadsprojekt.

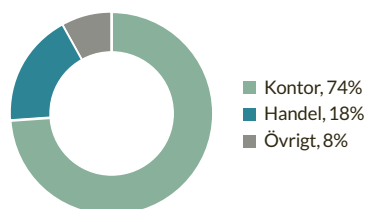
Uthyrningsgraden uppgick till 93,1 procent (94,2) per 31 december 2017. Under året har projektfastigheten Sergelhuset tomställts och minskat uthyrningsgraden med 1,4 procentenheter. Vakansen förklaras till 2,5 procentenheter (0,4) av vakanser i pågående projekt och till 0,3 procentenheter (0,3) av vakanser i tomställda utvecklingsfastigheter. Intäktsbortfallet för de vakanta lokalerna uppgick till 407 mkr (327).

Hög långsiktig totalavkastning



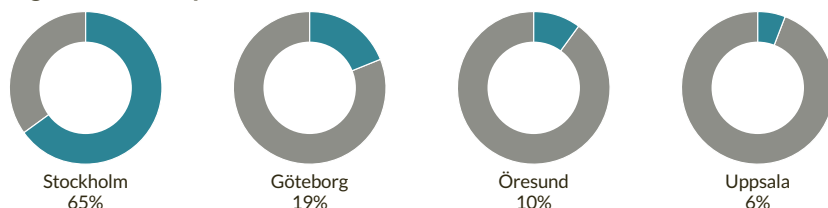
Vasakronans totalavkastning jämfört med IPD Svenskt Fastighetsindex exklusive Vasakronan

Fokus på kontor och butiker



Kontrakterad hyra per objektstyp

Fastighetsbestånd på tillväxtorter



Vasakronans fastigheter finns på fem orter i Sverige fördelat på fyra regioner varav 65 procent av fastighetsbeståndets värde finns i Stockholm.

Region/ Fastighetstyp	Antal fastigheter	Area, tkvm	Marknadsvärde, mkr	Kontrakterad hyra, mkr	Uthyrningsgrad, %	Driftnetto, mkr	Investeringar, mkr	Värdeförändring, %	Miljöcertificeringar ¹⁾ , %
STOCKHOLM									
INNERSTAD									
Kontor	42	746	58 626	2 747	93	1 970	806	10,3	
Handel	2	41	3 070	150	97	98	14	9,2	
Övrigt	2	9	20	0	–	–1	2	24,0	
<i>Stockholms innerstad totalt</i>	46	796	61 716	2 897	93	2 067	822	10,3	84
NÄRFÖRORT									
Kontor	22	554	19 050	1 168	90	802	503	4,1	
Övrigt	14	75	2 213	67	92	33	15	–1,7	
<i>Stockholms närförort totalt</i>	36	629	21 263	1 235	90	835	517	3,4	73
Stockholm totalt	82	1 425	82 978	4 132	92	2 902	1 339	8,5	79
GÖTEBORG									
Kontor	25	274	12 478	661	95	487	532	6,1	
Handel	11	148	11 201	581	98	468	112	3,6	
Övrigt	0	1	10	2	100	1	0	*	
Göteborg totalt	36	423	23 688	1 244	96	957	644	4,9	94
ÖRESUND									
MALMÖ									
Kontor	19	191	6 952	404	90	281	66	1,8	
Handel	10	95	3 783	235	88	131	41	–0,5	
Övrigt	3	4	300	14	100	10	26	–6,1	
<i>Malmö totalt</i>	32	290	11 035	653	90	422	133	0,8	96
LUND									
Kontor	4	62	1 569	118	92	74	46	–3,5	
Handel	1	2	63	4	100	2	3	*	
<i>Lund totalt</i>	5	64	1 632	122	92	76	49	–3,3	100
Öresund totalt	37	353	12 667	775	90	498	182	0,2	97
UPPSALA									
Kontor	12	173	5 164	343	96	224	354	9,8	
Handel	8	55	2 277	142	98	97	21	5,4	
Övrigt	4		101	2	100	1	3	11,3	
Uppsala totalt	24	229	7 542	487	96	321	377	8,4	79
TOTALT	179	2 430	126 875	6 638	93	4 678	2 543	6,9	84

Uppgifterna i tabellen utgår från fastighetskategorier, se definition på sidan 134.

1) Andel av regionens area

* Uppgiften anges ej på grund av en eller få fastigheter

Våra regioner

Vasakronans bestånd ska bestå av fastigheter med lokaler som är attraktiva över tid. Innehavet är koncentrerat till storstadsområdena Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala.

Vasakronans fastigheter finns på orter med stark ekonomisk tillväxt som bedöms ha bäst förutsättningar sett till faktorer som befolkningstillväxt och sysselsättningsgrad, framför allt inom tjänstesektorn.

Beståndet i Stockholm omfattar attraktiva och välkända fastigheter i Stockholms CBD och innerstad som till exempel fyra av Hötorgsskraporna, Klara Zenit och Garnisonen. I Stockholms närförorter finns fastigheter i områden med goda kommunikationer, som Kista, Solna, Sundbyberg och Telefonplan.

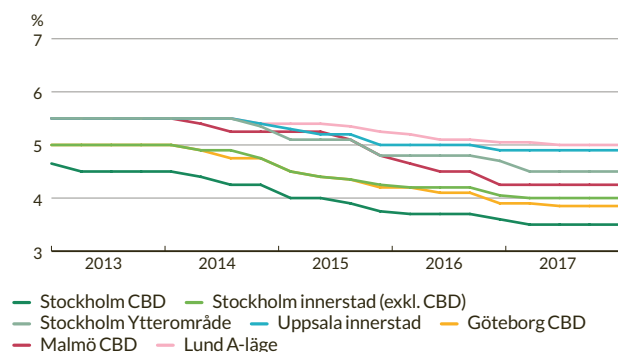
I Göteborg är kontorsbeståndet koncentrerat till attraktiva delmarknader som Gullbergsvass, Gårda, Inom Vallgraven och Nord-

stan. Genom gallerierna Arkaden, Kompassen och ett stort deläggande i Nordstan är Vasakronan störst på cityhandel i Göteborg.

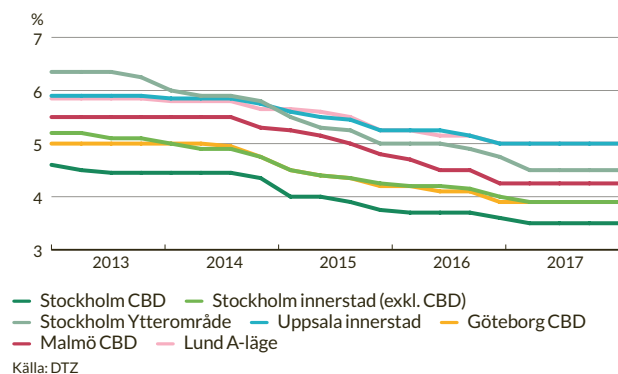
Beståndet i Öresundsregionen består av fastigheter i Malmö och Lund. I Malmö utgörs det främst av centralt belägna blandfastigheter med kontors- och butikslokaler. Butiksfastigheterna är belägna från Triangeln i söder och längs Södra Förstadsgatan fram till Stortorget. I Lund utgörs beståndet främst av kontorsfastigheter i området runt Ideon och Brunnshög.

I Uppsala är beståndet koncentrerat till kommersiella fastigheter i centrala Uppsala och Uppsala Science Park.

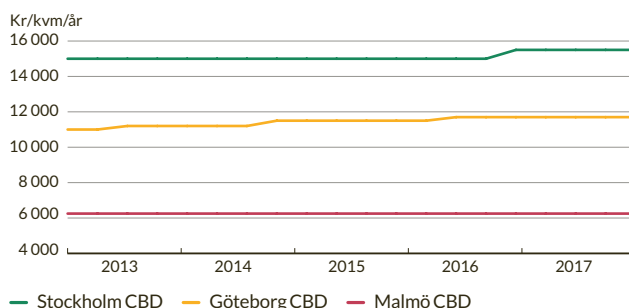
Sänkta direktavkastningskrav handel



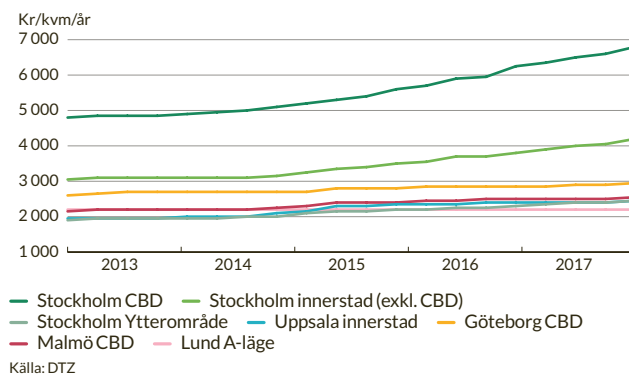
Sänkta direktavkastningskrav kontor



Stabil marknadshyra handel



Stigande marknadshyra kontor



Vasakronan	2017	2016	Andel av Vasakronan totalt ¹⁾	Andel av regionen ¹⁾	Största hyresgäster, andel ²⁾	%	Marknadsandel	%
REGION STOCKHOLM INNERSTAD								
Marknadsvärde, mkr	61 716	55 242			H&M	4	Stockholm innerstad inkl CBD	
Hyresintäkter, mkr	2 855	2 723			NetEnt	2	Vasakronan	13
Driftnetto, mkr	2 067	1 938			Tieto Sweden	2	AMF	8
Uthyrningsgrad, %	93	96			Clas Ohlson	2	Fabege	6
Antal fastigheter	46	46			KPMG	2	Hufvudstaden	5
Area, tkvm	796	796					AFA	4
Miljöcertifiering, %	84	78					Källa: CBRE	
NÄRFÖRORTER								
Marknadsvärde, mkr	21 263	19 057			Ericsson	16	Stockholms närförorter	
Hyresintäkter, mkr	1 171	1 117			Försäkringskassan	8	Vasakronan	13
Driftnetto, mkr	835	778			Konstfack	4	Klöver	12
Uthyrningsgrad, %	90	90			JM	3	Fabege	12
Antal fastigheter	36	32			Svenska Kraftnät	3	Unibail Rodamco	6
Area, tkvm	629	617					Humlegården	5
Miljöcertifiering, %	73	73					Källa: CBRE	
REGION GÖTEBORG								
Marknadsvärde, mkr	23 688	22 147			Kriminalvården	8	Göteborg CBD	
Hyresintäkter, mkr	1 246	1 205			Rikspolisstyrelsen	8	Vasakronan	22
Driftnetto, mkr	957	928			Åhléns	5	Wallenstam	14
Uthyrningsgrad, %	96	97			Domstolsverket	4	Hufvudstaden	9
Antal fastigheter	36	36			SEB	3	Balder	8
Area, tkvm	423	422					SEB	7
Miljöcertifiering, %	94	90					Källa: Vasakronan via Datscha	
REGION ÖRESUND MALMÖ OCH LUND								
Marknadsvärde, mkr	12 667	12 606			Rikspolisstyrelsen	15	Malmö CBD och Västra Hamnen	
Hyresintäkter, mkr	755	756			Sony Mobile	8	Vasakronan	20
Driftnetto, mkr	498	501			Kriminalvården	4	Wihlborgs	14
Uthyrningsgrad, %	90	90			Scandic Hotels	4	Balder	6
Antal fastigheter	37	38			Malmö Högskola	2	Volito	5
Area, tkvm	353	360					Midroc	4
Miljöcertifiering, %	97	69					Källa: Vasakronan via Datscha	
REGION UPPSALA								
Marknadsvärde, mkr	7 542	6 871			Region Uppsala	11	Centrala Uppsala	
Hyresintäkter, mkr	463	450			Läkemedelsverket	7	Vasakronan	19
Driftnetto, mkr	321	314			Domstolsverket	5	Skandia Fastigheter	9
Uthyrningsgrad, %	96	96			SLV Livsmedelsverket	5	Uppsala Akademiförv.	9
Antal fastigheter	24	27			Uppsala Kommun	3	Uppsala Kommun	8
Area, tkvm	229	231					Hemfosa	4
Miljöcertifiering, %	79	79					Källa: Vasakronan via Datscha	

1) Kontrakterad hyra

2) Andel av regionens kontrakterade hyra.

Sergelstan växer fram

Efterfrågan på effektiva kontor i Stockholm har ökat och vakanserna är ytterst få såväl i som utanför city. Omvandlingen av Sergelhuset och snart även Sergelgatan ska lyfta det nya Sergelstan till ett av stadens mest attraktiva områden.



”Vi har uppnått hyresnivåer som aldrig förr och vid omförhandlingar har vi lyckats höja hyrorna med i snitt 14 procent.”

Ronald Bäckrud,
regionchef, Stockholm

Vad vill du lyfta fram från 2017?

– Hyresmarknaden var extraordinär i hela Stockholm, även i våra fastigheter utanför city. Vi har uppnått hyresnivåer som aldrig förr och vid omförhandlingar har vi lyckats höja hyrorna med i snitt 14 procent. Det var även glädjande att många stora kunder valde att omförhandla och stanna kvar hos oss, som till exempel JM i Frösunda.

– En tydlig trend under året var att kunderna är villiga att betala mer per kvadratmeter så länge de ser att ytor kan användas mer effektivt. Kostnad per arbetsplats är ett begrepp som landat och vi ser också att när en kund flyttar så flyttar de ofta till mindre men mer effektiva lokaler.

Några projekt som gjort dig extra glad?

– Att Klara C på Vasagatan är helt uthyrt. Det är fantastiskt kul. Och så förstås omvandlingen av Sergelhuset, där SEB tidigare var dominerande hyresgäst. Tack vare bra och tidig dialog med SEB, butikerna och med kommunen lyckades vi få igång ombyggnationen redan dagen efter SEB lämnade fastigheten. Nu väntar tre års arbete med att få allt klart och fylla upp med nya spännande hyresgäster. Det finns ett stort intresse eftersom läget är fantastiskt och stora sammanhängande kontorslokaler är en bristvara i city.

Och utanför city?

– Vi utvecklar fastigheten Nattugglan 14 vid Medborgarplatsen på Södermalm och Tyréns har redan tecknat avtal om att flytta sitt huvudkontor dit, och det trots att inte detaljplanen är klar. Men de ville tidigt säkra upp nya lokaler i området eftersom de växer kraftigt och behöver flytta till nytt huvudkontor. Tyréns kommer nyttja 80 procent av ytan för projektet.

– I Kista Entré fick vi Transportstyrelsen som ny hyresgäst – det är kul att få in en större myndighet i Kista som blandar upp områdets dominans av it-bolag. Vi samarbetar med övriga aktörer i området för att få till en mer levande stadsdel i Kista så att området känns tryggt och säkert alla timmar om dygnet, till exempel så jobbar vi för att skapa fler utåtriktade verksamheter i gatuplanet.

Vilka är de stora utmaningarna 2018?

– Framför allt handelns utveckling. Samtidigt som reorna avlöser varandra och lönsamheten i butikerna minskar så växer e-handeln kraftigt. Det finns också verksamheter, till exempel resebyråer, som insett att behovet av en fysisk butik inte längre finns eftersom försäljningen uteslutande sker på nätet.

– Även handeln måste effektivisera sitt lokalutnyttjande och framöver kommer det bli mindre vanligt med stora butiker i flera plan. Med tanke på efterfrågan på kontor så kommer vi troligtvis bygga om butikslokaler en trappa upp till kontor. De nedersta planen kommer att behövas för hållbara transporter i form av cykelparkering, bilpooler och logistiklokaler för samlastning.

Vad ser du mest fram emot?

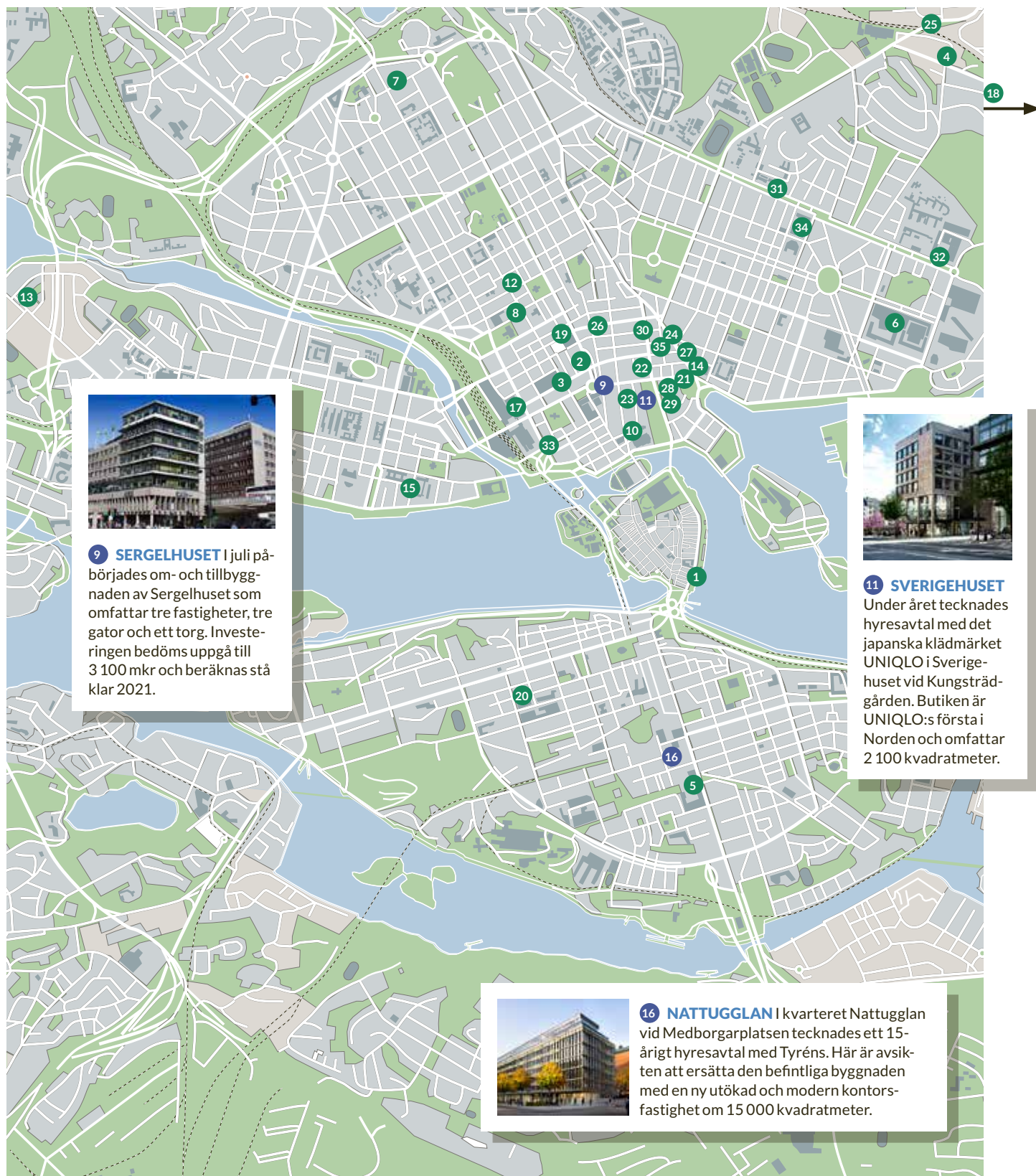
– Att arbeta vidare med vår plan för att skapa mer liv och rörelse i området som vi kallar Sergelstan. Konkret handlar det om att via Mäster Samuelsgatan knyta samman Sergelgatan med Sergelhuset så att hela området får ett lyft. Under 2018 kommer vi ha mycket fokus på att hitta rätt känsla för området och tillhörande hyresgästmix. Det ska bli en oerhört spännande process att följa.





Sergelgatan är under omvandling. Den ska få nytt liv med gröna planteringar, restauranger och uteserveringar. Från gatan finns redan nu en ingång till terrassen som varje sommar bjuder på musik, kultur och evenemang.

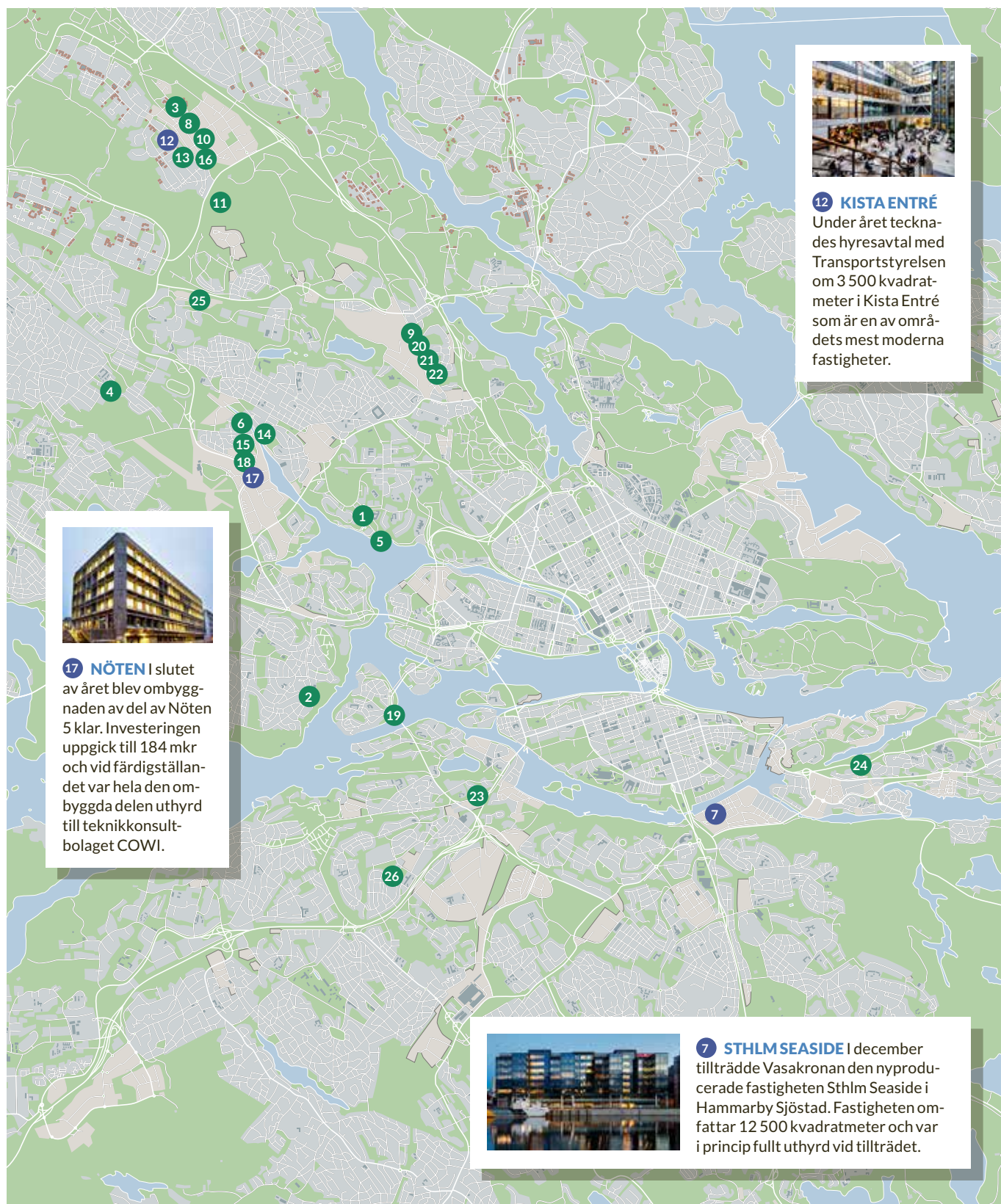
Stockholms innerstad



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 / Österlångg. 47	1788/2002	5 165		LS
2	Beridarebanan 11	Sergelg. 8-14 / Sveavägen 5-9 Hitechbuilding / Mäster Samuelsg. 42	1961/2007	24 352		LG
2	Beridarebanan 4	Sergelg. 16-18 / Sveavägen 13 / Läkarhuset	1962/2000	12 943		LG
2	Beridarebanan 77	Sveavägen 17 / Sergelg. 20-22 / Hötorget 2-4	1958/1996	15 447		LG
3	Blåmannen 20	Drottningg. 53 / Mäster Samuelsg. 50-60 / Bryggarg. 1-9 / Klara Norra Kyrkogata 14	2000-2003	65 526		LG
4	Bremen 1	Tegeluddsvägen 3-9	1964/2008	21 334		-
5	Gamen 12	Götg. 74-80 / Vartoftag. 21-51	1959/2006	31 192		LC
5	Gamen 8	Åsög. 106A-108 / Götg. 72A	2000/2001	5 835		LG
6	Garnisonen 3	Karlavägen 96-112 / Oxenstiernsg. 15 / Linnég. 87-89 / Banérg. 16-30	1886/2004-05	136 162		LG
7	Getingen 11	Sveavägen 163-167 / Ynglingag. 18	1955/2005	23 853		LG
8	Grönlandet Norra 1-5	Drottningg. 96-98 / Walling. 2 / Holländarg. 17 / Kammakarg. 15	1800/2001	15 572		LG
9	Hästsken 12	Sveavägen 2-10 / Hamng. 24-32 / Mäster Samuelsg. 39A-B / Malmstillnads. 13-17, 36-40 / Sergelarkaden 2 / Sergelgången	1963	53 218		
9	Hästsken 9	Hamng. 22 / Regeringsg. 45	1935	9 667		-
10	Jakob Större 18	Jakobsg. 2-8 / Regeringsg. 8-24 / Västra Trädgårdsg. 7	1975/2009	26 590		LG
11	Kungliga Trädgården 7	Hamng. 25-27 / Västra Trädgårdsg. 10-12	1969	5 423		LS
12	Kurland 11	Holländarg. 21A / Kammakarg. 32	1884	2 274		LG
13	Lyckan 10	Lindhagensg. 124-132 / Hornsbergsg. 17	1940/2005	23 718		LG
13	Lyckan 9	Lindhagensg. 122 / Nordenflychtsg. 55	1936/2003	8 370		LG
14	Matrosen 4	Birger Jarlsg. 2-4 / Nybrog. 3 / Ingmar Bergmans gata 1-3	1893/1984	9 264		LS
15	Munklägret 21	Hantverkarg. 15 / Parmätarg. 12	1958/2000	6 330		LG
16	Nattugglan 14	Västgötsg. 5-7 / Folkungag. 44 / Åsög. 101	1978/2015	22 269		LP
17	Pennfäktaren 11	Vasag. 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 / Olofsg. 6-8 / Olof Palmes gata 7 / Apelbergsg. 44	1930/1995	10 232		LG
20	Skjutsgossen 8	Krukmakarg. 15-21	1942/2008	12 275		LG
21	Skravelberget Mindre 12-13	Hamng. 2 / Birger Jarlsg. 1-5 / Smålandsg. 5	1903/1999	9 052		-
22	Skären 3	Mäster Samuelsg. 11 / Norrlandsg. 12	1853/1984	1 758		LC
23	Spektern 13	Hamng. 29-33 / Regeringsg. 26-32 / Sergelgången / Västra Trädgårdsg. 17	1975/1995	28 192		LG
24	Sperlingens Backe 45	Stureplan 2	1897/1959	3 905		-
24	Sperlingens Backe 47	Birger Jarlsg. 16 / Grev Tureg. 1	1935/1993	8 222		-
25	Starkströmmen 2 & 4	Midskogsgränd 1-5	1965	9 192		-
26	Stuten 12	Kungsg. 25-27 / Regeringsg. 67-71 / Oxtorgsg. 2-4	1925/2002-05	14 888		LS
27	Styckjunkaren 11	Birger Jarlsg. 6D & 10	1891/1984	1 615		LS
27	Styckjunkaren 7	Birger Jarlsg. 14 / Grev Tureg. 2 / Riddarg. 2	1900/1987	2 244		LS
28	Styrpinnen 12	Hamng. 13	1979/1995	2 223		-
29	Styrpinnen 15	Kungsträdgårdsg. 16 / Näckströmsg. 1	1901/1990	3 647		LG
30	Sumpen 14	Lästmakarg. 6 / Norrlandsg. 22	1856/1985	2 046		LS
30	Sumpen 15	Stureplan 17-19 / Birger Jarlsg. 19 / Kungsg. 1	1895/1980	3 981		LC
30	Sumpen 16	Stureplan 13 / Lästmakarg. 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 185-215 / Lindarängsvägen 1-7 / Borgvägen 6-22	1959/2005	38 473		LG
33	Uggleborg 12	Vasag. 14-18 / Klara Västra Kyrkog. 9-15 / Klara Vattugränd 1 / Klarafaret 4	1934/2016	34 527		LP
34	Uppfinnaren 2	Östermalmsg. 87 / Artillerig. 62A-B / Skepparg. 61-63	1914/2003	16 819		LG
35	Vildmannen 6	Biblioteksg. 11 / Lästmakarg. 1-3	1897/1998	6 320		LS
Summa Stockholms innerstad			795 609			

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

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	Isafjordsg. 2-4 / Dalviksg. / Grönlandsg. / Kistavägen	-	-			-
4	Bromsten 9:1	Sulkyvägen 1-31 / Sulkyvägen 2-32	-	-			-
5	Diktaren 1	Terminalvägen 32-40 (Tegelhuset)	1965	6 751			-
6	Godset 4	Stureg. 3-9 / Fabriksgränd 1 / Järnvägsg. 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	Isafjordsg. 14-16 / Blåfjällsg. / Grönlandsgången / Kistagången	1975/2001	36 119			LG (del av)
9	Hilton 7	Gustav III:s Boulevard 48-52	-	-			-
10	Hårddisken 1	Isafjordsg. 10 / Hans Werthéns Gata / Grönlandsg. / Dalviksg.	-	-			-
11	Järvafältet	Järva Dammtorp / Sjövägen / Mellersta Järvafältet	-	2 084			-
12	Katla 1	Kista Science Tower / Färög. 33 (Huvudentré) / Hanstavägen 11, 21, 27, 29	2003	48 804			LG
13	Knarrarnäs 2	Knarrarnäsg. 1-11 / Hanstavägen 2 / Isafjordsg. 1 / Kista Entré	2002	42 652			LG
14	Kronan 1	Stureg. 2-4 B / Ekensbergsvägen / Prästgårdsg. 1-3 / Tallg.	1981	23 075			LG
15	Magasinet 1	Stureg. 1 / Fabriksgränd 2	2009	12 340			LS
16	Modemet 1	Isafjordsg. 10-12 / Hans Werthéns g. 1 / Grönlandsg. 31 / Blåfjällsg. 4 / Modemg. 10-12	2008/2015	58 667			LG, LS & LP
17	Nöten 3	Solna strandväg 96-122	1949/2000	35 800			LG
18	Nöten 5	Solna strandväg 62-86	1986	29 202			-
19	Primus 1	Primusg. 16-20	1963/2000	27 607			-
20	Rosenborg 1	Gustav III:s Boulevard 54-58	2007	10 306			LG
21	Rosenborg 2	Gustav III:s Boulevard 62-66	2009	10 921			LG
22	Rosenborg 3	Rosenborgsg. 2-12	2014	17 106			LP
23	Rosteriet 6 & 8	Rosterigränd 2-16	1959/1999	17 421			LG
24	Sicklaön 37:49	Kvarnholmsvägen 56	1972/2002	33 769			-
25	Sundbyberg 2:44	Torshamnsg.	-	-			-
26	Telefonfabriken 1	Telefonvägen 22A-30, LM Ericssonsväg 12-32 m fl	1939/2010	106 506			LG
Summa Stockholms Närförorter				629 541			

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

Spännade utveckling av city

Den stora omvandlingen av Göteborg har bara börjat. Första spadtaget togs för kvarteret Platinan, Vasakronans första bidrag till den nya Älvstaden. Hyresmarknaden har präglats av högkonjunkturen med få vakanser.



”Totalt har vi en investeringsvolym på 3,2 miljarder kronor i kommande projekt.”

Kristina Pettersson Post,
regionchef, Göteborg

Vad vill du lyfta fram från 2017?

– På kontorssidan har vi en enorm högkonjunktur med låga vakanser och stigande hyror. Vi har hyrt ut rekordmycket och toppnivåerna har legat på upp till 4 000 kronor per kvadratmeter. Vi ser att många hyresgäster efterfrågar mer moderna och effektiva ytor som gör att de kan utnyttja lokalerna bättre. Då behövs mindre yta per arbetsplats som de är villiga att betala ett högre pris för.

– Året präglades också i hög grad av alla våra projekt, både i ny- och ombyggnad av våra fastigheter. Totalt har vi en investeringsvolym på 3,2 miljarder kronor i kommande projekt.

Vilket var det största projektet?

– Kvarteret Platinan. Här bygger vi 60 000 kvadratmeter hotell, kontor och butiker. Det första spadtaget togs den 15 juni och inflyttning är planerad till 2021. Det är ett fascinerande bygge. Ta bara pålningsarbetet. Totalt ska 1 100 stål- och betongpålar ned i marken och om vi lägger dem i en lång rad motsvarar det nio mil.

Vad tycker göteborgarna om alla förändringar?

– De är nog lite kluvena. De välkomnar utveckling, men samtidigt väntar några jobbiga år med alla projekt som några är oroliga inför. Det kommer att påverka exempelvis hur vi reser till och från stan. För oss är det jätteviktigt att hålla staden levande och vi jobbar hela tiden med att hitta lösningar.

Vad är du extra stolt och glad över?

– Uthyrningen till Scandic i Platinan på totalt 20 000 kvadratmeter. Vår vision är att Platinan

ska bli en plats med dragningskraft dygnet runt. Hotellet är en viktig del i att skapa en levande och trygg stadsdel och bidrar till livet och servicen i fastigheten.

– Roligt var också att vi satte Fredstan på kartan. Fredsgatan är ett av Göteborgs mest populära shoppingstråk. Samtidigt har grannkvarteren och tvärgatorna upplevts som öde och lite otrygga när butikerna stängt. Därför tog vi tillsammans med övriga fastighetsägare ett ordentligt grepp med målet att öka utbudet av butiker, service, kultur och restauranger. Nästa steg är att marknadsföra Fredstan även till allmänheten.

Vilka är de stora utmaningarna 2018?

– En är att stärka handeln ytterligare. Konkurrensen är stenhård och jag tror att vi kommer se många nya koncept som kombinerar fysisk och digital handel. Dock, trots den tuffa handelssituationen har vi haft stark efterfrågan och en mycket bra uthyrningsgrad i våra handelslokaler.

Vad ser du fram emot?

– Att få se när Platinan börjar resa sig från marken och känna att nu händer det! Framväxten tänker vi beskriva med bland annat VR-teknik och filmer. Vi vill bjuda göteborgarna på en resa där de kan se den nya staden växa fram.

– Jag ser också fram emot att fortsätta jobba för att delar av city ska bli certifierade enligt Purple flag. Det handlar om att förbättra säkerhet, tillgänglighet, utbud och fysisk miljö. Under våren 2018 är det dags för konkreta åtgärder och i augusti är det upp till bevis.





Platinan I juni togs det första spadtaget för Platinan i centrala Göteborg. Det är Vasa-kronans första bidrag till den nya Älvstaden. I kvarteret byggs nu 60 000 kvadratmeter hotell, kontor och butiker. Scandic Hotels har tecknat ett 20-årigt hyresavtal på 20 000 kvadratmeter. Inflyttning är planerad till 2021.

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	1989	31 980			LG
2	Gullbergsvass 16:1	Gullbergs Strandgata 2-8	1984/1986	22 831			LG
3	Gullbergsvass 3:3	Vikingsg. 1-5 / Gullbergs Strandgata 3-7	-	-			-
4	Gårda 18:23	Vädursg. 6	1989	12 194			MB
5	Gårda 18:24	Gårdatorget 1-2	1991	8 738			LG
6	Heden 22:19	Bohusg. 13-15 / Skåneg. 9	1984	24 176			LG
7	Heden 42:1	Skåneg. 5 / Ernst Fontells Plats 15	1964/2005-12	52 916			LG
8	Heden 42:2	-	-	-			-
9	Heden 42:4	Ullevig. 11	2010	20 550			LG
10	Heden 42:5	-	-	-			-
11	Heden 46:1	Ullevig. 15	2009	16 534			LG
12	Heden 46:3	Skåneg. 1-3	2015	20 276			B
13	Högen 3:1	Härkeshultsvägen 2, Råhult Partille	1984/2006	1 395			-
14	Inom Vallgraven 11:6	Arkaden / Fredsg. 1-3 / Drottningg. 38-48 / Södra Hamng. 37-43 / Östra Hamng. 36	1970/2002	21 003			LG
15	Inom Vallgraven 17:3	Drottningg. 13 / Västra Hamng. 10 / Kyrkog. 20-22	1813/1994	4 125			LS
16	Inom Vallgraven 19:18	Kyrkog. 44 / Östra Hamng. 31	1905/1987	2 760			LS
16	Inom Vallgraven 19:7	Drottningg. 37 / Östra Hamng. 29	1864/1966	2 183			LS
16	Inom Vallgraven 19:9	Östra Hamng. 33 / Kyrkog. 46	1810/1940	1 769			LS
16	Inom Vallgraven 20:14	Kungspassagen, Kungsg. 48, Kyrkog. 23	1930/2002	3 979			LG
16	Inom Vallgraven 20:6	Kungsg. 50 / Kyrkog. 25	1850/1960	3 690			LS
16	Inom Vallgraven 20:7	Östra Hamng. 35 / Kyrkog. 27	1800/1944	1 818			LS
17	Inom Vallgraven 22:3	Kungsg. 31-33	1930	1 568			-
18	Inom Vallgraven 22:15	Kungsg. 27-29 / Västra Hamng. 12-16 / Vallg. 12-14	1936/2006	9 371			-
19	Inom Vallgraven 22:16	Kungsg. 35-39 / Vallg. 16-24	1910/2008	10 806			LC
20	Inom Vallgraven 33:10	Magasinsg. 22 & 24	1978/1995	3 146			LG
21	Inom Vallgraven 59:14	Ekelundsg. 8-10 / Kungsg. 26-32 / Magasinsg. 7A, 7B, 7C & 9 / Kyrkog. 1-7	1844/2009	10 295			LG
22	Inom Vallgraven 61:11	Kungsg. 12-18 / Käppslängareleden 1 / Otterhälleg. 12	1972/2008	10 028			LG
23	Inom Vallgraven 7:5	Centrumhuset / Östra Hamng. 52 / Östra Larmg. 15-21 / Kungsg. 61-67	1939/1996	8 885			LS
24	Inom Vallgraven 8:18	Kompassen / Kungsg. 58-60 / Kyrkog. 35 & 39 / Östra Larmg. 9-13 / Fredsg. 9-11, 12-14	1974/2015	11 530			-
25	Inom Vallgraven 9:13	Fredsg. 6-10 / Drottningg. 49-65 / Kyrkog. 56-60 / Östra Larmg. 3-7	1967/2013	8 290			LG
26	Lorensberg 45:16	Storg. 53 / Södra vägen 3-5	1957/2009	6 917			LG
27	Nordstaden 10:20	Köpmansg. 9 / N:a Hamng. 18 / Ö:a Hamng. 30-34	1930	6 520			LS
28	Nordstaden 10:23	Köpmansg. 11-25 / Götg. 13-15 & 14-16 / Norra Hamng. 20-34	1986	27 524			LG
29	Nordstaden 17:6	Kronhusg. 9-13, Torgg. 16	1862/2003	4 611			LS
30	Nordstaden 21:1	Kronhusg. 2A / Packhusplatsen 2 / Smedjeg. 1A	1901/2008	5 125			LG
31	Nordstaden 31:1	S:t Eriksg. 3 / Nedre Kvarnbergsg. 3	1787/2005	2 317			LG
32	Nordstaden 8:27	Östra Hamng. 18-24 / Nordstadstorget 1-7 / Spannmålsg. 11-15 / Postg. 22-24	1974	43 138			LC
Summa Region Göteborg				422 988			

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

Stort fokus på cityhandeln

Tack vare en omdaning av Södra Förstadsgatan och Södertull är alla butiks- och restauranglokaler i beståndet fullt uthyrda. Centralt i city, granne med Triangeln påbörjas 2018 bygget av Priorn, en helt ny kontorsfastighet som redan från start är till hälften uthyrd.



”Det gäller att vara på tårna inom handeln – ett viktigt segment för oss.”

Anna Stenkil,
regionchef, Öresund

Vad vill du lyfta fram från 2017?

– Det måste bli vårt arbete med Södra Förstadsgatan där vi för första gången på sju år har alla butiker uthyrda. Redan för tre år sedan gjorde vi en stråkanalys och såg då att trots stora flöden av folk på gågatan var det låg omsättning i butikerna. Nu har vi förändrat gatans karaktär och har bland annat fått in Grandpa och Meadow, två trendiga klädesbutiker och Willys Hemma, den första matbutiken på gatan. Resultatet är en intressant shoppinggata av småstadskaraktär med storstadskvalitet.

Hur har ni fortsatt att utveckla Södertull?

– Människor som är i Malmö vill även ha en upplevelse. I Södertull finns de bästa lägena mot vattnet och vi ser området som en naturlig plats för möten och mat, inte minst varma somrardagar. Därför har vi skapat ett restaurangstråk på platsen. Designorget som tidigare hade lokaler vid Södertull har flyttat till Södra Förstadsgatan och gett plats för bland annat Condecco och Vibiblioteket. Nu är Södertull populärt och etablerat.

Vilka var de stora utmaningarna 2017?

– De senaste tio åren har det byggts mycket nya kontor i Malmö, bland annat i Hyllie och Västra hamnen. Det gör att utbudet är större än efterfrågan. Vi möter detta bland annat genom ett starkt kontorserbjudande i city och genom att erbjuda Smart & klart, nyckelfärdiga kontor där allt ingår och hyresgäster direkt kan flytta in. Vi har för närvarande tre och planerar för fler.

Vad ser du fram emot under 2018?

– Framförallt att fortsätta utveckla våra handelsytor. Det gäller att vara på tårna inom handel – ett viktigt segment för oss. Vi har arbetat länge med utvecklingen av Triangeln, Södra Förstadsgatan och Södertull och det arbetet kommer vi att fortsätta med. Man måste möta de förändringar som sker när e-handeln ökar, och vara lyhörd för folks preferenser och beteenden. Utvecklingen av cityhandeln får aldrig avstanna.

– Sedan handlar det förstas även om att göra våra kontor så attraktiva som möjligt, vi har de bästa kontorslägena i Malmö. I kvarteret Priorn 5 som ligger granne med Pildammsparken, Malmö Konsthall och Triangelns köpcentrum uppför vi nu en helt ny kontorsfastighet. Bygget startar under 2018 och nästan hälften av ytorna är redan uthyrda, bland annat till Region Skåne och COWI.

Något mer du vill lyfta för 2018?

– I MHC, Mobile Hights Center, i Lund har vi kommit långt med att skapa ett intressant kluster för hightechbolag som arbetar i mobilsektorn. För den branschen är det viktigt att ha nära kontakt med varandra över gränserna och samarbete för att utvecklas. I takt med att Sony dragit ner sina ytor har vi kunnat driva utvecklingen av MHC och det tänker vi fortsätta med.





Södra Förstadsgatan i Malmö Vasakronan arbetar för att tillsammans med andra fastighetsägare utveckla och göra butiksstråk mer attraktiva. Ett framgångsrikt exempel är Södra Förstadsgatan där samtliga butikslokaler i beståndet nu är fullt uthyrda. Ett nytt tillskott i mixen var Willys Hemma som kommer att öppna gatans första matbutik.

Öresund

Malmö



1 2 7 8 9 13 14 26

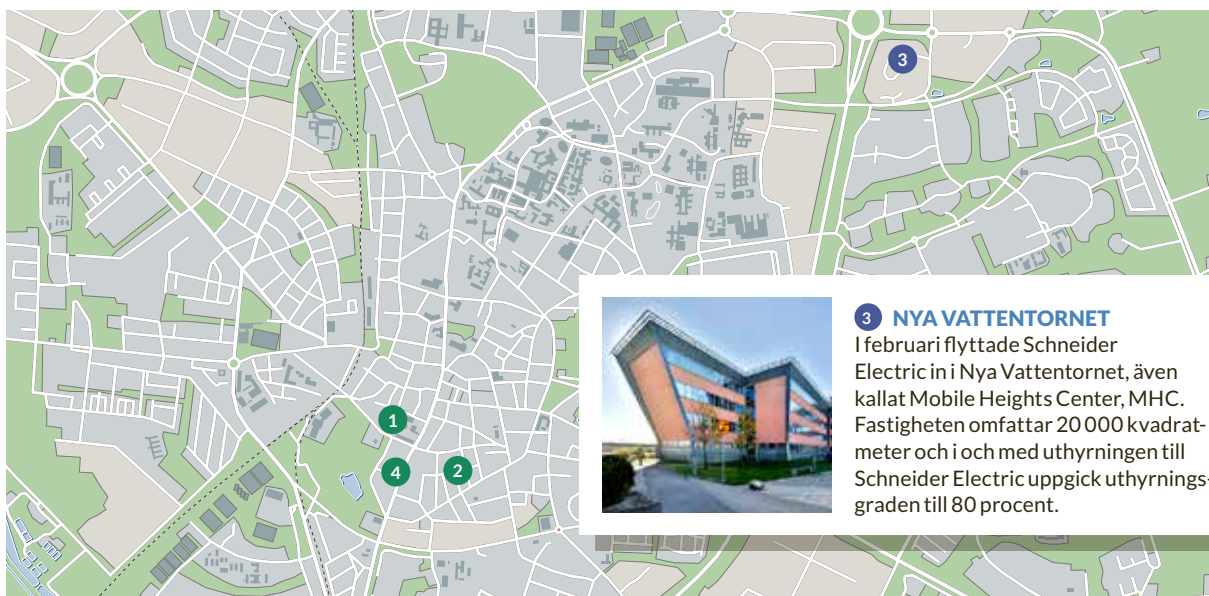
SÖDRA FÖRSTADSGATAN

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.



19 PRIORN Hyresavtal har tecknats med COWI och Region Skåne i fastigheten Priorn 5 som byggstartades under året i och med att detaljplanen vunnit laga kraft. Uthyrningarna innebär att fastigheten var uthyrd till 43 procent redan vid byggstart.

Lund



3 NYA VATTENTORNET

I februari flyttade Schneider Electric in i Nya Vattentornet, även kallat Mobile Heights Center, MHC. Fastigheten omfattar 20 000 kvadratmeter och i och med uthyrningen till Schneider Electric uppgick uthyrningsgraden till 80 procent.

MALMÖ

	Fastighets- beteckning	Gatuadress	Byggår/ senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Andel %		Miljö- certifice- ring ¹⁾
					Kontor	Handel	
1	Björnen 1	Södra Förstadsg. 17 / Kärleksg. 2 / Davidshallsg. 14	1903/2001	3 864			LG
2	Björnen 38	Södra Förstadsg. 25-27 / Davidshallsg. 26	1904/1999	5 269			LG
3	Bylgia 1	Hans Michelseng. 2 / Skeppsbron 17	1960/2004	8 855			LG
4	Carl Gustav 5	Södra Tullg. 4 / Kanalg. 3-5 / Södra Vallg. 3A-C	1961/2000	15 194			LG
5	Claus Mortensen 26	Söderg. 14	1967/2009	3 237			LS
6	Claus Mortensen 35	Söderg. 20 / Baltzarsg. 43	1898/2009	1 993			LS
7	Delfinen 12	Södra Förstadsg. 2 / Drottningg. 38	1908/2007	5 380			LG
8	Elefanten 23	Södra Förstadsg. 22-24 / Södra Långg. 25 / Lugna gatan 38	1938/1988	5 888			LS
9	Elgen 14	Södra Förstadsg. 9-11 / Davidshallsg. 10 / Storg. 22	1937/1998	5 723			LS
10	Gasklockan 3	Porslinsg. 6 / Malmg. 1 / Drottningg. 7	1993/2014	54 898			LG
11	Hans Michelsen 9	Adelg. 1-3 / Brukslg. 1-3 / Norra Vallg. 51-52	1974/2013	2 003			LS
12	Jungmannen 1	Skeppsg. 9	2004	5 114			LG
13	Kaninen 26	Södra Förstadsg. 33-47 / Rådmansg. 10 / Triangeln 2-4	1989/2013	36 678			LS
14	Kaninen 27	Södra Förstadsg. 49-51 / Friisg. 2 / S:t Johannesg. 1A / Triangeln	1958/2013	19 428			LS
15	Kaninen 30 & Innerstaden 6:149	Rådmansg. 12A-C / Rådmansg. 18A-C / S:t Johannesg. 1E, 2C, 3N-W	2012	11 551			LS & BVG
15	Kaninen 32	Rådmansg. 16	2012	4 701			LG & BVG
16	Magnus Stenbock 2	Gustav Adolfs Torg 12 / Torgg. 2	1894/2007	5 254			LG
16	Magnus Stenbock 4	Södra Tullg. 3 / Torgg. 4 / Södra Vallg. 5	1963/2010	10 477			LG
17	Nereus 1	Neptuniplan 7-9 / Matrosg. 1 / Styrmansg. 2 / Bassängkajen 10-12	2012	16 678			LP
18	Oscar 1	Stortorget 31 / Söderg. 1-3	1903/2004	2 997			LS
18	Oscar 17	Stortorget 27-29 / Stortorget 19-23 / Lilla Torg 2-4 / Skomakareg. 7-11	1910/2001	14 222			LG
19	Priorn 2	Rådmansg. 13 / S:t Johannesg. 2-6	1944/2010	8 171			LG
20	Regndroppen 1	Hyllie/ Bures gata	-	-			-
21	Relingen 1	Propellerg. 1 / Västra Varvsg. 10	2000	5 117			LG
22	S:t Jörgen 7	Söderg. 28 / Kalendeg. 27	1929/2012	5 590			LG
23	Sirius 1	Jörgen Kocksg. 9 / Navigationsg. 3	1992	7 114			LG
24	Smedjan 13 & 15	Celsiusg. 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 Förstadsg. 1 / Regementsg. 2	1893/2008	2 508			LS
26	Tigern 7	Södra Förstadsg. 7 / Storg. 37	1894/2006	2 335			LS
Summa Malmö				289 570			

LUND

1	Apotekaren 12	Lilla Fiskareg. 2 / Kyrkog. 1-3	1912/1981	4 028			LC
2	Galten 25	Mårtenstorget 12-14 / Råbyg. 2	1985	1 889			LC
3	Nya Vattentornet 2	Mobilvägen 8-10 / Sölveg. 51	1999	24 494			LG
3	Nya Vattentornet 4	Mobilvägen 4-6	2007/2008	27 540			LG
4	Repslagaren 31	Stora Söderg. 45-47	1980/2008	5 773			LG
Summa Lund				63 724			

Summa Region Öresund

353 294

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

Färdiga projekt och nya affärer

I december började Region Uppsala flytta in i färdigbyggda Hubben i Uppsala Science Park och Livsmedelsverket tecknade avtal i en ny byggnad som ska vara klar 2020/2021. De båda blir viktiga aktörer i utvecklingen av en av Sveriges främsta innovationsmiljöer.



”Ett ömsesidigt förtroende blev nyckeln till att affären gick i lås.”

Jan-Erik Hellman,
regionchef, Uppsala

Vad vill du lyfta fram från 2017?

– Hur påtagligt högkonjunkturen påverkat vår uthyrning av kontorslokaler. Det går väldigt bra för många företag. Samtidigt har nyproduktionen av kommersiella fastigheter i centrala Uppsala varit låg de senaste åren. Detta innebär att vi i princip inte har några vakanser.

– Det har också gått jättebra att matcha hyresgäster med kontorslokaler, även med sådana som stått tomma en längre tid. Och eftersom det arbetet löpt så smidigt har vi fått möjlighet att också lägga mycket tid och kraft på våra stora utvecklingsprojekt.

Vilken affär var störst?

– Livsmedelsverket i Uppsala Science Park som tecknat avtal på 8 300 kvadratmeter. En investering på 420 mkr. En så stark aktör kommer helt klart bidra till utvecklingen av en av Sveriges främsta innovationsmiljöer. Första spadtaget tas i mars 2018.

Vad har gjort dig extra stolt och glad?

– Hur vi jobbade med uthyrningen till Livsmedelsverket. Ett team på tio personer har varit involverade under cirka sex års tid. Livsmedelsverket har suttit hos oss i sina nuvarande lokaler i kvarteret Hugin sedan mitten av 70-talet. Lokalerna gick inte att anpassa efter moderna krav till en rimlig kostnad. När vi började vårt arbete var kundnöjdheten relativt låg, men vårt långsiktiga arbete skapade ett ömsesidigt förtroende som blev nyckeln till att affären gick i lås.

– Sedan var det otroligt spännande att den 1 december få kliva in i färdigbyggda Hubben i Uppsala Science Park. I den 12 500 kvadratmeter stora byggnaden har Region Uppsala tecknat ett 20-årigt avtal. Bygget startade 2015 och att det nu är klart känns nästan överkligt.

Vilka är utmaningarna 2018?

– Uppsala har en stadig befolkningstillväxt. Det ger ett bra underlag för handel i city. Samtidigt ser vi en del vakanser när det gäller handelslokaler. Tidigare kunde det finnas en intressentlista till en lokal, så är det inte riktigt längre. Restauranger och caféer är fortfarande intresserade, men mindre enskilda butiker är försiktiga.

– Det är tydligt att handeln går igenom en omvandling som inte minst är kopplad till den digitala utvecklingen. Konkurrenten från de stora gallerierna utanför stan är också stor. Vi måste jobba ännu hårdare och vässa oss både ett och två snäpp för att skapa en attraktiv citykärna där folk trivs och vill vara.

Vad ser du mest fram emot?

– Att fortsätta att jobba med citykärnan. Bland annat utifrån den stråkstrategi som vi tagit fram för Dragarbrunnsgatan. Vi är många aktörer som arbetar tillsammans, fastighetsägare, kommunen och butiker. Målet är att skapa ett stråk som lever både på dagen och kvällen där människor möts av upplevelser, kultur, butiker och restauranger. Med sitt centrala läge och närheten till kommunikationer finns bra förutsättningar.





Science Park i Uppsala Uppsala Science Park är en av Sveriges främsta innovationsmiljöer. Här finns cirka 140 företag som främst är verksamma inom Life Science, bioteknik, materialvetenskap, medicin och IT. Nya tillskott är Region Uppsala som flyttat in i byggnaden Hubben och Livsmedelsverket som tecknat avtal på 8 300 kvadratmeter.

Uppsala



	Fastighets- beteckning	Gatuadress	Byggår/ senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Andel %		Miljö- certifice- ring ¹⁾
					Kontor	Handel	
1	Dragarbrunn 14:5	Svartbäcksg. 8 / S:t Persg. 6	1970	5 140			-
2	Dragarbrunn 18:1	Gamla Torget 5	1990/2001	1 435			LS
3	Dragarbrunn 18:2, 18:7	Gamla Torget 1-3 / Östra Åg. 25-27	1973/1991	6 131			LS
4	Dragarbrunn 18:9	Stora Torget 4 / Svartbäcksg. 4	1978/2001-04	6 026			LG
5	Dragarbrunn 19:10	Dragarbrunnsg. 35 / Påvel Snickares Gränd 1	1966/2005	4 198			-
6	Dragarbrunn 19:11	Svartbäcksg. 1B-5 / S:t Persg. 7 / Påvel Snickares Gränd 3	1918/1978	9 173			LG
7	Dragarbrunn 20:3	Dragarbrunnsg. 38-40 / Vaksalag. 8	1966/1999	3 433			LC
8	Dragarbrunn 23:4	Dragarbrunnsg. 39 / Vaksalag. 5	1961/2006	2 716			LC
9	Dragarbrunn 24:5	Vaksalag. 7-13 / Dragarbrunnsg. 42-44 / Kungsg. 49	1974/2000	15 352			LG
10	Dragarbrunn 26:3	Bredgränd 4 / Kungsängsg. 5 B / Kungsängsg. 7	1962/2006	4 261			LG
11	Dragarbrunn 26:4	Kungsängsg. 3-5A / Smedsgränd 3	1962/1994	4 998			-
12	Dragarbrunn 28:5	Kungsg. 53-55 / Bredgränd 14-18 / Dragarbrunnsg. 46-48	1895/2011	21 041			LG
13	Dragarbrunn 31:1	Dragarbrunnsg. 50-52 / Bangårdsg. 10-28 / Bredgränd 15-19 / Kungsg. 57 A-D	1860/2011	19 852			LG
14	Kronåsen 1:1	Dag Hammarskjölds väg 10-14, 26-54, 58-60	1910/2017	69 851			LG
15	Kungsängen 1:25	Kungsg. 79 / Dragarbrunnsg. 78 / Samaritergränd 5 / Strandbodg. 10	2006	10 974			LG
16	Kungsängen 14:1	Fjalars gränd 4	-	-			-
16	Kungsängen 14:2	Suttungsgränd 3	1885/2008	1 747			LS
16	Kungsängen 14:5	Suttungsgränd 3A	-	-			-
17	Kungsängen 16:6	Hamnesplanaden 1-5 / Kungsängsg. 43 / Strandbodg. 2-4 / Ebba Boströms gata 7	1975/2008	30 650			-
18	Kungsängen 4:4	Bangårdsg. 5-9 / Kungsängsg. 18A / Dragarbrunnsg. 51-53	1972/2013	6 728			LG
19	Kvarngärdet 1:19	Portalg. 2	1959/1990	5 160			LG
20	Årsta 11:233	Haeggströmshg. 1	-	-			-
21	Årsta 64:1	Haeggströmshg. 1	-	-			-
Summa Region Uppsala				228 866			

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Förvaltningsberättelse		63
Risker och riskhantering		64
Bolagsstyrningsrapport		68
Styrelse och revisorer		74
Ledande befattningshavare		75
Övrig information		76
Koncernens resultaträkning med kommentarer		78
Koncernens balansräkning med kommentarer		82
Koncernens förändring av eget kapital		85
Koncernens kassaflödesanalys med kommentarer		86
Moderbolagets räkningar		88

NOTER

Allmän information	Not 1	90
Sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper	Not 2	90
Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper	Not 3	93
Segmentredovisning koncern	Not 4	94

RESULTATRÄKNING

Hyresintäkter	Not 5	95
Kostnader fördelade per kostnadsslag	Not 6	95
Administration	Not 7	95
Medelantal anställda	Not 8	95
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Not 9	96
Inköp och försäljning mellan koncernbolag	Not 10	97
Ränteintäkter	Not 11	97
Räntekostnader	Not 12	97
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	Not 13	97
Resultat från andelar i dotterbolag	Not 14	98
Värdeförändring finansiella instrument	Not 15	98
Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver	Not 16	98
Skatt	Not 17	99

BALANSRÄKNING

Immateriella anläggningstillgångar	Not 18	100
Förvaltningsfastigheter	Not 19	100
Inventarier	Not 20	100
Aktier och andelar i dotterbolag	Not 21	101
Aktier och andelar i joint ventures	Not 22	103
Långfristiga fordringar	Not 23	103
Kundfordringar	Not 24	103
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 25	103
Likvida medel	Not 26	103
Räntebärande skulder	Not 27	104
Övriga långfristiga skulder	Not 28	105
Avsatt till pensioner	Not 29	105
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 30	106
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	Not 31	106
Kompletterande upplysningar finansiella tillgångar och skulder	Not 32	107

KASSAFLÖDESANALYS

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	Not 33	108
---	--------	-----

ÖVRIGA NOTER

Närstående	Not 34	108
Utdelning per aktie	Not 35	108
Händelser efter balansdagen	Not 36	108

ÖVRIGT

Förslag till vinstdisposition		109
Revisionsberättelse		110

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2017.

Omvärld

Under 2017 tog den ekonomiska tillväxten fart i många delar av världen, USAs ekonomi och arbetsmarknad har präglats av optimism. Euro-området har haft en bred uppgång framförallt driven av stigande sysselsättning, ökade investeringar och stigande export. I Sverige fortsatte konjunkturen att utvecklas positivt. Framförallt är det ökad sysselsättning, bostadsinvesteringar och ökad export som har bidragit till det starka ekonomiska läget.

Tillgången på kapital har varit fortsatt god i både bank- och kreditmarknaden under året. De goda förutsättningarna på kreditmarknaden förklaras främst av rekordstora inflöden i räntefonder och centralbanker som understött marknaden med obligationsköp.

Räntorna är fortsatt mycket låga i Sverige och Europa. Vid Riksbankens möte i december beslutades att hålla reporäntan oförändrad på -0,5 procent. Bedömningen är att räntan kommer att höjas under andra halvan av 2018.

Hyresmarknaden

Kontorshyresmarknaden på samtliga orter och delområden som Vasakronan verkar på har stärkts under året. Allra starkast har utvecklingen varit i Stockholm CBD och i Stockholms innerstad där hyrorna steg med runt 10 procent under 2017. Även i Göteborg har hyresnivåerna ökat kraftigt och steg med runt 5 procent. Rådande högkonjunktur och stor efterfrågan på moderna och effektiva kontor är främsta orsaken till de stigande hyrorna.

För de centrala lägena på Vasakronans marknader har kontorsvakanserna legat relativt stilla under året på låga nivåer, från 3,5 procent till knappt 5 procent. Undantag är Malmö där kontorsvakansen legat på cirka 9 procent under 2017.

Fastighetsmarknaden

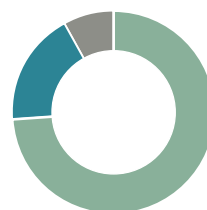
Aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden var något lägre under 2017 jämfört med 2016, som kan ses som ett rekordår, men låg i nivå med 2014 och 2015. Under året genomfördes transaktioner till ett värde om 157 mdkr att jämföra med 208 mdkr under 2016. Av detta stod kontorsfastigheter för 20 procent. Merparten av transaktionerna genomfördes i Stockholm och framförallt var det svenska aktörer på köparsidan.

Marknaden präglas av fortsatt god tillgång till kapital och mycket låga räntor. Marknadens direktavkastningskrav har under flera år sjunkit på samtliga Vasakronans delmarknader. Under 2017 stabiliserades de på låga nivåer. I Stockholm och Göteborg CBD ligger direktavkastningskraven på 3,5 respektive 3,9 procent och i Stockholm närförort, Öresund och Uppsala mellan 4,2 och 5,0 procent.

Verksamheten

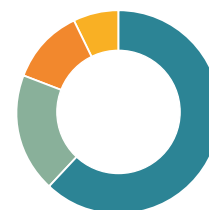
Vasakronan äger, förvaltar och utvecklar centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö och Lund. Fastighetsbeståndet bestod vid utgången av året av 179 fastigheter (179) med en total uthyrningsbar area om 2,4 miljoner kvadratmeter (2,4). Av den totala arean var 84 procent (77) miljöcertifierad. Det totala marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av året 127 mdkr (116), där de tio största fastigheterna utgjorde 31 procent av värdet.

Kontrakterad hyra per objektstyp



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

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



■ Stockholm, 62%
■ Göteborg, 19%
■ Öresund, 12%
■ Uppsala, 7%

Uthyrningsgraden uppgick till 93,1 procent (94,2) per 31 december 2017. Under året har projektfastigheten Sergelhuset tomstälts och minskat uthyrningsgraden med 1,4 procentenheter.

Vid utgången av året hade Vasakronan en projektportfölj som omfattar ny-, till- och ombyggnad till ett värde om 9,3 mdkr (3,4) varav 2,7 mdkr (2,1) var upparbetat. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 44 procent (72) vid utgången av perioden. Ett flertal större projekt med initialt lägre uthyrningsgrad är i uppstartsfasen, bland annat Sergelhuset och Platinan.

Vasakronans fastighetsbestånd förbättras genom köp och försäljning fastigheter och det skapar förutsättningar för en ökad avkastning på lång sikt. Under året förvärvades fastigheter till ett värde av drygt 1 mdkr, där Sthlm Seaside var enskilt störst och avyttrades fem fastigheter till ett sammanlagt värde om 0,6 mdkr.

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 vi hantera alla möjligheter och risker som påverkar verksamheten.

All affärsverksamhet är förenad med risktagande. Rätt hanterade kan dessa risker leda till möjligheter, men fel hanterat 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 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 och vilken risknivå som accepteras. Till sitt stöd har vd en styrgrupp för internkontroll som förutom vd består av chef eko-

nomi och finans, chefsjurist samt koncerncontrollers. Styrgruppen ansvarar bland annat för uppföljning och löpande utveckling av den interna kontrollen.

Vasakronans dagliga riskarbete involverar samtliga medarbetare och följer en strukturerad process.

Process för hantering av risker

Riskinventering

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

Riskbedömning

Ledningsgruppen bedömer de fram-inventerade riskerna utifrån sannolikhet och påverkan. Genomgång med revisionsutskott och styrelsen avseende väsentliga risker.

Riskhantering

Ansvarsfördelning, prioritering, förslag på åtgärder och framtagande av övergripande handlingsplaner. Nedbrytning av risker på enhetsnivå och samordning 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 4 kategorier:

AFFÄRSRELATERADE RISKER

Risker relaterade till omvärldsfaktorer som Vasakronan inte direkt kan påverka, men vars negativa effekter kan begränsas.

OPERATIVA RISKER

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

FINANSIELLA RISKER OCH REGELEFTERLEVAD

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

MILJÖMÄSSIGA RISKER

Risker som uppkommer genom att verksamheten har negativ påverkan på miljön samt att förändringar i miljön leder till skador på fastigheter.

Samtliga risker rangordnas utifrån grad av ekonomisk påverkan på verksamheten samt 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 65–67. I tabellerna framgår också hur bolagets fokus på risken har ändrats jämfört med föregående år.

AFFÄRSRELATERADE RISKER

Riskbeskrivning	Analys och exponering	Hantering	Vasakronans bedömning
Ökad e-handel leder till färre inköp i fysisk butik, vilket i sin tur leder till att butiker stänger ner, går i konkurs eller efterfrågar mindre lokalytor.	Lägre efterfrågan på Vasakronans butikslokaler leder till lägre hyresintäkter och högre vakanser i butikslokaler. Vasakronans innehav består i huvudsak av butikslokaler i centrala lägen med ett stort naturligt flöde av människor. Vasakronan tror på fortsatt efterfrågan på denna typ av lokaler om än för annan användning, vilket delvis begränsar effekten.	• Omvärldsbevakning • Erbjudande om flexibla lösningar rörande t ex storlek på lokal • 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 • Noggrann analys inför förvärv samt ny-, till- och ombyggnad • Strävan efter bra mix av olika branscher, avtalslängder och lokaltyp i varje fastighet /område	Påverkan ● Sannolikhet ● Prioritet ● Fokus ▲
Negativ marknadsutveckling på grund av höjda direktavkastningskrav och/eller lägre marknadshyror leder till nedgång i fastighetsvärdena.	Värdet på fastigheterna är det som enskilt kan ha störst påverkan på företagets ekonomiska resultat på kort sikt, även om det inte ger någon direkt effekt på kassaflödet. 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 • Tydlig strategi för varje enskild fastighet • Strukturerad process för beslut om ny-, till- och ombyggnad • Innehav fokuserat på centrala och eftertraktade lägen	Påverkan ● Sannolikhet ● Prioritet ● Fokus ↔
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 • Visuellblåsarfunktion	Påverkan ● Sannolikhet ● Prioritet ● Fokus ↔
Politiska beslut kan leda till ändrade förutsättningar. Det kan gälla beslut om ny skattelagstiftning, utlokalisering av myndigheter eller beslut på energiområdet.	Vasakronans verksamhet påverkas av politiska beslut inom ett flertal olika områden som kan få negativ påverkan på hyresintäkter eller kostnader. Sådana beslut ligger vanligtvis utanför bolagets kontroll. Effekterna kan begränsas genom proaktiv bevakning av tänkbara beslut, analys av konsekvenser och handlingsplaner för olika alternativ.	• Omvärldsanalys • 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 ↔
Den tekniska utvecklingen går snabbt. Nya digitala lösningar ersätter gammal teknik, nya aktörer kommer in på marknaden och kunder efterfrågar nya lösningar och tjänster. Aktörer som inte anpassar sin verksamhet till dessa nya förhållanden kan komma att tappa både kunder, leverantörer och medarbetare.	Vasakronan har som ambition att ligga i framkant vad gäller användning av moderna tekniska lösningar och serviceerbjudande. Bolaget drivet utvecklingen inom olika områden och är öppet för samarbeten med olika aktörer. Vasakronan strävar också efter att hela tiden ha rätt kompetens för att möta utvecklingen.	• Omorganisation för att bygga in förmåga att skapa förändring och utveckling • Innovativ företagskultur som uppmuntrar till att testa nya lösningar • Uppkopplad teknik i våra fastigheter som samlar in en mängd olika data • Nya innovativa lösningar inom energiområdet	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	
Om-, till- och nybyggnadsprojekt är förknippade med risk i samtliga faser och riskerna ökar ju mer komplext projektet är. I högkonjunktur, då efterfrågan är hög, ökar dessutom risken som en konsekvens av bl a brist på leverantörer och medarbetare.	Vasakronan har en projektvolym på 9,4 mdkr. Flertalet projekt är komplexa, pågår över lång tid och involverar ett stort antal parter. Felkalkyleringar, förseningar i leverans eller fördyrningar på grund av oförutsedda händelser eller slarv kan leda till stora negativa ekonomiska konsekvenser för Vasakronan.	• Kvalitetssäkrade interna processer inkl riskanalys, projektgenomgångar och erfarenhetsutbyte • Hög kompetens i projektorganisationen • Avtalsmässig reglering med samarbetspartners • Uppförandekod för leverantörer • Simuleringar av olika utfall/scenarios • Tydlig process för upphandling av leverantörer	Påverkan Sannolikhet Prioritet Fokus	
I takt med att fastighetsbranschen blir allt mer digitaliserad ökar behovet av en väl fungerande informations- och datasäkerhet. Utvecklingen inom dessa områden går fort och blir allt mer komplex.	Om kritisk information går förlorad eller hamnar i fel händer till följd av datahaveri, dataintrång eller bristande IT-säkerhet kan de ekonomiska konsekvenserna bli stora och förtroendet för företaget kan skadas. Vasakronan har högsta prioritet på denna fråga och arbetar aktivt med att följa utvecklingen inom området.	• Löpande följa utvecklingen bl a genom deltagande på seminarium • IT- och kommunikationspolicy • Hög medvetandegrad om risker kring IT-säkerhet bl a genom intern och extern utbildning • Löpande information via interna kanaler	Påverkan Sannolikhet Prioritet Fokus	
Medarbetarna är de viktigaste tillgångarna i ett företag då det är de som skapar företags kultur och utvecklar verksamheten. Kan inte rätt medarbetare eller tillräckligt med personal behållas och/eller rekryteras resulterar det i att verksamheten underpresterar.	Det är hård konkurrensen om de bästa medarbetarna. Vasakronan har ett starkt varumärke och en innovativ företagskultur som är värdestyrd. Personalomsättningen är låg och intresset för att arbeta på företaget är stort.	• Starkt varumärke • Marknadsledande i fastighetsbranschen • Utvecklingsplaner för personalen • Samarbete med högskolor • Successionsplaner för nyckelpersoner	Påverkan Sannolikhet Prioritet Fokus	
All verksamhet är förknippad med risk för såväl fysisk och psykisk skada.	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 • Hälsofrämjande åtgärder • Uppförandekod för medarbetare och för leverantörer • Visselblåsarfunktion	Påverkan Sannolikhet Prioritet Fokus	
Investeringar sker genom ny-, till- och/eller ombyggnad men även genom förvärv av befintlig fastighet.	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.	• Tydlig investeringsstrategi • Tydlig beslutsprocess • Hög kompetens inom fastighetsinvesteringar • Aktiv dialog med kommuner	Påverkan Sannolikhet Prioritet Fokus	
I alla affärsrelationer föreligger risk för att motparten inte kan fullgöra 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 inkl kreditprövning samt referenstagning • Konsekvens vid utebliven leverans regleras i avtal • Riskklassificering av hyresgäster • Vid behov ställs krav på handpenning eller deposition	Påverkan Sannolikhet Prioritet Fokus	

FINANSIELLA RISKER OCH REGELEFTERLEVAD

Riskbeskrivning	Analys och exponering	Hantering	Vasakronans bedömning
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 46 procent och stark finansiell ställning. Det i kombination med ägarstrukturen minskar refinansieringsrisken.	- Finanspolicy som reglerar att flera olika finanskällor ska användas - Den genomsnittliga återstående löptiden av räntebärande skulder får inte understiga 2 år - Högst 40 procent av räntebärande skulder får förfalla inom kommande 12 månader - Grön finansiering	Påverkan Sannolikhet Prioritet Fokus
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 4,2 år, vilket begränsar exponeringen mot förändringar i räntan. Vid en ökad ränta med 1 procentenhet ökar räntekostnaderna med 220 mkr.	- Finanspolicy med konservativa mål för räntetäckningsgrad, räntebindningstid och räntebindningsförfall - Räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur	Påverkan Sannolikhet Prioritet Fokus
Den finansiella rapporteringen är ett viktigt beslutsunderlag och brister i denna kan leda till felaktiga beslut för egen del, men också för externa parter såsom långivare och investerare.	Medvetenheten om riskerna i den finansiella rapporteringen skapas genom diskussion mellan berörda medarbetare. Arbetet på Vasakronan underlättas av att företaget har en centraliserad ekonomi- och finansfunktion.	- 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 av förändringar i regelverk - Proaktivt arbete och analys av effekter av nya skatte- och redovisningsregler	Påverkan Sannolikhet Prioritet Fokus
Vasakronan har att anpassa sig till en mängd olika regler, förordningar och lagar. I det fall regelverk inte efterlevs kan det leda till ekonomiska konsekvenser, sanktioner eller skadat förtroende.	Regelverk kan vara komplexa att tolka och efterleva. Vasakronan arbetar löpande med att uppdatera sig kring gällande regelverk, men också förändringar i dessa för att säkerställa regel efterlevnad.	- Löpande följa utvecklingen avseende 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 experter eller andra inflytelserika personer	Påverkan Sannolikhet Prioritet Fokus

MILJÖRELATERADE RISKER

Riskbeskrivning	Analys och exponering	Hantering	Vasakronans bedömning
Fastigheter har stor klimatpåverkan, från projektering, byggande och förvaltning till ombyggnad och rivning.	Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag vars 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. Vasakronan ska ligga i framkant och vara ett föredöme för andra fastighetsbolag. Bolaget har knutit delar av sin finansiering till sk grön finansiering (se vidare sidan 32) som ställer höga krav på Vasakronans hållbarhetsarbete.	- Miljöpolicy med tydlig ambition om Vasakronans hållbarhetsarbete - Tydliga mål vad gäller minskning av energiförbrukning, minskning av avfall, ökad materialåtervinning och minskad miljöbelastning från Vasakronans och leverantörernas transporter - Installation av solceller - Miljöcertifiering av fastigheter - Upprättande av hållbarhetsrapport och revision av denna	Påverkan Sannolikhet Prioritet Fokus
De globala klimatförändringarna leder till höjda temperaturer, extrema väderförhållanden och höjda vattennivåer. För fastighetsbolag innebär det risk för skador på egendom till följd av översvämningar, att byggnationer/ material inte klarar av de nya väderförhållandena eller förändrade temperaturer.	Vasakronans enskilt största tillgång utgörs av fastigheter. Förändringar i klimatet ställer nya krav på Vasakronans fastigheter vilket företaget måste beakta vid investeringar. I det fall bolaget 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 - Genomgång av hela beståndet för att identifiera var risker för stor inverkan finns och framtagande av åtgärdsplaner - Risikanalyser vid nyproduktion samt förebyggande åtgärder	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. Tydliga interna strukturer och processer säkerställer också att verksamheten drivs på ett effektivt och ändamålsenligt sätt.

Vårt ramverk

Bolagsstyrningen inom Vasakronan grundar sig på såväl externa 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
- Marknadsmisbrukslagen (MAR)
- Svensk kod för bolagsstyrning
- Global Compact

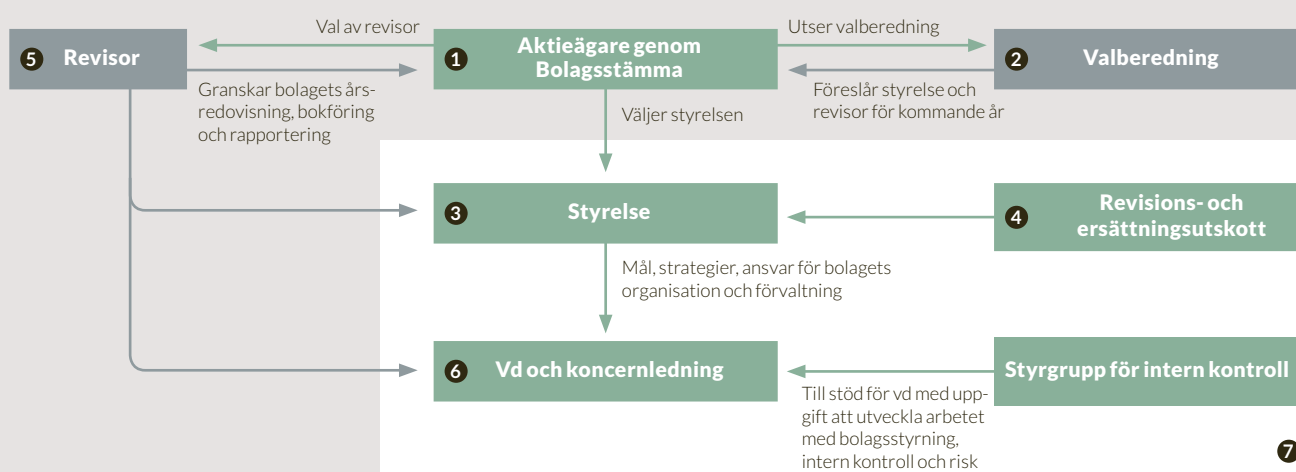
Viktiga interna regelverk:

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

Avvikelser från koden

Till följd av Vasakronans begränsade ägarkrets görs följande avvikelser från koden; valberedningens förslag på styrelseledamöter, kallelse till bolagsstämma eller 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 2017 på Vasakronans huvudkontor i Stockholm. Samtliga aktier var representerade och revisorerna var närvarande.

2 Valberedning

Valberedningen har i uppgift att lägga fram förslag avseende:

- Val av styrelseledamöter och styrelseordförande.

- Arvode till styrelse och medlemmar i styrelsens utskott.
- Revisorer och revisionsarvode.
- Ändringar i regler rörande valberedningen.

Valberedningen består av en representant från respektive ägare och de tillsätts enligt instruktionen för valberedningen som är antagen av årsstämman. Valberedningen har inför årsstämman 2018 sammanträtt tre gånger.

I valberedningens arbete med att ta fram förslag till styrelseledamöter ska en jämn könsfördelning beaktas samt att styrelsen i övrigt ska 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 2017.

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 innehålla ledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och

ägarna. De oberoende ledamöterna ska komplettera styrelsen med specifik branschkompetens. Vid årsstämman den 3 maj 2017 omvaldes åtta ledamöter och en ny valdes in (Ann-Sofi Danielsson). 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 2017

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

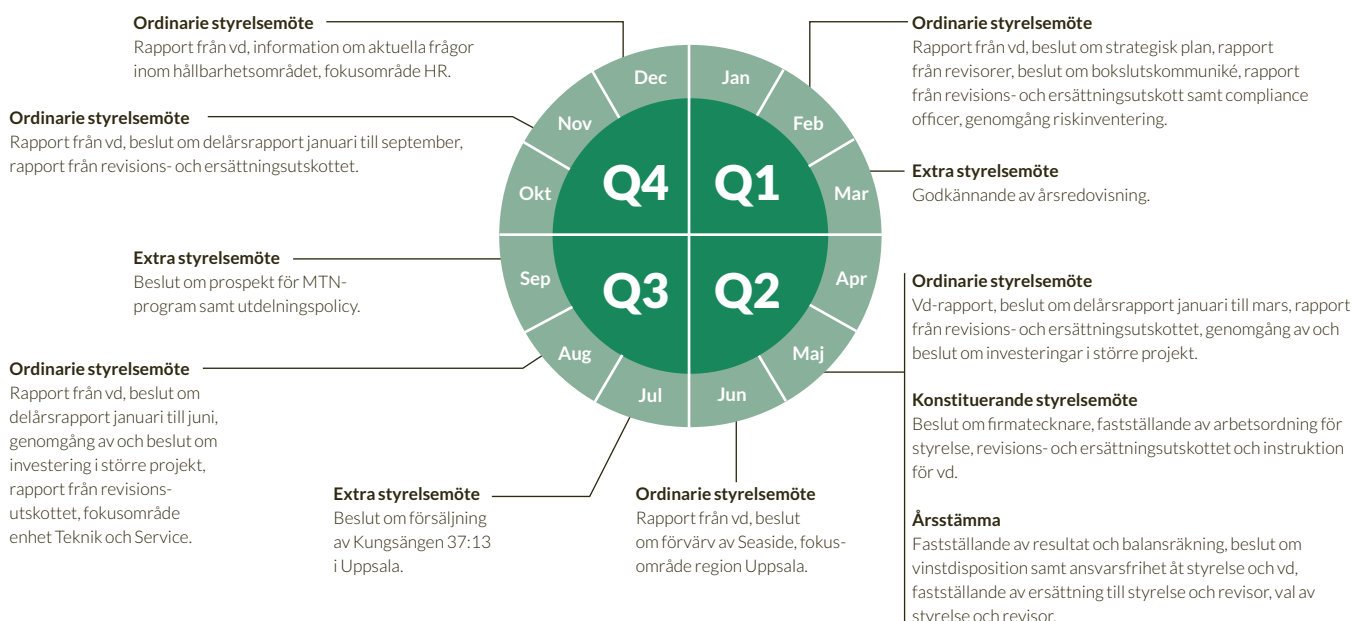
På de ordinarie mötena har vd, chef för ekonomi och finans samt chefsjurist, i egen skap av styrelsens sekreterare, närvarat. Andra personer från organisationen så som regionchef, finanschef och chef för fastig-

Styrelsens sammansättning

	Invalid år	Oberoende av bolaget	Oberoende av större aktieägare	Styrelse- och utskottsarvode, tkr	NÄRVARO		
					Styrelse-möten	Revisions-utskottet	Ersättnings-utskottet
Mats Wäppling	2010	Ja	Ja	695	10/10	4/4	3/3
Jan-Olof Backman	2011	Ja	Ja	260	10/10		
Ann-Sofi Danielsson ¹⁾	2017	Ja	Ja	130	7/8	2/2	
Niklas Ekvall	2016	Nej	Nej	Ingen ersättning	10/10		
Eva Halvarsson	2006	Nej	Nej	Ingen ersättning	10/10	4/4	
Kerstin Hessius	2004	Nej	Nej	Ingen ersättning	10/10		
Christel Kinning	2014	Ja	Ja	260	9/10		
Roly Lydahl	2007	Ja	Ja	320	10/10	4/4	
Johan Magnusson	2008	Nej	Nej	Ingen ersättning	10/10		3/3

1) Invalid i maj 2017.

Styrningsstruktur



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 vd:s 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 möten vid behov, till exempel när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande.

Totalt har styrelsen haft sju ordinarie möten under 2017 varav ett var konstituerande. Strategifrågor och riskbedömning ligger alltid högt på agendan. Under det gångna året har fokus legat på utvecklingen inom fastighets- och detaljhandelbranschen och dess påverkan på Vasakronan, arbetet med större ny- och ombyggnadsprojekt inom Vasakronan samt IT-säkerhetsfrågor. Styrelsen har även haft en strategikonferens tillsammans med ledningsgruppen. Syftet med strategikonferensen är att ge underlag för bolagets affärsplanering, men också för att

ge möjlighet till fördjupning inom för Vasakronan aktuella områden. Mötet ger också styrelse och ledningsgrupp möjlighet att lära känna varandra.

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

Under året har tre extra styrelsemöten hållits där beslut om godkännande av årsredovisning, utdelningspolicy samt försäljning av fastighet togs.

Utvärdering av styrelsen

Arbetsordningen anger att styrelsen ska göra en årlig utvärdering av sitt eget arbete. Under 2017 skedde den genom valberedningen som genomförde intervjuer med samtliga styrelseledamöter. 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 som underlag för valberedningen i sitt arbete med att ta fram nya kandidater till 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 640 tkr i arvode och övrig oberoende ledamot 260 tkr. För revisionsutskottet beslutades om ett arvode till ordförande med 60 tkr och till oberoende ledamot med 25 tkr, och för ersättningsutskottet ett arvode till ordförande med 30 tkr. Ersättning kan utbetalas som arvode mot faktura under förutsättning att det är kostnadsneutralt för bolaget och att särskild överenskommelse träffas mellan styrelseledamoten och bolaget.

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.

Revisionsutskottet 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 förhandsgodkännande 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 2017 bestod revisionsutskottet av Rolf Lydahl, som också var ordförande, samt Eva Halvarsson, Mats Wäppling och Ann-Sofi Danielsson. Ann-Sofi Danielsson valdes in i revisionsutskottet i juni 2017. Samtliga medlemmar har den redovisningskompetens som krävs enligt aktiebolagslagen.

Under året höll utskottet fyra möten. Vid tre av dessa var bolagets revisor med för avrapportering av revisionen. Därutöver har

utskottet främst avhandlat bolagets finansiella rapporter och ledningsgruppens arbete med risk och intern kontroll. Vid mötet i april gjordes också en utvärdering av utskottets arbete. Vd, chefen för ekonomi och finans och chef koncerncontrolling, som är sekreterare i utskottet, medverkade vid mötena. 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 2017 bestod ersättningsutskottet av Mats Wäppling, som också var ordförande, och Johan Magnusson. Under året höll utskottet tre möten där det främst avhand-

lades 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.

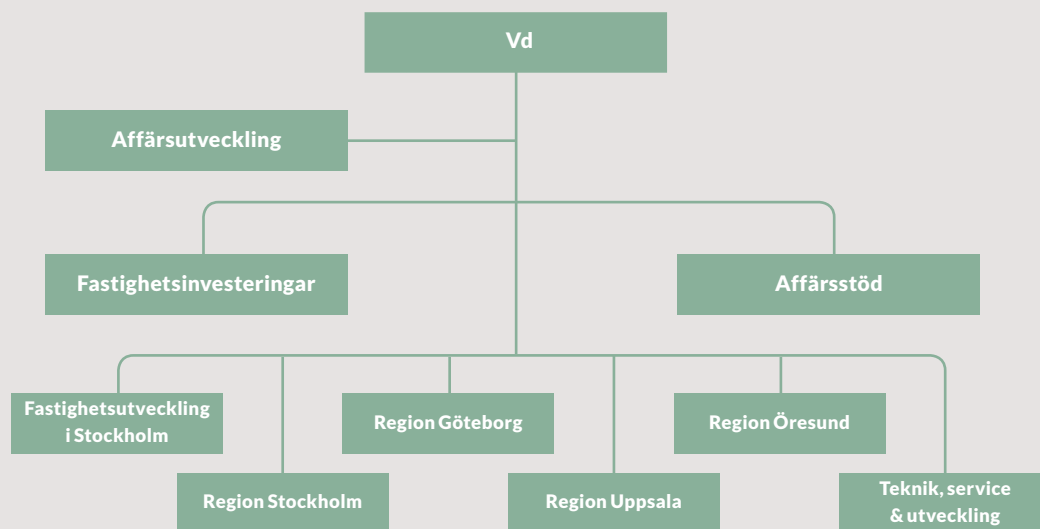
5 Extern revision

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 2017 valdes PricewaterhouseCoopers som revisor för det kommande året med Helena Ehrenborg som

Organisation



huvudansvarig revisor. Därtill valdes Daniel Algotsson som revisor. Mer information om revisorerna finns på sidan 74. I not 7 på sidan 95 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 Wirdenius vd för Vasakronan.

Vd har bildat en ledningsgrupp som förutom vd består av tolv direkt underställda chefer, se vidare presentation på sidan 75. Ledningsgruppen möts regelbundet för att behandla koncernövergripande och strategiska frågor. Under 2017 hölls nio möten. Vid fyra av dem avhandlades delårsboksleden och den operativa uppföljningen. Två av mötena är längre strategimöten. Ett strategimöte hålls på våren och vid det fokuseras 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 i det fall det finns skäl 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 samt 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.

Inför affärsplaneringen genomförs varje år en riskinventering och riskbedömning. De väsentliga risker som identifieras hanteras i enheternas affärsplaner. Arbetet med riskhantering beskrivs närmare på sidorna 64–67. 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 chef koncernkontroll. Det sker i nära samarbete med revisionsutskottet, som har ansvar för att riskarbetet och den interna kontrollen löpande testas och utvärderas. Eftersom befintliga strukturer för utvärdering och uppföljning hittills bedömts som tillräckliga för att ge underlag för styrelsens utvärdering, har ingen särskild enhet för internrevision inrättats. Beslutet tas dock årligen upp för ny prövning.

Intern kontroll av den finansiella rapporteringen

Denna rapport är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och svensk kod för bolagsstyrning och begränsad 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 att den säkerställer att relevanta lagar och regler efterlevs. Rapporten innefattar inte några 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 ansvarsfördelning och befogenheter inom 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 visuellblåsning har inrättats dit bolagets anställda eller andra intressenter kan vända sig vid misstanke om otillbörlighet eller brott. En Compliance officer som utgörs av Vasakronans chefsjurist har i uppdrag att hantera frågor om otillbörlighet och bristande regelefterlevnad i bolaget. Rapportering sker årligen till styrelsen.

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

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

Riskbedömning

Som en del i affärs- och verksamhetsplaneringen genomför Vasakronan årligen en övergripande riskutvärdering som en del i företagets affärs- och verksamhetsplanering. Då utvärderas risker i bolagets samtliga nyckelprocesser utifrån sannolikhet och påverkan. För mer utförlig information om bolagets riskbedömningsprocess se sidan 64. 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 sidan 65–67 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 säkerställa kvaliteten i rapporteringen samt att lagar och externa krav efterlevs.

Information och kommunikation

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

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

Uppföljning av intern kontroll

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

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

Styrelse och revisorer



Mats Wäppling



Jan-Olof Backman



Ann-Sofi Danielsson



Niklas Ekvall



Eva Halvarsson



Kerstin Hessius



Christel Kinning



Rolf Lydahl



Johan Magnusson

Mats Wäppling

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

Född: 1956

Utbildning: Civilingenjör

Andra uppdrag: Egen verksamhet. Pandox, Vesper, PKM Invest, Nordic Modular Group, Campus X och Assemblin.

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

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 och 24Storage.

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 och Bulten AB.

Tidigare erfarenhet: CFO i NCC AB. Styrelseledamot i RNB Retail and Brands AB.

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 och FinansKompetensCentrum.

Tidigare erfarenhet: Skattervisor och chef statliga ägarförvaltningen.

Oberoende: Ägarrepresentant.

Per Uhlén

Lämnade styrelsen vid årsstämma 2017

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. Ordförande i Finansmarknadsrådet.

Oberoende: Ägarrepresentant.

Christel Kinning

Styrelseledamot sedan 2014.

Född: 1962

Utbildning: Ekonomi och marknadsföring

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

Tidigare erfarenhet: Vd Polarn O. Pyret, vvd 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 Atlasmuren.

Tidigare erfarenhet: Vd finansbolaget Probo, vvd Nordstjernan, ledande befattningar i Retriva 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.

Ordförande Mats Wäppling har avböjt omval. Inför bolagsstämman den 3 maj 2018 är valberedningens förslag att Ulrika Francke väljs in i styrelsen som ny ordförande.

REVISORER

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Helena Ehrenborg

Huvudansvarig revisor

Född: 1965

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

Daniel Algotsson

Auktoriserad revisor

Född: 1982

Övriga väsentliga uppdrag: Revisor i Avida Finans, FCG Fonder, Mangold 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 och RICS Sverige.

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 och CMB Chalmers.

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.

Anna Stenkil

Regionchef Öresund
Född: 1968
Anställd: 2011
Inträde i ledningsgruppen: 2016
Utbildning: Ekonom
Tidigare erfarenhet: Proffice, Newsec, Wahlborgs.
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

Övrig information

Personal

Per 31 december 2017 uppgick antal anställda till 349 (339). Vasakronan arbetar för att vara ett företag där sammansättningen av personalen speglar mångfalden i samhället. Alla medarbetare och arbetsökande ska behandlas på ett likvärdigt sätt och ingen diskriminering accepteras. Vidare information relaterat till personalsammansättningen finns på sidorna 123 i detta tryckta dokument.

Fördelning kvinnor och män

Samtliga medarbetare

Ledningsgrupp

Styrelse



Kvinnor, 42% (40)

Män, 58% (60)

Kvinnor, 46% (46)

Män, 54% (54)

Kvinnor, 44% (33)

Män, 56% (67)

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Vasakronan valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten finns på sidorna 114–126 i detta tryckta dokument.

Vinstdisposition

Till stämman föreslås en utdelning om 4 000 000 000 kr. Styrelsen finner att föreslagna 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 108.

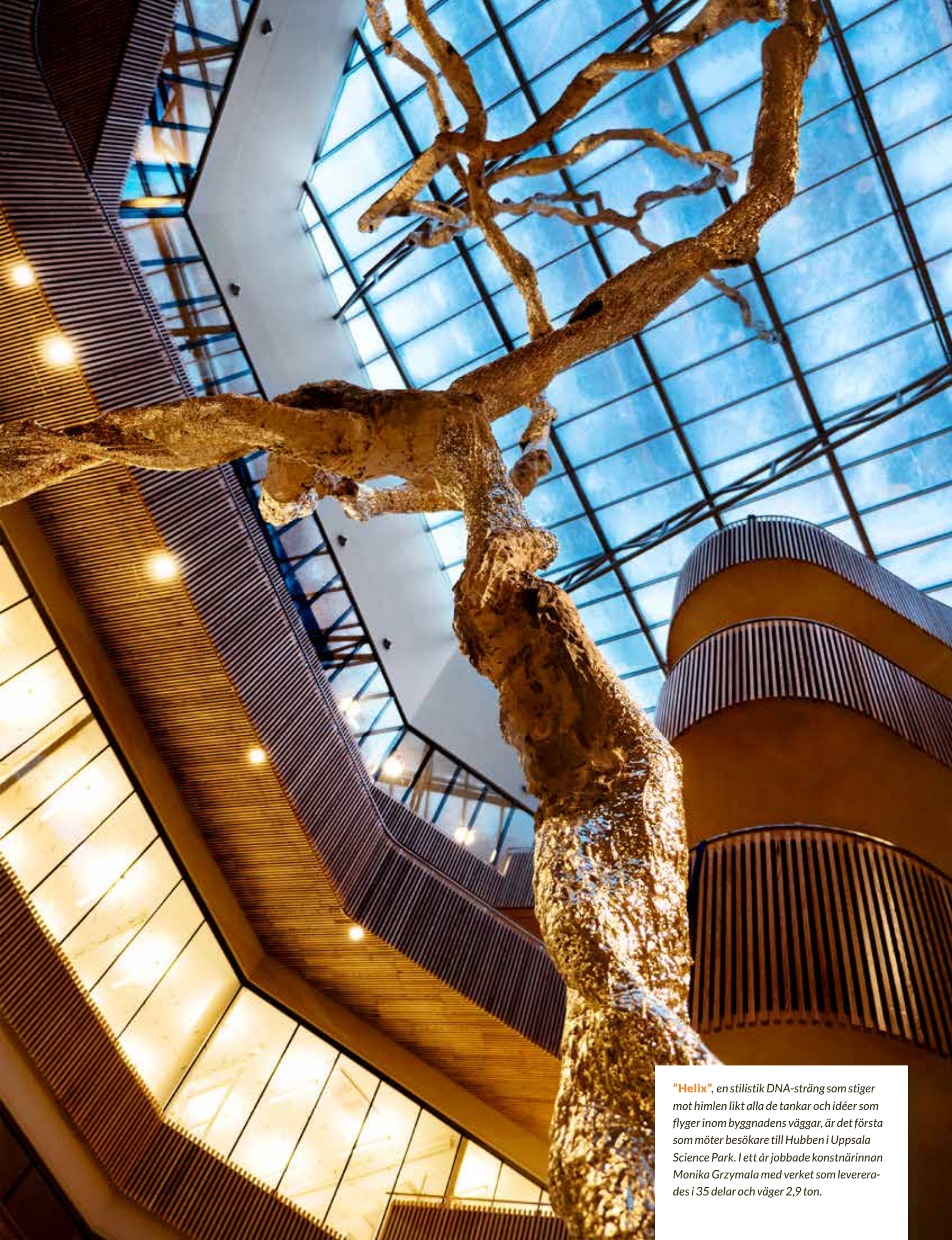
Händelser efter balansdagen

Utöver den föreslagna utdelningen enligt ovan samt sidan 109 och not 35 har inga väsentliga händelser inträffat efter balansdagen som påverkar bedömningen av Vasakronans finansiella ställning.

Framtida utveckling

Bedömningen inför 2018 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 2018 är en driftnettoutveckling i jämförbart bestånd med 6 procent och en uthyrningsgrad på minst 93,5 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 cirka 3 mdkr kommer att investeras under 2018.



"Helix", en stilistik DNA-sträng som stiger mot himlen likt alla de tankar och idéer som flyger inom byggnadens väggar, är det första som möter besökare till Hubben i Uppsala Science Park. I ett år jobbade konstnärinnan Monika Grzymala med verket som levererades i 35 delar och väger 2,9 ton.

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	2017	2016	Not
Hysesintäkter	6 490	6 251	4, 5
Driftkostnader	-662	-681	
Reparationer och underhåll	-110	-105	
Fastighetsadministration	-331	-300	7
Fastighetsskatt	-544	-544	
Tomträttsavgäld	-165	-162	
Summa fastighetskostnader	-1 812	-1 792	6
Driftnetto	4 678	4 459	
Central administration	-97	-87	6, 7
Resultat från andelar i joint ventures	-3	-3	
Ränteintäkter	2	10	11
Räntekostnader	-1 167	-1 162	12
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 413	3 217	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	7 973	12 056	13
Värdeförändring finansiella instrument	468	-764	15
Avyttrad/nedskriven goodwill	-26	-18	18
Resultat före skatt	11 828	14 491	
Aktuell skatt	-95	0	17
Uppskjuten skatt	-2 464	-3 019	17
Årets resultat	9 269	11 472	
Övrigt totalresultat			
<i>Omklassificerbara poster¹⁾</i>			
Kassaflödessäkringar	-	17	
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	-	-4	
<i>Ej omklassificerbara poster²⁾</i>			
Pensioner, omvärdering	-14	-89	29
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	3	16	29
Inkomstskatt pensioner	2	16	
Årets övriga totalresultat netto efter skatt	-9	-44	
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET³⁾	9 260	11 428	
Nyckeltal			
Överskottsgrad, %	72,1	71,3	
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,8	

1) Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen.

2) Poster som inte skall omklassificeras till resultaträkningen.

3) 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 6 490 mkr (6 251). I ett jämförbart bestånd var ökningen 5 procent och förklaras främst av högre bruttohyra från genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar.

Nyuthyrningar har gjorts av 167 000 kvadratmeter (140 000) med en årshyra på 613 mkr (475), varav 18 procent (17) är intäktspåverkande under 2017. Av årets nyuthyrning står nybyggnadsprojekt för 23 procent (5). Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 446 mkr (414) sagts upp för avflytt, varigenom nettouthyrningen uppgick till 167 mkr (61).

Under året genomfördes omförhandlingar och förlängningar motsvarande en årshyra på 1 036 mkr (807) som har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 10,2 procent (10,6). Av de kontrakt som har varit föremål för omförhandling under de senaste 12 månaderna har 64 procent (76) valt att förlänga sina hyreskontrakt. Förändringen mellan åren beror på SEBs avflytt från Sergelkvarteret.

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av året till 6 638 mkr (6 481) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,2 år (4,3). Vid årsskiftet uppgick uthyrningsgraden till 93,1 procent (94,2). Vakansen förklaras till 2,5 procentenheter (0,4) av vakanser i pågående projekt och till 0,3 procentenheter (0,3) av vakanser i tomställda utvecklingsfastigheter. SEBs avflytt från Sergelkvarteret påverkar uthyrningsgraden med -1,4 procentenheter.

Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2018	1 349	1 142	17
2019	958	1 167	18
2020	830	1 120	17
2021-ff	1 146	2 865	43
Summa	4 283	6 294	95
Bostäder	1 168	99	1
Garage	-	245	4
Totalt	5 451	6 638	100

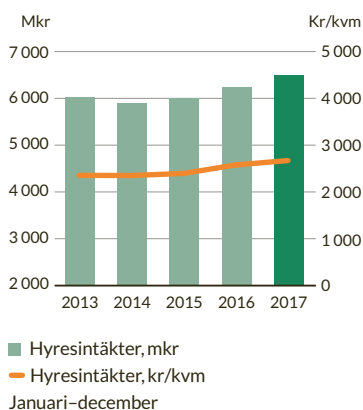
Förfallostruktur kontrakterad hyra.

Stor spridning på många hyresgäster

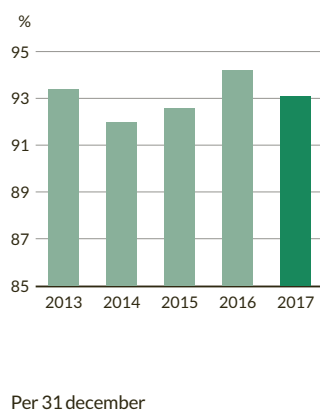
	Andel i %
Rikspolisstyrelsen	3
Ericsson	3
H&M	2
Kriminalvården	2
Försäkringskassan	2
Domstolsverket	1
Ähls	1
Ramböll	1
Sony Mobile	1
KPMG	1
Summa	17

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra.

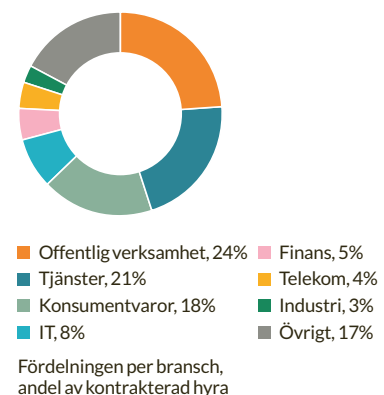
Stigande hyresintäkter



Stabil uthyrningsgrad



Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -1 812 mkr (-1 792). I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 2,1 procent (5). Ökningen förklaras främst av högre kostnader för fastighetsadministration.

Energiprestandan i beståndet förbättrades till 100 kWh/kvm (110) vid årets utgång.

Driftnetto

Driftnettet ökade under perioden till 4 678 mkr (4 459). I ett jämförbart bestånd ökade driftnettet med knappt 6,0 procent (3). Överskottsgraden uppgick till 72 procent (71).

Bedömningen inför 2018 är en fortsatt stark hyresmarknad. Det ger goda förutsättningar för förbättrad driftnetto-utveckling i jämförbart bestånd och något högre uthyrningsgrad. Målet för 2018 är en driftnetto-utveckling i jämförbart bestånd med 6 procent och en uthyrningsgrad på minst 93,5 procent vid utgången av året.

Administration

Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till -331 mkr (-300) och kostnaden för central administration uppgick till -97 mkr (-87). Förändringarna beror främst på ökade personalkostnader. Antalet anställda har under året ökat med netto 10 personer.

Räntenetto

Räntenettet försämrades marginellt till -1 165 mkr (-1 152) till följd av en större låneportfölj under perioden. Den genomsnittliga räntan för lån och derivat minskade till 1,7 procent (2,0) vid utgången av perioden.

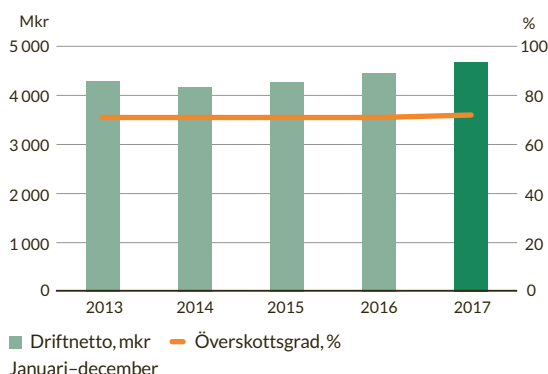
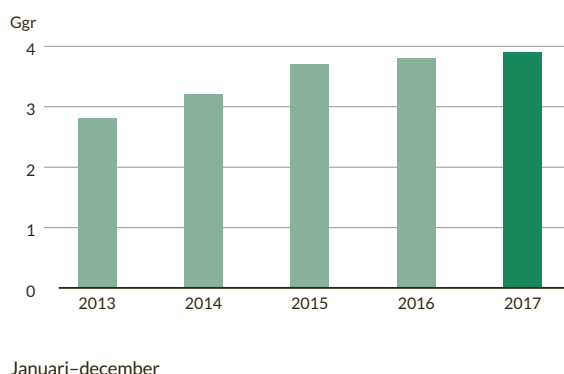
Genomsnittlig räntebindningstid ökade till 4,5 år (4,3) främst till följd av att nya förlängande räntederivat ingått under året. Andelen räntebindningsförfall inom 1 år uppgick till 41 procent (45) och räntebindningsförfall 5 år och längre uppgick till 43 procent (42) av räntebärande skulder.

Räntetäckningsgraden ökade till 3,9 gånger (3,8) till följd av ett förbättrat driftnetto. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 1,9 gånger.

Känslighetsanalys

	Förändring	Effekt på resultat före skatt, mkr
Uthyrningsgrad, ekonomisk	+/- 1%	+/- 75
Hysesintäkter	+/- 1%	+/- 65
Prisförändring omförhandling av kontrakt som förfaller 2018	+/- 1%	+/- 11
Fastighetskostnader	+/- 1%	-/+ 18
Räntenetto vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge	+/- 1%-enhet	-/+ 211
Värde av räntederivat vid förändring av genomsnittlig räntenivå	+/- 1%-enhet	+/- 1 742
Marknadsvärde fastigheter ¹⁾	+/- 1%	+/- 1 269

1) Marknadsvärdet påverkas i sin tur av andra faktorer se känslighetsanalys på sidan 93.

Hög överskottsgrad**Förbättrad räntetäckningsgrad**

Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 3 413 mkr (3 217), en ökning med 6,1 procent. Ökningen förklaras av det högre driftnettot.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2017 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av Cushman & Wakefield eller Forum Fastighetsekonomi.

Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 7 973 mkr (12 056), vilket motsvarar en värdeökning på 6,9 procent (11,6). Ökningen förklaras främst av stigande marknadshyror framför allt i beståndet i Stockholm som ökat med 8,5 procent.

Direktavkastningskraven i beståndet uppgick i genomsnitt till 4,5 procent, att jämföra med 4,6 procent för motsvarande fastigheter vid utgången av 2016.

Värdeförändring finansiella instrument

Derivatinstrument används främst för att justera ränteförfallostrukturen i låneportföljen och valutasäkra upplåning i norska kronor. Derivatportföljens nominella värde uppgår vid periodens slut till 63 727 mkr (52 781). Ökningen förklaras främst av valutasäkring av upplåning

i norska kronor och justering av räntebindningstiden för obligationer emitterade till fast ränta. Värdeförändring på derivat uppgick till 468 mkr (–764) till följd av höjda långa marknadsräntor under året. Vasakronan har under året för-tidslöst räntederivat till ett nominellt värde om 3 200 mkr (2 900). I och med detta realiserades en sedan tidigare redovisad förlust om –359 mkr (–519). Samtidigt har nya räntederivat ingåtts på längre löptider.

Skatt

I koncernen uppgick den totala skattekostnaden till –2 559 mkr (–3 019). Av skattekostnaden under perioden utgjordes –95 mkr (–0) av aktuell skatt och –2 464 mkr (–3 019) av uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader främst hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Den effektiva skattesatsen uppgick till 21,6 procent (20,8) under perioden.

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 under avsnittet GRI.

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

Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	8,5	5,5
Göteborg	4,9	0,9
Öresund	0,2	0,0
Uppsala	8,4	0,5
Totalt Vasakronan		6,9

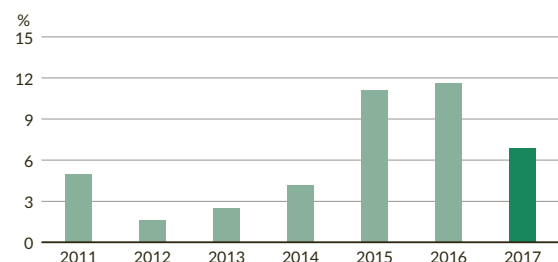
Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Fastighetsförvaltning	6,6	5,7
Projekt- och utvecklingsfastigheter	7,9	0,9
Transaktioner	–	0,3
Totalt Vasakronan		6,9

Värdepåverkande faktorer¹⁾

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	2,1
Marknadshyror	4,8
Totalt	6,9

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	2017	2016	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	2 145	2 171	18
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	126 875	115 922	4, 19
Inventarier	46	54	20
	126 921	115 976	
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i joint ventures	368	372	22
Derivatinstrument	242	423	32
Andra långfristiga fordringar	313	58	23
	923	853	
Summa anläggningstillgångar	129 989	119 000	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	20	31	24
Fordringar joint ventures	1	111	
Aktuella skattefordringar	–	15	
Derivatinstrument	33	35	32
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	817	717	25
Likvida medel	1 423	2 147	26
Summa omsättningstillgångar	2 294	3 056	
SUMMA TILLGÅNGAR	132 283	122 056	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	4 000	4 000	
Övrigt tillskjutet kapital	4 227	4 227	
Balanserade vinstmedel	43 150	37 890	
Summa eget kapital	51 377	46 117	
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	44 711	39 334	27
Uppskjuten skatteskuld	16 824	14 362	17
Derivatinstrument	2 699	3 383	32
Övriga långfristiga skulder	55	198	28
Avsatt till pensioner	86	80	29
Summa långfristiga skulder	64 375	57 357	
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	13 710	15 906	27
Leverantörsskulder	124	132	
Skulder joint ventures	17	–	
Aktuella skatteskulder	80	–	
Derivatinstrument	3	–	32
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 597	2 544	30
Summa kortfristiga skulder	16 531	18 582	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	132 283	122 056	
Nyckeltal			
Räntebärande skulder netto, mkr	56 998	53 093	
Soliditet, %	39	38	
Belåningsgrad, %	45	46	

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 2017 till 2 045 mkr (2 071), där minskningen främst beror på nedskrivning av goodwill samt försäljning av fastigheter.

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

Förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2017 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt med ett bedömt marknadsvärde om 126 875 mkr, jämfört med 115 922 mkr vid årsskiftet 2016/2017. Värdeförändringen under perioden uppgick till 7 973 mkr (12 056) och resterande förändring av marknadsvärdet utgörs av nettoinvesteringar. För en mer utförlig beskrivning se not 13, sidan 97.

Vasakronan har högt satta mål när det gäller miljöcertifiering av beståndet. Ambitionen är att samtliga fastigheter på sikt ska vara certifierade och per 31 december 2017 var 84 procent (77) av beståndet miljöcertifierat.

Fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 9 397 mkr (3 423), varav 2 663 mkr (2 061) var upparbe-

tat per 31 december. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 44 procent (72) vid utgången av perioden. Ett flertal större projekt med initialt lägre uthyrningsgrad är i uppstartsfasen, bland annat Sergelhuset och Platinan. Den starka hyresmarknaden gör det möjligt att starta projekt i attraktiva lägen utan att samtliga lokaler är uthyrda vid projektstart.

Under kvartalet påbörjades bland annat detaljplanarbetet avseende fastigheten Nattugglan om totalt 15 000 kvadratmeter vid Medborgarplatsen på Södermalm. Investeringen bedöms uppgå till 800 mkr och fastigheten beräknas stå klar i mitten av 2021. Hyresavtal har tecknats med Tyréns, och uthyrningsgraden var 80 procent vid byggstart. Dessutom byggstartades Priorn 5 i Malmö då detaljplanen vann laga kraft. Avtal har tecknats med COWI och Region Skåne vilket innebär att 47 procent är uthyrt vid byggstart.

Under kvartalet har Hubben i Uppsala Science Park och Nöten 5 i Solna Strand färdigställts. Båda fastigheterna var fullt uthyrda vid färdigställandet.

Ökade fastighetsvärden

Mkr	2017	2016
Ingående värde 1 januari	115 922	103 894
Investeringar	2 543	2 035
Förvärv, köpeskillning	1 049	58
Försäljningar, köpeskillning	-612	-2 121
Värdeförändring	7 973	12 056
Utgående värde 31 december	126 875	115 922

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	3 100	480	15	62 000	Dec-21	4	LEED
Göteborg	Platinan	1 800	252	14	35 500	Dec-20	54	LEED
Stockholm	Nattugglan, hus 2	800	31	4	15 000	Juni-21	80	LEED
Malmö	Priorn 5	580	41	7	13 200	Dec-19	47	LEED
Uppsala	Kronåsen 1:1 Hubben	485	475	98	12 850	Dec-17	100	LEED
Uppsala	Kronåsen 1:1 Celsius	420	18	4	10 150	Dec-20	82	LEED
Stockholm, Frösunda	Hilton 7	390	303	78	11 000	Jan-19	2	LEED
Stockholm	Styrpinnen 15	190	25	13	3 850	Juni-19	0	LEED
Göteborg	Drivhuset	190	153	80	12 200	April-18	64	Miljöbyggnad ²⁾
Stockholm	Del av Nöten 5	184	181	98	4 400	Nov-17	100	LEED
Göteborg	Del av Läppstiftet	175	147	84	8 800	Juni-18	84	LEED ²⁾
Göteborg	Bohusgatan	114	23	20	5 400	Dec-18	100	LEED
Totalt större fastighetsprojekt		8 428	2 129	25			44	
Övriga projekt		969	534					
Totalt		9 397	2 663					

1) Beräknad utifrån area.

2) Avser fastighetens certifiering sedan tidigare. Projektet avser del av fastigheten och särskild certifiering av projektet genomförs ej.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 22 procent på skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 december 2017 till 16 824 mkr (14 362) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Ökningen beror främst på höjda marknadsvärden på fastigheterna.

Skulder och likvida medel

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel ökade till 56 998 mkr (53 093), främst till följd av utbetald utdelning under året. Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade till 3,8 år (3,4) och genomsnittlig kapitalbindning med hänsyn till outnyttjade kreditlöften ökade till 4,4 år (3,9). Andel certifikat minskade till 12 procent (17) av den totala låneportföljen. Andelen låneförfall kommande 12 månader minskade till 23 procent (29) förklarad av minskad certifikatsupplåning. Andelen låneförfall 5 år och längre ökade till 27 procent (16) av räntebärande skulder förklarad av nyupptagna lån med längre löptid.

Vasakronan eftersträvar en diversifierad upplåning fördelad på flera olika finansieringskällor. Vid utgången av perioden var andelen kapitalmarknadsfinansiering 68 procent (72) och andelen bankfinansiering 32 procent (28). Ambitionen är att öka andelen icke säkerställd bankfinansiering som under året ökat till 6 procent (1) av den totala låneportföljen. Under året har Vasakronan emitterat obligationer uppgående till 10,3 mdkr (8,0) på den svenska kapitalmarknaden och 2,8 mdr NOK (2,9) på den norska. Detta gör Vasakronan till den största emittenten på den svenska kapitalmarknaden. Säkerställda banklån på 3,2 mdkr (4,6) har tagits upp och totalt utestående banklån mot säkerhet i pantbrev uppgick vid årets slut till 12 procent (13) av koncernens totala tillgångar. Finanspolicyn anger att lån mot säkerhet inte ska överstiga 20 procent av de totala tillgångarna.

Totalt utestående gröna obligationer ökade under perioden till 8,0 mdkr (5,2). Under perioden tecknades icke säkerställda gröna låneavtal om totalt 4,3 mdkr (0,5). Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer och gröna lån¹⁾ ökade under perioden till 20 procent (10) av den totala låneportföljen.

Teckningsåtagande från Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, enligt vilket fonderna förbinder sig att på Vasakronans begäran köpa bolagets företagscertifikat, uppgår till 18 mdkr och har en uppsägningstid på två år. Likvida medel 1 423 mkr (2 147), outnyttjat teckningsåtagande om 18 000 mkr (18 000) och outnyttjad del av lånet från EIB om 1 370 mkr (–) motsvarar tillsammans 152 procent (127) av låneförfallen de kommande 12 månaderna eller samtliga låneförfall till och med juli 2019.

Kreditmarginalerna i den svenska obligationsmarknaden har successivt sjunkit under året och tillgången på kapital bedöms som mycket god i både bank- och kapitalmarknaden.

1) Ett lån där likviden går till investeringar som leder till lägre energianvändning och mindre klimatpåverkan.

Diversifierad upplåning med goda reserver

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	20 000	6 948	12
MTN Obligationer	50 000 ¹⁾	17 652	30
MTN Gröna obligationer		8 035	14
MTN Realränteobligationer		450	1
MTN NOK-obligationer		6 660 ²⁾	11
Banklån mot säkerhet	15 290	15 290	26
Nordiska investeringsbanken	2 790	2 790	5
Europeiska investeringsbanken	1 966 ³⁾	596	1
Teckningsåtagande	18 000		
Totalt		58 421	100

1) Gemensam låneram för EUR, SEK och NOK.

2) Beloppet motsvarar 6 650 MNOK och beloppet är till fullo valutasäkrat.

3) Beloppet motsvarar 200 MEUR.

Genomsnittlig räntebindningstid ökade till 4,5 år (4,3) och kapitalbindningen ökade till 3,8 år (3,4)

Förfalltidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	24 148	41	13 710 ¹⁾	23
1–2 år	1 530	3	11 686	20
2–3 år	2 314	4	6 774	12
3–4 år	3 690	6	6 318	11
4–5 år	1 989	3	4 320	7
5 år och över	24 750	43	15 613	27
Totalt	58 421	100	58 421	100

1) Teckningsåtagande från ägarna på 18 000 mkr, outnyttjat lånelöfte från EIB om 1 370 mkr samt likvida medel om 1 423 mkr motsvarar totalt 152 procent av låneförfall kommande 12 månader.

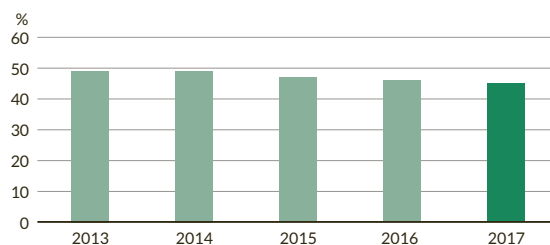
Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	4 000	4 227	-13	33 031	41 245
Kassaflödessäkringar efter skatt	-	-	13	-	13
Årets resultat	-	-	-	11 472	11 472
Övrigt totalresultat	-	-	-	-57	-57
Årets totalresultat	-	-	13	11 415	11 428
Utdelning	-	-	-	-4 500	-4 500
Lämnat koncernbidrag	-	-	-	-2 058	-2 058
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag	-	-	-	2	2
Utgående eget kapital 2016-12-31	4 000	4 227	-	37 890	46 117
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

Eget kapital

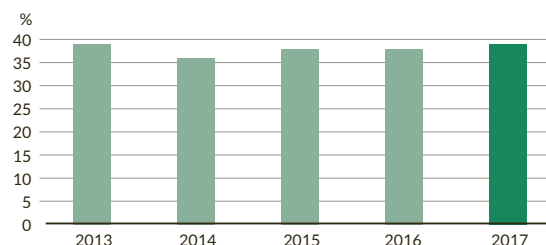
Det egna kapitalet ökade under året genom det positiva resultatet på 9 269 mkr (11 472) till 51 377 mkr (46 117). Soliditeten uppgick till 39 procent (38) och belåningsgraden uppgick till 45 procent (46).

Sänkt belåningsgrad



Per 31 december

Stärkt soliditet



Per 31 december

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2017	2016	Not
Den löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 413	3 217	
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	11	7	33
Räntenetto	1 165	1 152	
Betald ränta	-1 193	-1 201	
Erhållen ränta	2	10	
Betald skatt	-15	-48	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	3 383	3 137	
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	-233	9	
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	-39	293	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 111	3 439	
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter	-2 543	-2 035	19
Förvärv av fastigheter	-1 049	-58	19
Försäljning av fastigheter	612	2 121	
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-5	-11	
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	-	6	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 985	23	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	126	3 462	
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag	-4 000	-7 382	35
Upptagna räntebärande skulder	19 193	16 993	
Amortering räntebärande skulder	-15 684	-12 708	
Lösen av finansiella instrument	-359	-519	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-850	-3 616	
Periodens kassaflöde	-724	-154	
Likvida medel vid periodens början	2 147	2 301	
Periodens kassaflöde	-724	-154	
Likvida medel vid periodens slut	1 423	2 147	26

Kommentarer koncernens kassaflödesanalys

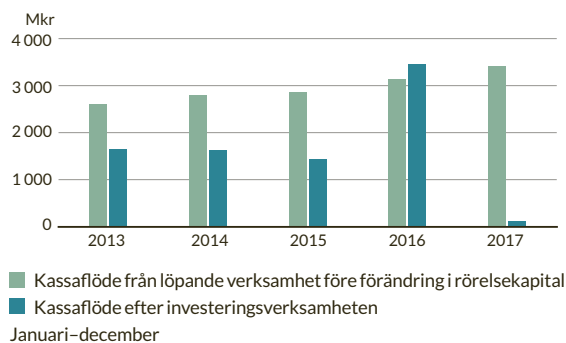
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet förbättrades med 246 mkr och uppgick till 3 383 mkr (3 137). Denna förbättring förklaras främst av ett högre driftnetto. Kassaflödet från rörelsekapitalet minskade med –574 mkr främst förklarat av ökade depositioner för att täcka undervärde i utestående valutaderivat. Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapitalet minskade därigenom till 3 111 mkr (3 439).

Investeringar i befintliga fastigheter ökade under perioden till –2 543 mkr (–2 035) förklarat av större investeringar i projekt. Dessutom belastades kassaflödet med –670 mkr (2 063) genom fastighetsförvärv samt färre fastighetsförsäljningar. Kassaflödet efter investeringsverksamheten uppgick därmed till 126 mkr (3 462).

Nettouplåningen under året uppgick sammantaget till –3 150 mkr (–4 285). Kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkades av –4 000 mkr (–7 382) genom utbetalad utdelning till ägarna och uppgick till –850 mkr (–3 616).

Sammantaget har likvida medel minskat med 724 mkr (–154) och uppgick till 1 423 mkr (2 147) vid periodens utgång.

Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	Frånträde
Del av Skytteholm 2:24	Stockholm	Trafikverket	4	2017-01-23
Del av Gullbergsvass 1:16, 16:1 och 3:3	Göteborg	Göteborgs kommun	170	2017-03-31
Benzelius 1	Lund	Hemsö	150	2017-06-01
Kungsängen 37:1	Uppsala	Klövern	285	2017-10-02
Del av Telefonfabriken 1	Stockholm	HSB	32	2017-11-21
Summa fastighetsvärde			641	
Förvärvsomskostnader t.ex stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt med avdrag för latent skatt			–29	
Total köpeskilling			612	

Fastighetsförvärv

Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Hammarby Gård 12	Stockholm	Skanska	900 ¹⁾	2017-12-01
Solna Järva 2:28, 2:35, 2:36	Solna	Järvastaden	149 ²⁾	2017-12-19
Summa fastighetsvärde			1 049	

1) Netto efter avdrag för uppskjuten skatt.

2) Förvärv från intressebolag. Avtal har tecknats om vidareförsäljning till extern part med frånträde 2018.

Moderbolagets räkningar

RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2017	2016	Not
Nettoomsättning	453	423	
Rörelsens kostnader	-565	-525	7-10
Realisationsresultat försäljningar	-	1	13
Resultat före finansiella poster	-112	-101	
Finansiella poster			
Resultat från andelar i dotterbolag	3 500	10 796	14
Resultat från andelar i joint ventures	0	0	
Räntetäckningar	57	70	11
Räntekostnader	-1 184	-1 189	12
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 261	9 576	
Värdeförändring finansiella instrument	468	-764	15
Bokslutsdispositioner	-142	-	16
Resultat före skatt	2 587	8 812	
Skatt	-326	74	17
Årets resultat	2 261	8 886	
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT			
<i>Omklassificerbara poster</i>			
Kassaflödessäkningar	-	17	
Inkomstskatt kassaflödessäkningar	-	-4	
Årets övriga totalresultat netto efter skatt	-	13	
Summa totalresultat för året	2 261	8 899	

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2017	2016	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	19	25	20
Aktier och andelar i dotterbolag	30 610	30 759	21
Fordringar hos dotterbolag	9 196	9 771	
Aktier och andelar i joint ventures	1	1	22
Uppskjuten skattefordran	246	478	17
Derivatinstrument	242	423	32
Andra långfristiga fordringar	309	54	23
Summa anläggningstillgångar	40 623	41 511	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	0	0	24
Fordringar hos dotterbolag	29 897	28 326	
Fordringar joint ventures	150	110	
Aktuella skattefordringar	-	15	
Derivatinstrument	33	35	32
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	396	298	25
Likvida medel	1 420	2 146	26
Summa omsättningstillgångar	31 896	30 930	
SUMMA TILLGÅNGAR	72 519	72 441	

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital ¹⁾	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	4 000	4 596	8 596
Kassaflödessäkningar efter skatt	-	13	13
Årets resultat	-	8 886	8 886
Summa totalresultat	-	8 899	8 899
Utdelning	-	-4 500	-4 500
Lämnat koncernbidrag	-	-2 058	-2 058
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag	-	2	2
Utgående eget kapital 2016-12-31	4 000	6 939	10 939
Ingående eget kapital 2017-01-01	4 000	6 939	10 939
Årets resultat	-	2 261	2 261
Summa totalresultat	-	2 261	2 261
Utdelning	-	-4 000	-4 000
Utgående eget kapital 2017-12-31	4 000	5 200	9 200

1) 40 000 000 aktier med kvotvärdet 100.

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2017	2016	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	2 939	-1 947	
Årets resultat	2 261	8 886	
	5 200	6 939	
Summa eget kapital	9 200	10 939	
Obeskattade reserver	186	44	16
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	44 711	39 334	27
Skulder till dotterbolag	-	100	
Derivatinstrument	2 699	3 383	32
Övriga långfristiga skulder	54	158	28
Avsatt till pensioner	3	4	
Summa långfristiga skulder	47 467	42 979	
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	13 710	15 906	27
Leverantörsskulder	4	6	
Aktuella skatteskulder	80	-	
Skulder till dotterbolag	1 415	2 041	
Derivatinstrument	3	-	32
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	454	526	30
Summa kortfristiga skulder	15 666	18 479	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	72 519	72 441	

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 453 mkr (423) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 468 mkr (-764) till följd av höjda långa marknadsräntor, se vidare sidan 81. Resultat före skatt uppgick till 2 587 mkr (8 812). Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 1 420 mkr (2 146).

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2017	2016	Not
Den löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 261	9 576	
Återläggning finansiella intäkter och kostnader netto	-2 373	-9 677	
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	9	33
Betald ränta	-1 180	-1 187	
Erhållen ränta	57	70	
Betald skatt	-15	-47	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	-1 223	-1 256	
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	-5 915	4 394	
Ökning +)/minskning (-) av rörelseskulder	-859	-1 822	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 997	1 316	
Investeringsverksamheten			
Förvärv inventarier	-7	-6	
Avyttring inventarier	4	3	
Förvärv andelar i dotterbolag	-	0	
Avyttring andelar i dotterbolag	-	1	
Erhållen utdelning från dotterbolag	8 124	2 148	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	8 121	2 146	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	124	3 462	
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag till moderbolag	-4 000	-7 382	35
Upptagna räntebärande skulder	19 193	16 993	
Amortering räntebärande skulder	-15 684	-12 708	
Lösen av finansiella instrument	-359	-519	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-850	-3 616	
Periodens kassaflöde	-726	-154	
Likvida medel vid periodens början	2 146	2 300	
Periodens kassaflöde	-726	-154	
Likvida medel vid periodens slut	1 420	2 146	26

Noter

NOT 1 Allmän information

Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603 är moderbolag i Vasakronan-koncernen och har sitt säte i Stockholm med adress Mäster Samuelsgatan 56, Box 30074, 104 25 Stockholm, Sverige. Vasakronan AB ägs av Vasakronan Holding AB, org nr 556650-4196, som i sin tur ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden.

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 21 mars 2018 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 3 maj 2018.

NOT 2 Sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards) som godkänts av EU med tolkningar av IFRS Interpretations Committee som beslutats per den 31 december 2017. Koncernredovisningen har också upprättats i enlighet med årsredovisningslagen genom tillämpning av RFR1 (Rådet för finansiell rapporteringens rekommendation RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR2 (Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer). Detta betyder att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges i avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

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

IAS 7 har påverkat upplysningarna gällande kassaflödesanalysen. Inga andra ändringar i IFRS som trätt i kraft under 2017 har haft någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

2.1 Förutsättningar vid upprättande av koncernens och moderbolagets finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor. Svenska kronor är också rapporteringsvaluta för både moderbolaget och koncernen. 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 poster.

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

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

2.2 Klassificering

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

2.3 Koncernredovisning

2.3.1 Koncern- och dotterbolag

Koncernbolag är de 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 redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan över-

förd ersättning och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill.

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

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

2.3.2 Joint ventures

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

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

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

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

2.4 Segmentrapportering

Rörelsesegment rapporteras på samma sätt som den interna rapportering som lämnas till koncernens ledning och högste verkställande beslutsfattaren. Det är dessa som 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.

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

2.5 Intäkter och kostnader

2.5.1 Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras som operationella hyresavtal enligt not 2.6 nedan. Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter och hyrestillägg. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodiseras linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Rabatter har i förekommande fall reducerat de redovisade intäkterna. Vid hyreskontakt med reducerad hyra under en viss period periodiseras större belopp linjärt över kontraktets löptid.

Ersättningar från hyresgäster i samband med avflyttning i förtid redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår från Vasakronans sida, vilket normalt sker när hyresgästen flyttar. I hyresintäkterna ingår belopp som fakturerats hyresgästen avseende media och fastighets-skatt samt andra kostnader, i den mån Vasakronan inte agerat ombud för hyresgästens räkning.

2.5.2 Administrationskostnader

Koncernens administrationskostnader fördelas på fastighetsadministration och central administration. Fastighetsadministration ingår i koncernens driftnetto. Central administration är kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, t.ex. kostnader för koncernledning, koncerngemensamma stödfunktioner, finansiering samt central marknadsföring.

2.5.3 Intäkter från fastighetsförsäljningar

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

2.5.4 Finansiella intäkter och kostnader

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

2.6 Leasingavtal

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

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

2.7 Immateriella tillgångar

2.7.1 Goodwill

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

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

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

2.7.2 Övriga immateriella tillgångar

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

2.8 Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter då de innehåller i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. De redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader.

Vid varje bokslut därefter redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde.

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

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark, markanläggningar, byggnads- och markinventarier samt pågående arbeten. Ytterligare upplysning om verkligt värde för förvaltningsfastigheter återfinns i not 13.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att koncernen kommer att erhålla ekonomiska fördelar förknippade med utgiften i framtiden, dvs när utgiften är värdehöjande. Övriga underhållsutgifter samt reparationsresultatförs löpande i den period de uppstår.

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

2.9 Inventarier

Inventarierna består främst av kontorsinventarier och bilar, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt över 5 år. Restvärdet antas vara försumbart och beaktas därför inte. Avskrivningar beräknas från och med den tidpunkt då tillgången tas i bruk.

2.10 Nedskrivningar

Goodwill har per definition en obestämbar nyttjandeperiod och varumärket har i koncernen också bedömts ha obestämbar nyttjandeperiod. Sådana tillgångar är inte föremål för avskrivningar. Värdet testas istället årligen eller vid eventuell indikation på nedskrivningsbehov. Goodwill som uppstått vid förvärv som inte betraktas som tillgångsförvärv (se not 3.2) testas för varje fastighet eller balanspost som goodwill har allokaterats till vid förvärvstidpunkten, vilket även är den lägsta nivån för ledningens uppföljning.

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

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

Förvaltningsfastigheter värderas löpande till verkligt värde via resultaträkningen och omfattas därför inte av ovanstående princip. I moderbolaget kan ett nedskrivningsbehov på andelar i dotterbolag uppstå om det redovisade värdet är högre än dotterbolagets koncernmässiga värde, se vidare 2.16.1.

2.11 Finansiella instrument

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

2.11.1 Likvida medel

Likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med en löptid på högst tre månader. Likvida medel redovisas till nominellt belopp.

2.11.2 Kundfordringar

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

2.11.3 Skulder

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

2.11.4 Derivatinstrument

Vasakronan använder derivat för att uppnå önskad räntebindningstid samt för att begränsa företagets ränterisker, valutarisker och prisrisk på el. Derivat får endast användas för riskhantering inom ramen för finanspolicy och policy för elhandel. Ingångna derivatkontrakt består för närvarande av ränteswappar, realränteswappar, valutaränteswappar, swaptioner samt elterminer.

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen per kontraktetsdag och värderas löpande till verkligt värde. Förändringar av verkligt värde för samtliga derivatinstrument redovisas som en värdeförändring i resultaträkningen.

2.11.5 Beräkning av verkligt värde

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

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

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

2.12 Ersättningar till anställda

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

2.12.1 Pensionsförpliktelser

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

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

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

2.13 Skatter

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

2.13.1 Aktuell skatt

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

2.13.2 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilket innebär att uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas i balansräkningen för alla temporära skillnader som uppkommer mellan det bokförda och det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den omfattning det är troligt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattemässiga överskott.

Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

2.14 Avsättningar

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

Avsättningar klassificeras som kortfristiga skulder om koncernen har rätt att skjuta upp betalning av skulden i upp till tolv månader efter balansdagen, i annat fall klassificeras som långfristig skuld.

2.15 Upplysningar om kommande standarder

Nya standarder och tolkningar som träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2017 har inte tillämpats i denna rapport. Nya standarder och tolkningar väntas påverka koncernens finansiella rapporter på följande sätt:

IFRS 9 kommer att börja tillämpas av koncernen det räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018. Koncernen kommer inte att räkna om jämförelsetal för räkenskapsåret 2017, i enlighet med standardens övergångsregler. Under hösten 2017 genomfördes analys avseende klassificering och värdering av koncernens finansiella instrument. Bedömningen är att de nya reglerna för klassificering och värdering inte kommer att väsentligt påverka koncernens finansiella ställning vid övergångstidpunkten. Inte heller den nya nedskrivningsmodellen, som bygger på förväntade kreditförluster istället för inträffade kreditförluster, kommer att få någon väsentlig påverkan då kundförlusterna historiskt varit låga och med tanke på fordringarnas riskkaraktär förväntas dessa vara låga även framåttriktat.

IFRS 15 kommer att börja tillämpas av koncernen för det räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018. Ingen omräkning av jämförelsetal avseende 2017 kommer att göras. Under hösten 2017 har effekter av övergång till IFRS 15 analyserats. Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter vilka redovisas enligt IAS 17 Leasingavtal. Övriga intäkter uppgår inte till väsentliga belopp och bedöms endast leda till utökade upplysningskrav. Gällande fastighetsförsäljningar redovisas dessa, givet sedvanliga avtalsvillkor, på tillträdesdagen och bedöms inte påverkas av IFRS 15. Övergången till IFRS 15 kommer således inte att ge någon effekt på koncernens eget kapital.

IFRS 16 "Leases" ska tillämpas från 1 januari 2019 och ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Standarden får en påverkan för leasetagare då ingen åtskillnad längre görs mellan operationella och finansiella leasingavtal. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. IFRS 16 kommer att påverka koncernens redovisning av de leasingavtal där bolaget är leasetagare. Bland annat kommer koncernens tomträttsavtal att redovisas i balansräkningen och därmed öka balansomslutningen. Resultaträkningen kommer att påverkas genom att koncernen kommer få ökade finansiella kostnader och minskade leasingavgifter i rörelseresultatet. Bedömningen är att införandet av standarden kommer att ha begränsad påverkan på de finansiella rapporterna då koncernen främst är leasegivare. Effekterna kommer att kvantifieras under 2018. För ytterligare information om koncernens åtagande avseende tomträttsavtal se not 6.

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

2.16 Moderbolagets redovisningsprinciper

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

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

2.16.1 Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet provas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital. När bokfört värde överstiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. Vid beräkning av det koncernmässiga värdet värderas förvaltningsfastigheter till verkligt värde, se vidare 2.8. Om en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

2.16.2 Intäkter

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

2.16.3 Koncernbidrag

Vasakronan jämställer lämnade koncernbidrag till ägaren Vasakronan Holding AB med utdelning och redovisar dessa mot eget kapital. Erhållna och lämnade koncernbidrag från och till dotterbolag redovisas som resultat från andelar i dotterbolag i resultaträkningen.

NOT 3 Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter, intäkt- och kostnadsposter och lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenhet och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under nuvarande omständigheter. Framtida utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om omständigheter och förutsättningar förändras. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

3.1 Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts bland annat avseende kalkylränta och direktavkastningskrav. Dessa bedömningar är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Avsnittet om marknadsvärdering på sidan 97 innehåller närmare information om bedömningar och antaganden.

3.2 Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärfvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under 2017 och 2016 är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

3.3 Återvinningsvärde på goodwill

Goodwill har uppstått genom skillnaden mellan den nominella och kalkylmässiga skattesatsen vid rörelseförvärv.

Värdet på goodwill prövas kvartalsvis genom att säkerställa att det redovisade värdet som fördelats på fastigheterna inte överstiger återvinningsvärde. Återvinningsvärdet för goodwill påverkas av bedömningar som företagsledningen gör, där bedömningen av marknadsvärdet på uppskjuten skatt är den som har störst påverkan. Denna bedömning görs främst genom att beakta observerbara marknadsdata för genomförda transaktioner. Vid fastställandet av verkligt värde på goodwill vid utgången av 2017 är bedömningen att uppskjuten skatt på marknaden i genomsnitt värderas till 6,6 procent (5,5).

Direktavkastningskrav vid värdering 2017-12-31, %

	Lägsta–Högsta	Genomsnitt
Stockholms innerstad	3,55–5,40	4,24
Stockholms närförorter	4,30–7,50	5,34
Göteborg	3,90–5,00	4,63
Malmö	4,10–5,50	5,03
Lund	4,10–5,90	5,57
Uppsala	4,80–6,15	5,41

Värderingsantaganden 2017-12-31, vägt genomsnitt

Inflationsantagande	2,0%
Kalkylränta för kassaflöde	6,25%
Kalkylränta för restvärde	6,49%
Direktavkastningskrav restvärde	4,48%
Långsiktig vakansgrad	4,76%
Drift- och underhållskostnader år 1	404kr/kvm
Investeringar år 1	1 033 kr/kvm
Marknadshyra (vid noll vakans)	3 031 kr/kvm

Känslighetsanalys marknadsvärden

Värderingspåverkande faktorer		Värdepåverkan, %	Värdepåverkan, mkr
Direktavkastningskrav och kalkylränta	+1 procentenhet	-17,6	-22 352
Direktavkastningskrav och kalkylränta	-1 procentenhet	27,7	35 197
Marknadshyra	+/- 50 kr/kvm	+/- 1,9	+/- 2 422
Drift- och underhållskostnad	+/- 25 kr/kvm	-/+ 1,0	-/+ 1 211
Långsiktig vakansgrad	+1/- procentenhet	-/+ 1,1	-/+ 1 423

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

NOT 4 Segmentredovisning koncern

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

Fördelning av resultatet per segment sker till och med driftnetto. Därefter fördelas endast värdeförändring för valtningsfastigheter och avyttrad/nedskriven goodwill per segment. Övriga intäkter och kostna-

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

Resultaträkning	Stockholm		Göteborg		Öresund		Uppsala		Koncern-gemensamt		Totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hysesintäkter	4 026	3 840	1 246	1 205	755	756	463	450	-	-	6 490	6 251
Driftkostnader	-387	-399	-99	-102	-114	-119	-62	-61	-	-	-662	-681
Reparationer och underhåll	-64	-64	-14	-15	-17	-15	-15	-11	-	-	-110	-105
Fastighetsadministration	-167	-151	-67	-60	-58	-52	-39	-37	-	-	-331	-300
Fastighetsskatt	-358	-357	-100	-98	-60	-62	-26	-27	-	-	-544	-544
Tomträttsavgäld	-148	-153	-9	-2	-8	-7	0	0	-	-	-165	-162
Fastighetskostnader	-1 124	-1 124	-289	-277	-257	-255	-142	-136	-	-	-1 812	-1 792
Driftnetto	2 902	2 716	957	928	498	501	321	314	-	-	4 678	4 459
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-97	-87	-97	-87
Resultat från andelar i joint ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-3	-3	-3	-3
Räntetäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	2	10	2	10
Räntekostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-1 167	-1 162	-1 167	-1 162
Resultat före värdeförändringar och skatt											3 413	3 217
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	6 325	8 472	1 067	2 106	20	924	561	554	-	-	7 973	12 056
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-	-	468	-764	468	-764
Avyttrad/nedskriven goodwill	-	-13	-16	-4	-4	-1	-6	-	-	-	-26	-18
Resultat före skatt											11 828	14 491
Balansräkning	Stockholm		Göteborg		Öresund		Uppsala		Koncern-gemensamt		Totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Förvaltningsfastigheter	82 978	74 299	23 688	22 147	12 667	12 605	7 542	6 871	-	-	126 875	115 922
varav investeringar under året	1 339	1 169	644	423	182	158	378	285	-	-	2 543	2 035
varav förvärv/försäljningar under året	1 016	-1 960	-170	0	-141	-50	-267	-53	-	-	438	-2 063
Goodwill	1 083	1 083	446	461	436	441	80	86	-	-	2 045	2 071
Övriga tillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-	3 363	4 063	3 363	4 063
Summa tillgångar	84 061	75 382	24 134	22 608	13 103	13 046	7 622	6 957	3 363	4 063	132 283	122 056

Under åren 2017 och 2016 finns inga fastigheter som varit vakanta i sin helhet, med undantag av projektfastigheter. Hysesintäkter inkluderar även hysesintäkter för sålda fastigheter.

NOT 5 Hyresintäkter

Förändring av koncernens hyresintäkter mellan 2016 och 2017

Hyresintäkter enligt resultaträkning, 2016	6 251
Förändring i jämförbart bestånd	245
Tillkommer från projektfastigheter	-2
Tillkommer från förvärvade fastigheter	4
Avgår från sålda fastigheter	-8
Hyresintäkter enligt resultaträkning, 2017	6 490

Av de totala hyresintäkterna på 6 490 mkr utgörs 46 mkr (36) av omsättningshyra.

Kontraktsportföljens förfallostruktur

	Antal kontrakt	Årshyra mkr
Förfall inom 1 år ¹⁾	2 517	1 241
2019	958	1 167
2020	830	1 120
2021	394	734
2022	174	573
Senare än 5 år	578	1 803
Summa	5 451	6 638

1) Varav bostäder 1 168 kontrakt med 98 mkr i årshyra.

Den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktsportföljen uppgick vid årsskiftet till 4,2 år (4,3). Av den kontrakterade hyran utgörs 95 procent (95) av kommersiella kontrakt och 5 procent (5) av bostäder och garage. Det finns cirka 4 300 kommersiella kontrakt (4 200) fördelat på hyresgäster i ett flertal olika branscher, där hyresgäster inom offentlig verksamhet svarar för 24 procent (24) av den kontrakterade hyran. Ingen enskild hyresgäst svarar för mer än 3 procent av hyresintäkterna. För att minska exponeringen för kreditförluster görs både vid nyuthyrning och löpande under kontraktstiden uppföljning av hyresgästernas kreditvärdighet, och i vissa fall ställs även krav på säkerheter.

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

NOT 6 Kostnader fördelade per kostnadsslag

	Koncernen	
	2017	2016
Reparationer och underhåll	-110	-105
Fastighetsskatt	-544	-544
Tomträttsavgäld	-165	-162
Övriga direkta fastighetskostnader	-657	-677
Personalkostnader	-391	-350
Avskrivningar	-16	-16
Övriga externa kostnader	-26	-25
Summa	-1 909	-1 879

Fördelat i resultaträkningen:

Fastighetskostnader	-1 812	-1 792
Central administration	-97	-87
Summa	-1 909	-1 879

	Koncernen	
	2017	2016
Tomträttsavtal		
Förfall inom 1 år	4	11
Senare än 1 år men inom 5 år	6	44
Senare än 5 år	1 104	774
Summa	1 114	829

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

Vid pågående förhandling har förväntat utfall prognostiserats.

NOT 7 Administration

	Koncernen	
	2017	2016
Personalkostnader	-285	-257
Köpta tjänster	-49	-41
IT	-45	-41
Marknadsföring	-14	-15
Avskrivningar inventarier	-11	-11
Övrigt	-24	-22
Summa	-428	-387

Fördelat i resultaträkningen:

Fastighetsadministration	-331	-300
Central administration	-97	-87
Summa	-428	-387

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

Ersättning till revisorer

	Koncernen/ Moderbolaget	
	2017	2016
PwC		
Revisionsuppdrag	1,1	1,4
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,1	0,1
Skatterådgivning	0,1	0,2
Övriga tjänster	-	0,4
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	-	0,0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	0,1
Skatterådgivning	-	0,0
Övriga tjänster	-	0,0
Summa	1,3	2,2

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

NOT 8 Medelantal anställda

	2017		2016	
	Antal anställda	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav kvinnor
Moderbolaget	345	41%	338	39%
Koncernen	345		338	

Samtlig personal i koncernen är anställd i moderbolaget Vasakronan AB.

NOT 9 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ledande befattningshavare ¹⁾	29	28	29	28
Övriga anställda	193	183	193	183
Summa löner och ersättningar	222	211	222	211
Pensionskostnader	70	55	70	55
Sociala kostnader	90	84	90	84
Summa totalt	382	350	382	350

2017	Grundlön/styrelse- och utskottsarvode ¹⁾	Övriga förmåner ²⁾	Pensionskostnad	Summa
Ledande befattningshavare, tkr				
Styrelseordförande; Mats Wäppling	695	–	–	695
Styrelseledamot; Jan-Olov Backman	260	–	–	260
Styrelseledamot; Ann-Sofi Danielsson ³⁾	130	–	–	130
Styrelseledamot; Christel Kinning	260	–	–	260
Styrelseledamot; Rolf Lydahl	320	–	–	320
Styrelseledamot; Per Uhlén ⁴⁾	125	–	–	125
Verkställande direktör; Fredrik Wirdenius	6 130	57	1 800	7 987
Andra ledande befattningshavare (12 personer)	21 494	367	9 352	31 213
Summa	29 414	424	11 152	40 990

2016	Grundlön/styrelse- och utskottsarvode ¹⁾	Övriga förmåner ²⁾	Pensionskostnad	Summa
Ledande befattningshavare, tkr				
Styrelseordförande; Mats Wäppling	680	–	–	680
Styrelseledamot; Jan-Olov Backman	250	–	–	250
Styrelseledamot; Christel Kinning	250	–	–	250
Styrelseledamot; Rolf Lydahl	310	–	–	310
Styrelseledamot; Per Uhlén	250	–	–	250
Verkställande direktör; Fredrik Wirdenius	5 836	51	1 684	7 571
Andra ledande befattningshavare (12 personer)	20 810	411	9 015	30 236
Summa	28 386	462	10 699	39 547

1) Ersättning till anställda avser utbetald ersättning under 2017 medan ersättning till styrelsen avser årsarvode enligt beslut på årsstämma.

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

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

4) Avser utbetalt arvode under 2017. Per Uhlén av gick i samband med årsstämman i maj 2017.

Löner och andra ersättningar

Löner och andra ersättningar till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare utgörs enbart av fast lön. Med övriga ledande befattningshavare avses de tolv personer som tillsammans med verkställande direktören har ingått i ledningsgruppen, se sidan 75.

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

Rörlig lön

Rörlig lön kan utgå till samtliga medarbetare förutom till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare. För 2017 baseras den rörliga lönen på mål för resultatet, kundnöjdheten och uthyrningsgrad och kan ge ett maximalt utfall på två månadslöner. Bedömt utfall motsvarande en månadslön har reserverats i bokslutet och fastställs på individnivå under första kvartalet 2018. Rörlig lön avseende verksamhetsåret 2016 utbetalades under året och kunde också då maximalt uppgå till två månadslöner. Utfallet motsvarade i genomsnitt 1,3 månadslöner.

Pensioner

Pensionen för anställda tjänstemän omfattas av trygghande enligt BTP-planen (Bankernas Tjänstepension). Pensionsplanen har finansierats genom inbetalningar till SPP. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering UFR10, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Vasakronan tillämpar IAS 19, Ersättningar till anställda, avseende redovisningen av dessa förmånsbestämda pensioner, se redovisningsprinciper på sidan 92. Övriga anställda omfattas av avgiftsbestämda pensionslösningar i AMF.

Verkställande direktörens anställningsavtal löper till dess han är 62 år. Pensionsvillkoren är förmånsbestämda och följer villkoren enligt BTP-planen, beräknade utifrån 65-års pensionsålder. Därutöver görs, under den avtalade anställningsperioden, en årlig kompletterande och avgiftsbestämd pensionsavsättning. Understiger avsättning 30 procent av den pensionsmedförande lönen görs en kompletterande inbetalning upp till 30 procent. Avräknings sker senast sista februari året efter avräkningsåret.

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

Uppsägningstid och avgångsvederlag

Verkställande direktören har en uppsägningstid på 6 månader men 12 månader om uppsägning sker från bolagets sida. Vid uppsägning från bolagets sida får verkställande direktören ett avgångsvederlag på 12 månadslöner. Om verkställande direktören får ersättning från annan

tjänst sätts avgångsvederlaget ner med motsvarande belopp. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag.

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

Könsfördelning styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2017		2016	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	9	4	9	3
Ledande befattningshavare	13	6	13	6

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

NOT 10 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av moderbolagets inköp under räkenskapsåret avser 12 procent (17) inköp från koncernbolag. De koncerninterna kostnaderna består främst av hyreskostnader.

Av moderbolagets försäljning under räkenskapsåret avser 97 procent (96) försäljning till koncernbolag. De koncerninterna intäkterna består av de kostnader för fastighetsförvaltning som moderbolaget vidarefakturerar till de fastighetsägande koncernbolagen.

NOT 11 Ränteintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ränteintäkter	2	3	2	2
Övriga finansiella intäkter	0	0	0	0
Ränteintäkter från moderbolag	-	7	-	7
Ränteintäkter från dotterbolag	-	-	55	61
Summa	2	10	57	70

Värderingsmetodik

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

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

Fastigheterna har värderats med samma värderingsprinciper sedan 1997. Värderingsprocessen styrs av en värderingspolicy och i enlighet med denna värderas samtliga fastigheter externt vid hel- och halvårs-skifte och vid övriga kvartalsskiften värderas de internt. De externa värderingarna utförs i enlighet med RICS Red Book. Parallellt med de externa värdebedömningarna genomförs en intern rimlighetskontroll av dessa värden. Under 2017 genomfördes den externa värderingen av Cushman & Wakefield alternativt Forum Fastighetsekonomi.

Marknadsvärdena bedöms med hjälp av en avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om

NOT 12 Räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Räntekostnader	-1 122	-1 135	-1 122	-1 134
Övriga finansiella kostnader	-92	-84	-62	-55
Aktiverad ränta	47	57	-	-
Summa	-1 167	-1 162	-1 184	-1 189

Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras ränta på investeringen under produktionstiden. Vid aktivering av ränta används den genomsnittliga räntan i låneportföljen under perioden. Den genomsnittliga räntan under 2017 uppgick till 1,89 (2,02) procent.

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

NOT 13 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2017	2016
Projekt- och utvecklingsfastigheter	1 000	1 399
Transaktioner	346	461
Förvaltade fastigheter:		
Förändrade avkastningskrav	2 841	5 554
Marknadshyresförändring	5 425	6 714
Förändrade antaganden om investeringar och andra värdepåverkande faktorer	-1 639	-2 072
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	7 973	12 056

Sålda fastigheter under 2017 framgår av sidan 87. Totalt hyresvärde på sålda fastigheter under 2017 uppgår till 36 mkr. Under året har inga (1mkr) försäljningar skett i bolagsform i moderbolaget.

För mer information se känslighetsanalysen på sidan 80.

minst 10 år. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som har bedömts vara marknadsmässig har antagits förlängas på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktstid, medan övriga lokalhyror justeras till en bedömd marknadsmässig hyresnivå. För bostäder har hyresutvecklingen under kalkylperioden antagits stiga i takt med den antagna inflationen.

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

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter, se not 3. Som underlag har värderingsföretagen haft tillgång till samtliga gällande lokalhyreskontrakt, information om vakanta lokaler, faktiska drift- och underhållskostnader samt planerade investeringar. Även historiska utfallssiffror samt prognoser för 2017 har utgjort underlag.

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

NOT 14 Resultat från andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
	2017	2016
Erhållna och lämnade koncernbidrag	1 734	917
Utdelning från andelar i dotterbolag	1 124	9 148
Resultat från andelar i dotterbolag	661	730
Nedskrivning och återföring nedskrivning av andelar i dotterbolag	-19	1
Summa	3 500	10 796

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

NOT 15 Värdeförändring finansiella instrument

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Räntederivat	824	-262	824	-262
Upplösning av säkrade lån	-	-1	-	-1
Upplösning av säkringsreserv	-	-9	-	-9
Förtidslösta derivat	-359	-519	-359	-519
Värdereglering lån i utländsk valuta	160	80	160	80
Värdereglering valutaderivat	-160	-80	-160	-80
Elderivat	3	27	3	27
Summa	468	-764	468	-764

Från och med 2011 tillämpas inte längre säkringsredovisning för derivat-instrument. Kvarvarande säkringsreserv i eget kapital om 9 mkr löstes upp under 2016.

NOT 16 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	2017	2016
Bokslutsdispositioner		
Avsättning till periodiseringsfond	-142	-
Summa	-142	-
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond, beskattningsår 2015	44	44
Periodiseringsfond, beskattningsår 2017	142	-
Summa	186	44

NOT 17 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Redovisat resultat före skatt	11 828	14 491	2 587	8 812
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats, 22,0%	-2 602	-3 188	-569	-1 939
Skatt hänförlig till tidigare beskattningsår	0	1		0

Skatteeffekt av:

Ej skattepliktig försäljning av dotterbolag	52	175	-	0
Avyttrad goodwill	-6	-4	-	-
Ej skattepliktig utdelning	-	-	247	2 013
Nedskrivning av andelar	-	-	-4	0
Övriga ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-2	-2	0	0
Övriga justeringar	-1	-1	0	0
Redovisad skattekostnad	-2 559	-3 019	-326	74
Effektiv skattesats koncernen, %	21,6%	20,8%		

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	-95	0	-94	-1
Uppskjuten skatt	-2 464	-3 019	-232	75
Summa skatt på årets resultat	-2 559	-3 019	-326	74

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Derivat	-182	54	-182	54
Förvaltningsfastigheter	-2 223	-3 093	-18	-11
Obeskattade reserver	-22	-4	-	-
Skattemässiga underskott	-36	26	-32	32
Övriga temporära skillnader	-1	-2	-	-
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-2 464	-3 019	-232	75

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Derivat	-480	-662	-480	-662
Förvaltningsfastigheter	17 247	15 024	234	216
Obeskattade reserver	53	31	-	-
Skattemässiga underskott	-1	-37	-	-32
Övriga temporära skillnader	5	6	-	-
Summa uppskjuten skatt	16 824	14 362	-246	-478

Uppskjuten skatteskuld på derivat, fastigheter och övrigt avser skatt på skillnaden mellan skattemässiga och redovisade restvärden. Uppskjutna skattefördringar redovisas för skattemässiga underskott, vilka vid utgången av året uppgick till 5 mkr (167). Samtliga skatteskulder bedöms förfalla efter 12 månader.

Aktuell och uppskjuten skatt har för 2017 beräknats utifrån en nominell skattesats på 22 procent.

Uppskjuten skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder i balansräkningen, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Där ska skillnaderna vid förvärvstidpunkten inte beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. De temporära skillnaderna på fastigheter från tillgångsförvärv uppgick per 31 december 2017 till -2 770 mkr (-2 285), vilket medför en total uppskjuten skatt på 21 procent.

I balansräkningen är uppskjuten skatteskuld beräknad utifrån den nominella skattesatsen. Vid en marknadsvärdering av uppskjuten skatteskuld erhålls sannolikt ett lägre värde än vad som är upptaget i balansräkningen. Vid beräkningen av nyckeltalet NNNAV beräknas det verk-

liga värdet till 30 procent av den nominella skattesatsen 22 procent, dvs 6,6 procent, vilket ger en uppskjuten skatt om 4 933 mkr. Se vidare härledning av nyckeltal på sidan 133 och definition NNNAV på sidan 134.

Aktuell och uppskjuten skatt har för 2017 beräknats utifrån en nominell skattesats på 22 procent.

Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ingående balans	14 362	11 356	-478	-407
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	2 464	3 019	232	-75
Uppskjuten skatt som redovisats i eget kapital	-2	-12	-	4
Uppskjuten skatt, övrigt	-	-1	-	-
Utgående balans	16 824	14 362	-246	-478

NOT 18 Immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen	
Goodwill	2017	2016
Ingående balans	2 071	2 088
Avyttrad/nedskriven goodwill	-26	-18
Utgående balans	2 045	2 071

	Koncernen	
Övriga immateriella anläggningstillgångar	2017	2016
Ingående balans	100	100
Utgående balans	100	100

Utgående balans immateriella anläggningstillgångar	2 145	2 171
---	--------------	--------------

Koncernens goodwill har uppkommit huvudsakligen vid rörelseförvärv av Vasakronan och redovisas i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. Goodwill prövas kvartalsvis avseende eventuellt nedskrivningsbehov för att säkerställa att det redovisade värdet som fördelats på fastigheterna inte överstiger återvinningsvärdet. I samband med försäljningar av fastigheter och bolag under 2017 har goodwill minskat med 11 mkr (15). Resterrande 15 mkr (3) avser nedskrivning av goodwill till verkligt värde, se not 3.3. En redovisad nedskrivning kan inte återföras i en senare period.

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

NOT 19 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
Verkligt värde	2017	2016
Ingående balans	115 922	103 894
Investeringar	2 543	2 035
Förvärv, köpeskillning	1 049	58
Försäljningar, köpeskillning	-612	-2 121
Värdeförändring	7 973	12 056
Utgående balans	126 875	115 922

Skattemässiga värden	45 708	45 347
-----------------------------	---------------	---------------

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. De externa värderingar som har utförts per 31 december 2017 har omfattat samtliga fastigheter. På sidan 97 finns en närmare beskrivning av värderingsmetodiken och på sidan 93 finns en beskrivning av värderingsantaganden.

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

	Koncernen	
Verkligt värde	2017	2016
Investeringar förvaltningsfastigheter	6 286	1 178
Förvärv	-	78

NOT 20 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
<i>Anskaffningsvärde</i>				
Ingående anskaffningsvärde	122	116	70	70
Förvärv	10	14	7	6
Försäljningar och utrangeringar	-8	-8	-7	-6
Utgående balans	124	122	70	70
<i>Avskrivningar</i>				
Ingående avskrivningar	-68	-58	-45	-38
Årets avskrivningar	-16	-16	-11	-11
Försäljningar och utrangeringar	6	6	5	4
Utgående balans	-78	-68	-51	-45
Utgående balans inventarier	46	54	19	25

Inventarier utgörs främst av bilar och kontorsinventarier.

NOT 21 Aktier och andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
	2017	2016
Ingående balans	30 698	30 758
Aktieägartillskott	–	55
Reglering av resultatandelar	–69	134
Försäljning	0	–250
Nedskrivning	–19	–
Återförda nedskrivningar	–	1
Utgående balans	30 610	30 698
Varav tillgång	30 610	30 759
Varav skuld	–	–61

Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen	Org.nr	Säte	Aktier/ andelar ¹⁾	Kapitalandel, % ²⁾	Redovisat värde i moderbolaget	
					2017	2016
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	–	–
Fastighets AB Luxor	556059-7139	Stockholm	2 000	100	–	–
Vasakronan IC AB	556497-7279	Stockholm	100 050	100	–	–
Vasakronan Vattenled AB	556577-9088	Malmö	1 000	100	–	–
Vasakronan Lundafastigheter AB	556137-8562	Stockholm	1 000	100	–	–
Ankarspik 111 AB	559073-2151	Stockholm	500	100	–	–
Mabrabo AB	556339-0227	Stockholm	10 000	100	–	–
Vasakronan Kista Science Tower AB	556649-8043	Stockholm	1 000	100	–	–
Kymlinge Utvecklings AB	556647-7583	Stockholm	1 000	100	–	–
Vasakronan Kista Science Tower KB	969660-7820	Stockholm	100	100	–	–
Vasakronan Uppsalafastigheter AB	556651-1092	Stockholm	1 000	100	–	–
Kungspinnen I AB	556701-4278	Stockholm	1 000	100	–	–
Frösunda Hus I AB	556704-9183	Stockholm	1 000	100	–	–
Frösunda Hus II AB	556704-9175	Stockholm	1 000	100	–	–
Frösunda Hus III AB	556704-6213	Stockholm	1 000	100	–	–
Vasakronan Priorinnan 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 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	–	–
Fastighet 3 DPL 4 AB	556767-7520	Stockholm	1 000	100	–	–
Vasakronan Diktaren 1 AB	556943-7584	Stockholm	500	100	–	–
Ankarspik 41 AB	556761-8763	Stockholm	1 000	100	–	–
Ankarspik 91 AB	556991-2420	Stockholm	500	100	–	–

1) Avser koncernens samlade antal aktier och andelar.

2) Avser koncernens samlade kapitalandel.

Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen	Org.nr	Säte	Aktier/ andelar ¹⁾	Kapitalandel, % ²⁾	Redovisat värde i moderbolaget	
					2017	2016
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	-	-
Ankarspik 94 AB	559016-1245	Stockholm	500	100	-	-
Ankarspik 95 AB	559016-1120	Stockholm	500	100	-	-
Ankarspik 96 AB	559016-1476	Stockholm	500	100	-	-
Ankarspik 97 AB	559016-1351	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 Skjutgossen nr 8 & Co KB	916502-7971	Stockholm	105	100	471	557
Fastighets Aktiebolaget Telefonfabriken	556577-4535	Stockholm	1 000	100	322	322
Nisseshus Nr 1 HB	916587-3424	Stockholm	-	100	315	388
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
Förvaltningsbolaget Alvikshus HB	916501-8004	Stockholm	-	100	173	165
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 63 KB	969646-7522	Stockholm	200	100	172	173
Vasakronan Magasinet 1 AB	556692-9146	Stockholm	1 000	100	151	151
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
Ankarskriv 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
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 12 KB	969646-4016	Stockholm	200	100	64	53
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
Fastighetsbolaget Brödtorget & Co KB	989200-4418	Stockholm	100	100	49	50
Vasakronan Kaninen 30 AB	556740-3604	Stockholm	1 000	100	15	15
Vasakronan Gårda 18:23 Kommanditbolag	916635-8946	Stockholm	1 000	100	12	-61
Gotic AB	556708-2101	Stockholm	100 000	100	0	13
Vasakronan Nedo AB	556772-2805	Stockholm	1 000	100	0	7
Vasakronan Blåmannen AB	556825-9302	Stockholm	500	100	3	3
Nacka Strand Förvaltnings Aktiebolag	556034-9150	Stockholm	20 000	100	2	2
Vasakronan Starkströmmarna AB	556771-7920	Stockholm	1 000	100	2	1
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 59 KB	969646-4032	Stockholm	200	100	-	-
Ankarspik 17 AB	556761-8961	Stockholm	1 000	100	0	0
Ankarspik 113 AB	556870-5783	Stockholm	500	100	0	0
Vasakronan Stockholmsstuten AB	556820-7798	Stockholm	500	100	0	0
SUMMA					30 610	30 698

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

NOT 22 Aktier och andelar i joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ingående balans	372	381	1	0
Reglering av resultatandelar	-4	-9	0	1
Kapitaltillskott	0	0	0	0
Utgående balans	368	372	1	1

Joint ventures	Org.nr	Säte	Kapitalandel, %	Aktier/andelar	Redovisat värde
Järvastaden AB	556611-6884	Solna	50	500	287
Ursvik Exploaterings AB	556611-6892	Stockholm	50	5 000	80
Stora Ursvik KB	969679-3182	Stockholm	50	50	0
Värtan Fastigheter AB	556678-0267	Stockholm	50	1 000	0
Värtan Fastigheter KB	969601-0793	Stockholm	50	1	1
Ideon AB	559033-2598	Lund	33	166	0
Summa					368

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

NOT 23 Långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Deposition CSA-avtal	255	-	255	-
Övriga långfristiga fordringar	58	58	54	54
Summa	313	58	309	54

Koncernen har, för att hantera exponeringar för motpartsrisiker i derivatkontrakt, ingått tilläggsavtal (Credit Support Annex) till ISDA-avtal. Dessa avtal är ömsesidiga och innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerheter i form av likvida medel för undervärden i utestående derivatkontrakt. Koncernen har per 31 december 2017 lämnat 255 mkr (-) för undervärden i sådan deposition. Deposition för övervärden framgår av not 28. Per 31 december 2017 finns inga mottagna depositioner.

NOT 24 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Fordringar på hyresgäster	48	71	0	0
Avsättning för osäkra fordringar	-28	-40	0	0
Summa	20	31	0	0

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

Koncernen har redovisat förluster på 4 mkr (8) för nedskrivning av fordringar på hyresgäster.

NOT 25 Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Upplupna intäktsräntor	107	73	107	73
Periodiserade hyresrabatter	126	118	-	-
Depositionskonton	231	193	231	193
Förutbetalda finansieringskostnader	84	111	-	-
Jämningsmoms	20	26	-	-
Förutbetalda driftkostnader	11	34	-	-
Övriga poster	238	162	58	32
Summa	817	717	396	298

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

NOT 26 Likvida medel

Likvida medel uppgick till 1 423 mkr (2 147) och utgörs av banktillgodohavanden utan bindningstid. Placering av likvida medel har gjorts hos motparter som bedöms ha hög kreditvärdighet och därmed låg risk.

Likvida medel i moderbolaget uppgick till 1 420 mkr (2 146).

NOT 27 Räntebärande skulder

Mål för finansverksamheten

Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Vasakronans kapital tillgodoses genom en balanserad mix av lån och eget kapital, med en belåningsgrad på 45 procent per årsskiftet och en soliditet på 39 procent. Räntekostnader är också företagets största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för Vasakronan att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Målet för finansverksamheten är att säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad inom de ramar och restriktioner som anges i finanspolicyen.

Finanspolicy

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

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

Finansiella risker och rapportering

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

Finansieringsrisk

Risken för att kostnaden för refinansiering och nyupplåning ska öka väsentligt begränsas genom tillgång till flera finansieringskällor, vars specifika förutsättningar kan utnyttjas i olika marknads lägen. Finansieringsrisken begränsas också genom att den genomsnittliga återstående löptiden på räntebärande skulder inte får understiga 2 år. Vasakronan har alltid haft god tillgång till både kapitalmarknad och bankmarknad oavsett marknadsläge.

Ränterisk

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

Se vidare information om ränterisk i känslighetsanalysen på sidan 80.

Kreditrisk

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

Valutarisk

Vid upplåning i utländsk valuta ska all valutarisk elimineras. För att eliminera valutarisken använder sig Vasakronan av valutaränteswappar där växelkursen på räntebetalningar och återbetalning av lån i utländsk valuta säkras. Per 2017-12-31 uppgår upplåning i utländsk valuta till 6 650 mkr (3 900) norska kronor.

Lånevillkor

Vasakronans avtal för certifikat, obligations- och bankupplåning innehåller en Change of Control-klausul som ger långivaren möjlighet att säga upp lånet till återbetalning om Vasakronan inte till minst 51 procent ägs av en eller flera av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. I banklåneavtalen finns dessutom villkor att räntetäckningsgraden inte får understiga 1,5 gånger. I icke säkerställda låneavtal finns även villkor att belåningsgraden inte får överstiga 65 procent.

Se även avsnittet om finansiering på sidan 32.

FÖRFALLOSTRUKTUR

Förfalloår	Koncernen				Moderbolaget			
	Förfallostruktur – kapitalbindning		Förfallostruktur – räntebindning		Förfallostruktur – kapitalbindning		Förfallostruktur – räntebindning	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
1	13 710	15 906	24 148	24 719	13 710	15 906	24 148	24 719
2	11 686	12 862	1 530	-35	11 686	12 862	1 530	-35
3	6 774	8 121	2 314	1 729	6 774	8 121	2 314	1 729
4	6 318	3 801	3 690	2 009	6 318	3 801	3 690	2 009
5	4 320	5 640	1 989	3 468	4 320	5 640	1 989	3 468
6	4 450	900	2 300	3 100	4 450	900	2 300	3 100
7	451	1 721	3 800	4 300	451	1 721	3 800	4 300
8	1 000	-	4 700	3 800	1 000	-	4 700	3 800
9	1 742	-	2 100	4 700	1 742	-	2 100	4 700
Senare än 9 år	7 970	6 289	11 850	7 450	7 970	6 289	11 850	7 450
Summa	58 421	55 240	58 421	55 240	58 421	55 240	58 421	55 240
	2017	2016			2017	2016		
Räntebärande skulder med rörlig ränta ¹⁾	25 349	20 123			25 349	20 123		
Räntebärande skulder med fast ränta ¹⁾	33 072	35 117			33 072	35 117		
Totalt	58 421	55 240			58 421	55 240		

1) Inklusive derivat.

Med rörlig ränta avses räntebindningstid om högst 3 månader.

För information om utnyttjad låneram, räntebindning och kreditlöften se kommentarer till balansräkningen, sidan 84.

FINANSIELLA RISKER

Finansieringsrisk	Policy	Utfall 2017-12-31
Kapitalbindning	min 2 år	3,8 år
Låneförfall 12 månader	max 40 %	23%
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 månader	minst 100 %	152%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	3,9 ggr
Räntebindning	1–6 år	4,5 år
Räntebindningsförfall 12 månader	max 70 %	41%
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A–	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

Utfallet per 31 december 2017 och 2016 var inom de restriktioner som uppställs i finanspolicyn.

NOT 28 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Deposition CSA-avtal	–	44	–	44
Övriga långfristiga skulder	55	154	54	114
Summa	55	198	54	158

Koncernen har, för att hantera exponeringar för motpartsrisken i derivatkontrakt, ingått tilläggsavtal (Credit Support Annex) till ISDA-avtal. Dessa avtal är ömsesidiga och innebär att parterna ömsesidigt förbinder sig att ställa säkerheter i form av likvida medel för övervärden i utestående derivatkontrakt. Koncernen har per 31 december 2017 inte erhållit sådan deposition eftersom inga övervärden finns. Lämnade depositioner för undervärden redovisas i not 23.

NOT 29 Avsatt till pensioner

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

De förmånsbestämda pensionsplanerna utgörs av BTP, vilken är tryggad genom försäkring i SPP, samt ett fåtal ålders- och efterlevandelöften tryggade i Skandia. Även de förmånsbestämda pensionsplanerna omfattar i huvudsak ålderspension, sjukpension och familjepension. Utöver dessa förmånsbestämda pensionsplaner innehas även förmånsbestämda pensionsåtaganden som Vasakronan övertog från Byggnadsstyrelsen vid bolagiseringen 1993. Dessa åtaganden administreras av Statens tjänstepensionsverk och har till största delen tryggats hos KPA. Vasakronan har även en förmånsbestämd ITP som är tryggad genom

försäkring i Alecta. Denna redovisas dock, i enlighet med Rådet för finansiell rapporterings uttalande UFR10, som en avgiftsbestämd pension. Förpliktelsen i Alecta har avtalats sedan tidigare och inga nya premier eller avgifter betalas. Alecta hade vid utgången av räkenskapsåret en konsolideringsgrad om 154 (148).

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

Pensionskostnader i resultaträkningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Pensionskostnader, avgiftsbestämda	54	39	32	18
Pensionskostnader, förmånsbestämda	12	7	39	37
Särskild löneskatt på pensionskostnader	16	13	17	15
Summa pensionskostnader i resultaträkningen	82	59	88	70
Varav redovisat som fastighetsadministration	66	48		
Varav redovisat som central administration	16	11		

Pensionskostnader i övrigt totalresultat, exklusive skatt

Aktuariella vinster(–)/förluster(+), inklusive löneskatt	14	89
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak, inklusive löneskatt	–3	–16
Summa pensionskostnader i övrigt totalresultat, exklusive skatt	11	73

Nettoskuld förmånsbestämda pensioner, koncern	Koncernen	
	2017	2016
Förändring i pensionsförpliktelse		
Pensionsförpliktelse nuvärde, ingående balans	401	333
Intjänad pension genom tjänstgöring ¹⁾	10	7
Ränta på pensionsförpliktelsen ¹⁾	10	11
Pensionsutbetalningar	-20	-20
Aktuariella vinster(-)/förluster(+) på pensionsförpliktelser ²⁾	18	70
Pensionsförpliktelse nuvärde, utgående balans³⁾	419	401
Förändring i förvaltningstillgångar		
Verkligt värde förvaltningstillgångar, ingående balans	-359	-353
Ränteintäkt ¹⁾	-9	-12
Premieinbetalningar	-16	-16
Pensionsutbetalningar	20	20
Avkastning på förvaltningstillgångar exklusive ränteintäkt ²⁾	-6	2
Verkligt värde förvaltningstillgångar, utgående balans	-370	-359
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	17	19
Övriga pensionsåtaganden	3	3
Särskild löneskatt på nettoskuld pensioner	17	16
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner	86	80

1) Redovisade i resultaträkningen.

2) Redovisade i övrigt totalresultat.

3) Förväntad vägd genomsnittlig duration för förpliktelsens nuvärde per 2017-12-31 är 16,95 år (16,50).

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

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

Aktuariella vinster och förluster uppgår netto efter skatt till 9 mkr (57) och redovisas i övrigt totalresultat enligt alternativregeln i IAS 19.

Koncernens inbetalningar till förmånsbestämda planer beräknas uppgå till 21 mkr under 2018.

Aktuariella och finansiella antagandena (%):

	Koncernen	
	2017	2016
Diskonteringsränta	2,2	2,4
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 63 mkr.

NOT 30 Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Förutbetalda hyresintäkter	1 140	1 204	-	-
Upplupna räntekostnader	294	318	294	318
Upplupna kostnader avseende pågående projekt	290	194	-	-
Moms	181	220	10	8
Depositioner	231	193	2	-
Upplupna driftkostnader	41	44	-	-
Fastighetsskatt	45	57	-	-
Semesterlöner, sociala avgifter samt personalens källskatt	45	42	45	42
Övriga poster	330	272	103	158
Summa	2 597	2 544	454	526

NOT 31 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Fastighetsinteckningar	15 455	16 830	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	287	287	502	504

Fastighetsinteckningar är ställda som säkerhet 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 502 mkr (504) 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).

NOT 32 Kompletterande upplysningar finansiella tillgångar och skulder

Derivatinstrument

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

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

Samtliga derivat omfattas av ISDA-avtal. Derivat under CSA-avtal uppgick till netto -255 mkr (44) vid utgången av 2017.

För att spegla motpartsrisk gör Vasakronan en justering av derivat till verkligt värde i form av komponenterna 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 fallissemang. Beräkning av värdighetsjustering baseras på förväntad exponering, sannolikheten för fallissemang, samt återhämtningsgrad av exponerade krediter.

Derivatinstrument i koncernens och moderbolagets balansräkning

Redovisade som finansiella tillgångar	2017	2016
Ränteswappar	246	338
Valutaränteswappar	23	117
Elderivat	6	3
Summa	275	458
Redovisade som finansiella skulder	2017	2016
Ränteswappar	-2 388	-3 305
Valutaränteswappar	-311	-56
Swaptioner	-3	-22
Summa	-2 702	-3 383
Netto derivatinstrument	-2 427	-2 925

Klassificering av finansiella instrument koncernen

	Derivat ej säkringsredovisning		Låne- och kundfordringar		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
Finansiella tillgångar	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Likvida medel	-	-	1 423	2 147	1 423	2 147	1 423	2 147
Derivatinstrument	275	458	-	-	275	458	275	458
Deposition CSA-avtal	-	-	255	-	255	-	255	-
Kundfordringar	-	-	20	31	20	31	20	31
Summa	275	458	1 698	2 178	1 973	2 636	1 973	2 636

	Derivat ej säkringsredovisning		Finansiella skulder		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
Finansiella skulder	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Obligationslån	-	-	32 797	30 117	32 797	30 117	33 087	30 155
Banklån	-	-	18 676	15 917	18 676	15 917	18 836	16 014
Certifikatslån	-	-	6 948	9 206	6 948	9 206	6 948	9 207
Derivatinstrument	2 702	3 383	-	-	2 702	3 383	2 702	3 383
Deposition CSA-avtal	-	-	-	44	-	44	-	44
Leverantörsskulder	-	-	124	132	124	132	124	132
Summa	2 702	3 383	58 545	55 416	61 247	58 799	61 697	58 935

Derivat värderas till verkligt värde i balansräkningen och övriga finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde. För räntebärande skulder, som utgörs av obligations-, bank- och sertifikatslån, avviker verkligt värde från det redovisade upplupna anskaffningsvärdet. Verkligt värde fastställs utifrån aktuell räntekurva med tillägg för

upplåningsmarginal, vilket i dagsläget ger en lägre ränta än den avtalade räntan på lånen. En redovisning till verkligt värde skulle där för öka koncernens räntebärande skulder med 450 mkr och minska det egna kapitalet med 351 mkr. Över-/undervärden för lån i utländsk valuta redovisas mot under-/överbärden för tillhörande valutaderivat.

Likviditetsrisk – löptidsanalys

Koncernen	2017				2016			
	0-1 år	1-2 år	2-5 år	Mer än 5 år	0-1 år	1-2 år	2-5 år	Mer än 5 år
Obligationslån	-6 035	-9 906	-14 331	-3 806	-7 095	-9 232	-13 609	-1 412
Banklån	-1 105	-2 163	-4 989	-11 173	-84	-3 980	-4 513	-7 533
Certifikatslån	-6 945	-	-	-	-9 205	-	-	-
Räntederivat	-508	-538	-1 587	-1 345	-637	-658	-2 025	-1 732
Valutaderivat – inflöde	103	100	243	186	56	56	140	114
Valutaderivat – utflöde	-22	-23	-61	-41	-11	-11	-34	-30
Leverantörsskulder	-124	-	-	-	-132	-	-	-
Summa	-14 636	-12 530	-20 725	-16 179	-17 108	-13 825	-20 041	-10 593

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

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

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten – koncern

Mkr	Kassaflöden			Icke-kassaflödes- påverkande förändringar	UB 2017
	UB 2016	Amorterade lån	Nyupptagna lån	Valutakursdifferenser	
Certifikatprogram	9 206	-2 258	-	-	6 948
MTN-program	26 007	-1 0025	10 155	-	26 137
NOK-obligationer	4 109	-	2 880	-329	6 660
Banklån mot säkerhet	15 473	-3 400	3 217	-	15 290
Banklån utan säkerhet	445	-	2 941	-	3 386
Summa skulder från finansieringsverksamheten	55 240	-15 684	19 193	-329	58 421

Valutakursdifferensen på lån i utländsk valuta redovisas till bokslutsdagens växelkurs. Denna effekt är inte kassaflödespåverkande och elimineras genom valutaräntederivat.

NOT 33 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Av-/nedskrivningar	15	16	30	10
Beräknade förmånsbestämda pensionskostnader	-5	-11	-1	1
Försäljning/avveckling av koncernbolag	-	-	-	-1
Försäljning av inventarier	-2	-1	-2	-1
Resultatandel i joint ventures	3	3	0	0
Summa	11	7	27	9

NOT 34 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 teckningsåtagande med Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden gällande företagscertifikat, se vidare information sidan 32. Vid utgången av 2017 hade Tredje AP-fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan på 165 mkr.
Styrelse	För uppgift om ersättningar se not 9. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Vasakronan. Presentation av styrelsen finns på sidan 74.
Ledningsgrupp	För uppgift om ersättningar, se not 9. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Vasakronan. Presentation finns på sidan 75.
Dotterbolag	Framgår av not 21.
Koncernbolag	Framgår av not 10 och 21.
Joint ventures	Framgår av not 22

NOT 35 Utdelning per aktie

Utdelning som betalades ut under 2017 avseende föregående år utgjordes av ordinarie utdelning på 4 000 mkr (100,00 kronor per aktie).

På årsstämman den 3 maj 2018 kommer styrelsen att föreslå en utdelning på 4 000 mkr (4 000), motsvarande 100 kronor per aktie (100,00).

NOT 36 Händelser efter balansdagen

Utöver den föreslagna utdelningen enligt not 35 har inga väsentliga händelser inträffat efter balansdagen som påverkar bedömningen av Vasakronans finansiella ställning.

Förslag till vinstdisposition

Koncernens resultat- och balansräkning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 3 maj 2018.

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	2 939 191 532 kr
Årets resultat	2 260 694 868 kr
Summa	5 199 886 400 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägaren utdelas 100 kr per aktie	4 000 000 000 kr
I ny räkning överförs	1 199 886 400 kr
Summa	5 199 886 400 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.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 21 mars 2018

Mats Wäppling
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 21 mars 2018
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 2017 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 68–75. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 63–67 och 76–109 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 2016 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 2017 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 68–75. 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.

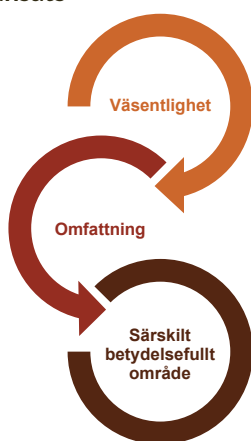
Revisionens inriktning och omfattning

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag med ett bestånd värderat till 126,9 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: 660 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

660 miljoner kronor

Hur vi fastställde det

Ett tröskelvärde beräknat utifrån 0,5 procent 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 2017. 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 Vasakronans koncerns sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper not 2 samt Värdeförändring förvaltningsfastigheter not 13.

Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår per 2017-12-31 till 126,9 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

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 2017-12-31. 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 inbyggd 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 1–61, 114–125, 127–129, 131–137. 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 2017 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 68–75 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, utsågs till Vasakronan ABs revisor av bolagsstämman den 3 maj 2017 och har varit bolagets revisor sedan 28 april 2016.

Stockholm den 21 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg

Auktoriserad revisor
Huvudansvarig

Daniel Algotsson

Auktoriserad revisor

Om Vasakronans hållbarhetsrapport 2017

Vasakronans hållbarhetsrapport följer riktlinjerna från den internationella organisationen Global Reporting Initiative (GRI) och är från och med 2017 upprättad i enlighet med GRI Standards på tillämpningsnivå Core. Vasakronan har som målsättning 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 sidan 115.

Information om avgränsning, ansvar, uppföljning och styrning för respektive väsentlig hållbarhetsaspekt framgår av hållbarhetsnoterna på sidan 117–125. Informationen är beskriven i enlighet med standard 103 och samtliga standarder som används är publicerade 2016.

En övergång från fjärde versionen (GRI G4) till GRI Standards skedde under 2017. Vasakronan har valt att utöver GRI standards fortsätta att redovisa de sektorspecifika indikatorer som tidigare redovisades i enlighet med GRI G4.

En del av den information som ska lämnas i enlighet med ÅRL 6:11 finns beskriven i andra delar av årsredovisningen. En beskrivning av bolagets affärsmodell finns på sidan 10 och information om Vasakronans riskhantering finns på sidan 64–67.

Hållbarhetsrapporten tas fram en gång per år och 2017 är det nionde året. Rapporten är översiktligt granskad av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB och deras granskningsuttalande finns på sidan 126.

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.

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. Under 2017 genomfördes dessutom en workshop där ett 30-tal representanter fördelat över de olika intressentkategorierna deltog. Syftet med workshopen var att identifiera vilka hållbarhetsfrågor som intressenterna förväntar sig att Vasakronan rapporterar på. Resultatet från dialogen med intressenterna har legat till grund för den väsentlighetsanalys som genomförts under året. Totalt har tolv hållbarhetsaspekter bedömts som väsentliga att rapportera på varav tre är nya för 2017. För mer information om intressentdialogen och väsentlighetsanalysen, se sidorna 8–9 och 11.

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 FNs globala hållbarhetsmål. Ett arbete pågår med att implementera dessa i strategier, målsättningar och handlingsplaner.

FN:s hållbarhetsmål



De färgmarkerade bilderna visar de av FN:s globala hållbarhetsmål som anses vara väsentliga i Vasakronans verksamhet.

GRI standard nummer	Beskrivning	Läshänvisning	FN:s mål	Kommentar
102-1	Organisationens namn.	Årsredovisningens framsida		
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna.	Sidan 1		
102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor.	Not 1 sidan 90		
102-4	Antal länder som organisationen har verksamhet i.			Vasakronan bedriver endast verksamhet i Sverige.
102-5	Ägarstruktur och företagsform.	Omslagets insida, not 1 sidan 90		
102-6	Marknader som organisationen är verksam på.	Omslagets insida		
102-7	Organisationens storlek och omfattning	Sidan 32–34, 41, not 8 sidan 95		
102-8	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor och kön.	Sidan 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 68		
102-13	Medlemskap i organisationer	Sidan 23		
102-14	Uttalande från vd	Sidan 4–7		
102-16	Redogörelse för grundläggande värderingar, principer, standarder och etiska riktlinjer, samt hur väl dessa införts i organisationen.	Sidan 10 och 23		
102-18	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning.	Sidan 68–75		
102-40	Intressentgrupper.	Sidan 9 och 11		
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal.	Sidan 123		
102-42	Identifiering och urval av intressenter.	Sidan 8		
102-43	Metoder för samarbete med intressenter.	Sidan 9		
102-44	Viktiga frågor som framkommit i dialog med intressenter.	Sidan 8–9 och 11		
102-45	Organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag och joint ventures.	Not 21 sidan 101		
102-46	Process för väsentlighetsanalys.	Sidan 8–9		
102-47	Identifierade väsentliga aspekter.	Sidan 8–9 och 116		
102-48	Effekten av korrigeringar av information som lämnats i tidigare redovisningar, och skälen för sådana förändringar.			Inga korrigeringar har gjorts i tidigare redovisningar.
102-49	Väsentliga förändringar i omfattning eller avgränsning jämfört med tidigare års redovisningar.			Medarbetarnas hälsa och säkerhet, tillgång till kollektivtrafik och närservice samt trygghet och säkerhet är nya väsentliga områden från och med 2017.
102-50	Redovisningsperiod.	Omslag, not 2 sidan 90		
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen.			Redovisningen för 2016 publicerades i mars 2017.
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 114		
102-55	Tabell som visar var information för samtliga delar av GRI:s standardupplysningar går att hitta.	Sidan 115		
102-56	Policy och nuvarande tillämpning med avseende på att låta redovisningen externt bestyrkas.	Sidan 114		
103-1	Förklaring till väsentlighet och avgränsning på aspektnivå	Sidan 117–125		
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	Sidan 117–125		
103-3	Uppföljning	Sidan 117–125		

Väsentlig aspekt	Indikator	Läshänvisning	FN:s mål	Kommentar
Ekonomi				
Ekonomiskt resultat	201-1, Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde.	Sidan 117	17	
Skattehantering ¹⁾	–	Sidan 117		
Antikorruption	205-3, Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder.	Sidan 22–23 och 117	16	
Miljö				
Material	301-1, Använt material i vikt.	Sidan 12, 26 och 118	3, 6, 8, 12	Mängden material vid nybyggnation är baserad på verklig mätning. 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 dessa uppgifter.
Energi	302-1, Energiförbrukning inom organisationen. CRE1, Energiprestanda i byggnader.	Sidan 12, 18 och 118	7	
Vatten ¹⁾	303-1, Total vattenanvändning per källa. CRE2, Vattenintensitet, byggnader.	Sidan 119		
Utsläpp	305-1, Direkta utsläpp av växthusgaser. 305-2, Indirekta utsläpp av växthusgaser. 305-3, Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser. CRE3, Utsläppsintensitet i byggnader.	Sidan 12, 20 och 119	11, 12, 13	
Avfall	306-2, Total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod.	Sidan 12, 26 och 121	11, 12	Utfallet avseende hyresgästavfallet baseras delvis på uppskattning på grund av avsaknad av data. Arbete pågår för att på sikt kunna samla in dessa uppgifter.
Produktmärkning miljö ¹⁾	CRE8, Andel miljöcertifierade fastigheter	Sidan 12, 18 och 122	7, 12	
Leverantörsbedömningar avseende miljö	308-1, Andel nya leverantörer som granskats avseende miljö.	Sidan 22 och 122	12	
Socialt				
Hälsa och säkerhet	403-2, Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor.	Sidan 12, 23 och 124	3, 8	På grund av få olycksfall redovisas inte skadefrekvens samt ytterligare detaljer kring de aktuella fallen på grund av hänsyn till medarbetarnas integritet.
Mångfald och lika möjligheter	405-1, Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön.	Sidan 74–75, Not 8 sidan 95 och sidan 123	5, 8, 10	
Leverantörsbedömningar avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter	414-1, Andel nya leverantörer som granskats avseende arbetsvillkor.	Sidan 22 och 124	8	
Kundernas hälsa och säkerheter	416-A Åtgärder som vidtas i syfte att upprätthålla en hög trygghet och säkerhet i och omkring fastigheterna.	Sidan 22, 24, 26 och 125	5, 11, 16	
Kollektivtrafik och närservice	Åtgärder som vidtas i syfte att skapa möjlighet till kollektivtrafik till och från våra fastigheter samt närhet till närservice.	Sidan 20 och 125	9, 11	
Kundnöjdhet	Resultat från kundundersökningar.	Sidan 22 och 125		

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 kunna möta de ekonomiska förväntningarna från våra andra intressenter.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar enbart det ekonomiska värde som skapas inom Vasakronan. Värdet påverkas delvis av faktorer inom Vasakronans kontroll, men även av yttre faktorer såsom konjunktur och ränteläge samt ägarnas beslut om utdelningen.

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 fastställs för verksamheten.

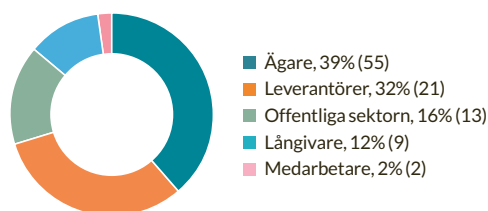
Styrning och mål

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 IPD Svenskt Fastighetsindex (exklusive Vasakronan). Utvärdering görs på det genomsnittliga utfallet över rullande tioårsperioder, tillsammans med en uppföljning och analys av utfallet för varje enskilt år. Dessutom sätts ett antal finansiella målindikatorer för det kommande året. Dessa följs upp kvartalsvis i samband med interna genomgångar och i den kvartalsvisa rapporteringen till styrelsen. För mer information se sidan 12–13.

Utfall

Detaljerad information om Vasakronans finansiella ställning finns i bolagets finansiella rapporter på sidorna 78–89. Det skapade ekonomiska värdet uppgick till 17,5 mdkr (19,6) under 2017 och utgörs av hyresintäkter, investeringar och värdeförändringar på fastigheterna. Det kvarvarande värdet uppgick till 7,1 mdkr (6,4). Fördelat värde till ägarna avser den utdelning som lämnats till ägarna, vilken också är att betrakta som ett värde till det offentliga. I posten "Offentlig sektor" ingår bland annat fastighetsskatt, tomträttsavgäld och moms. Under 2017 uppgick fastighetsskatten till totalt –544 mkr (–544) varav 497 mkr (487) 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 not 17 på sidan 99.

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 2017 uppgick till totalt 750 tkr.

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 arbete vi genomför för att förhindra korruption inom bolaget, men vi ställer även krav på att våra leverantörer ska ha ett systematiskt arbetssätt för att motverka korruption.

Ansvar och uppföljning

Arbetet med att motverka korruption och mutor leds av bolagets chefsjurist i egenkap av compliance officer. Överträdelse godtas inte och kan resultera i disciplinåtgärder, uppsägning eller åtal. En whistle-blower 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, och samtliga Vasakronans anställda och leverantörer förväntas följa de interna reglerna såväl som gällande lagar. Samtliga policyer finns tillgängliga på intranätet och löpande uppföljning sker för att säkerställa att de följs i organisationen.

Utfall

Under 2017 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 produceras och de genererar dessutom stora transportbehov. Därför är det viktigt att minska mängden material som används och att i större utsträckning använda förnybara råvaror och återvunnet eller återbrukat byggmaterial. Vi behöver dessutom säkerställa att de material som används inte innehåller farliga ämnen som sprids i inomhusmiljön eller till ekosystemen utanför våra byggnader. Därför ska allt material som byggs in i byggnaderna alltid utvärderas och dokumenteras. I detta arbete tillämpas Byggsvarubedömningen.

Avgränsning

Rapporteringen omfattar enbart 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 Byggsvarubedömningen 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 stora respektive små projekt". Miljöprogrammet ska följas av alla projektörer och entreprenörer och 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 att stor flexibilitet uppnås och att behovet av framtida ombyggnationer därmed minskar. Även miljöcertifieringen av projektet styr mot minskad materialanvändning och större andel återbrukat och återvunnet material. I miljöprogrammet föreskrivs även att Byggsvarubedömningen ska användas för selektion och dokumentation av byggvaror vilket kontrolleras vid både interna revisioner och vid leverantörsrevisioner. Krav på Byggsvarubedömningen finns även i merparten av hyresavtalen vilket är viktigt då hyresgästerna ibland bygger om i egen regi. Inför 2017 sattes ett mål om att samtliga ny- och ombyggnadsprojekt som påbörjas under året ska rapportera sin materialanvändning. Motsvarande mål finns även för 2018.

Utfall

Under året färdigställdes totalt tre projekt, varav en nybyggnad och två ombyggnader. Materialanvändningen i nybyggnaden baseras på en verklig mätning under hela projektets löptid. Rapportering har gjorts via ett webbaserat verktyg som samtliga entreprenörer och underentreprenörer har haft tillgång till. Användningen av till exempel betong, armering, stål och trä baseras på verklig rapporterad mängd. För mer komplext material som till exempel armaturer och elcentraler har en uppskattning gjorts och ett extra påslag för spill har tagits med i uppskattningen.

Använt material i nybyggnad uppgick under året till 17 819 ton motsvarande 1 018 kg/kvadratmeter där ytan är baserad på projektets bruttoarea. Av det använda materialet utgjordes 2 procent av förnyelsebara råvaror och resterande 98 procent av icke förnybara råvaror. Av det icke förnybara materialet utgjordes 8 procent av återvunnet material. År 2017 är det första året som materialanvändningen baseras på en verklig mätning och därför saknas jämförelsesiffror för tidigare år.

Materialanvändningen i de ombyggnader som färdigställts under året baseras på en uppskattning utifrån total investering. Uppskattningen visar att Vasakronan under 2017 köpte in byggmaterial för ungefär 706 mkr (475). Ökningen jämfört med föregående år förklaras av fler färdigställda projekt under året.

Även materialanvändningen i lokalanpassningar baseras på en uppskattning och uppgick under året till 387 mkr (370).

Av de revisioner som genomförts under året framgår att Byggsvarubedömningen används i alla stora projekt.

302-1 Energiförbrukning inom organisationen CRE 1 Energieprestanda i byggnader

Närmare 40 procent av samhällets energianvändning är hänförlig till fastighetssektorn. Arbetet med att minska vår energianvändning 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 är en förutsättning för finansiering med gröna obligationer.

Avgränsning

Som fastighetsägare har Vasakronan en möjlighet att påverka energianvändningen i fastigheterna genom till exempel de 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 driver samt vad de har för preferenser gällande exempelvis 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 för att kunna redovisa utsläpp i scope 3 hänförliga till även den energianvändningen.

Ansvar och uppföljning

Det är teknikorganisationen som har ansvaret för de befintliga fastigheternas energianvändning samt val av energislag. Det är regionerna som 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

Energjarbetet styrs av bolagets energistrategi samt miljöpolicy. För stora nybyggnadsprojekt är målet att ligga minst 25 procent under BBR-kraven (Boverkets nybyggnadsregler). För ombyggnationer som inte omfattas av BBR-kraven är målet att halvera energianvändningen jämfört med innan ombyggnationen.

För att minska energianvändningen i befintliga byggnader behövs även ett tätt samarbete med våra hyresgäster. I de så kallade gröna hyresavtalen, som Vasakronan tog fram 2010, finns en klausul om att samverka kring en minskad energianvändning. Sedan 2017 har den klausulen, samt ytterligare några av klausulerna från det gröna hyresavtalet, arbetats in i våra standardavtal.

I bolagets affärsplan finns årsvisa mål för hur mycket energianvändningen ska minska. För 2017 var målet att energieprestandan skulle minska med 3 procent under året, se vidare information på sidan 12.

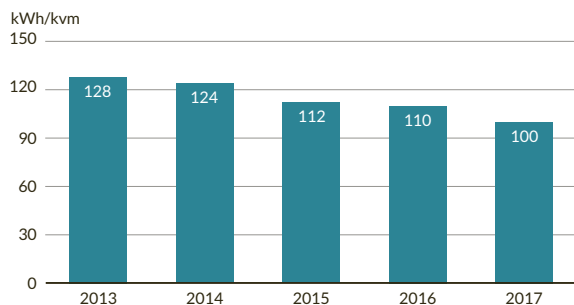
Vasakronan köper enbart el från förnybara källor (vatten- och vindkraft) och i samtliga våra avtal med fjärrvärme- och fjärrkylleverantörer finns krav på leverans av förnybar och/eller klimatneutral energi.

Utfall

Energiförbrukning

GWh	2017	2016
Kyla	38	49
Fastighetsel	86	99
Värme	159	164
Bränsleförbrukning i fordon	0	0

Energiprestanda



Under 2017 uppgick energiprestandan till i genomsnitt 100 kWh/kvm och år (110). Det är en förbättring med närmare 9 procent jämfört med föregående år. Minskningen förklaras av ytterligare energiinvesteringar och ett mildt väder under året. Bränslet som använts under året utgörs främst av bensin och diesel och avser bränsle i fordon som bolaget äger. Bränsleförbrukningen ingår ej i energiprestandauppgiften men i klimatberäkningen (Scope 1). För definition av energiprestanda och tempererad area se sidan 134.

Under 2017 driftsattes ytterligare 12 solcellsanläggningar i beståndet och totalt producerades 2 060 MWh (940) elenergi i våra solcellsanläggningar. Vid utgången av året fanns totalt 49 solcellsanläggningar (37) i drift som totalt beräknas generera cirka 3 200 MWh per år. Anläggningarna finns inom hela beståndet där Stockholm har flest med 23 anläggningar, följt av Uppsala med 13, Öresund med 8 och Göteborg med 5 anläggningar.

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. 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 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 och gör investeringar i de tekniska systemen. Påverkan avgörs framför allt av hyresgästerna och vilken typ av verksamhet de driver 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 och 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 2017 uppgick till 1 211 187 kubikmeter (1 159 000), 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 vilken typ av energi vi väljer att försörja våra byggnader med. På grund av en låg genomsnittlig energianvändning samt avtal om förnybar och/eller klimatneutral energi har de utsläpp vi kan påverka själva redan minskat kraftigt. Vi har därför valt att fokusera arbetet på utsläpp som sker utanför den egna organisationen. De utsläppen utom organisationen som vi främst försöker minska är utsläpp på grund av hyresgästernas egna elabonnemang, materialförbrukningen i ny- och ombyggnader samt transporter till och från våra byggprojekt.

Rapporteringen omfattar utsläpp hänförliga till de aspekter som anses väsentliga utifrån storlek och möjlighet att påverka.

Ansvar och uppföljning

Ansvar för energianvändning, avfall respektive materialanvändning 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.

En årlig uppföljning av utsläpp av växthusgaser enligt GHG (Green House Gas) protokollet genomförs och 2017 är beräkningen utförd av konsultföretaget 2050 AB.

Styrning och mål

Inför 2017 hade bolaget ett verksamhetsmål om att utsläppen från pendlings- och tjänsteresor ska minska med 10 procent. För mer information se sidan 12.

Utfall

Sammanställning totala utsläpp av växthusgaser 2006 och 2013–2017

Vasakronan har beräknat sina klimatutsläpp sedan 2006 och basår för beräkningarna är därför det året. För jämförbarhet har utsläppen för 2006 justerats så att även AP Fastigheters utsläpp ingår. Sedan basåret har utsläppen minskat med cirka 97 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. Alla belopp i tabellen nedan avser ton om inget annat anges.

Under året har utsläppen i Scope1 och 2 minskat med 24 procent. De största minskningarna har skett inom kategorin fjärrkyla och el och beror bland annat på minskad energianvändning. En annan förklaring är att en av leverantörerna av

fjärr kyla har gått över till grön el i sin produktion 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 minskade utsläpp från produktion och distribution av energibränslen. Detta utsläpp baseras på faktiska data och minskningen förklaras av att Vasakronan från och med 2017 enbart köper el från vind och vattenkraft. Av de utsläpp i Scope 3 som till stor del bygger på schabloner, har utsläppen från projektverksamheten ökat. Det beror främst på en ökad projektvolym (undantaget transporter i byggprojekt där beräkningsgrunden ändrats). 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.

	Basår 2006 ¹⁾	2013	2014	2015	2016	2017
Scope 1						
Olja	3 335	19	14	0	0	0
Egna driftbilar	67	13	19	11	21	20
Privata bilar i tjänst och tjänstebilar	236	23	21	2	16	11
Köldmedier	–	944	555	371	280 ⁸⁾	256
Summa	3 638	999	609	384	317	287
Scope 2						
Fjärrvärme	25 740	183	267	187	189	182
Fjärrkyla	606	232	229	179	121	4
El ²⁾	30	863	2 404	626	415	314
Summa	26 376	1 278	2 900	992	725	500
Scope 3-utsläpp som klimatkompenseras						
Flyg	303	120	92	201	118	130
Tåg	–	0	0	0	0	0
Taxi	–	8	6	0	6	6
Hotell	–	3	4	4	7	2
Pendlingsresor	–	221	232	181	157	159
Produktion och distribution av fordonsbränslen (i scope 1)	–	9	12	3	9	7
Produktion och distribution av energibränslen (i scope 1 och 2) ³⁾	–	1 261	1 282	1 131	1 451	862
Summa	303	1 622	1 629	1 521	1 748	1 166
Övriga Scope 3-utsläpp⁴⁾						
Avfall från hyresgäster	–	–	880	2 523	1 727	1 840
Avfall i byggprojekt ⁵⁾	–	–	670	598	1 157	1 795
Transporter i byggprojekt ⁵⁾	–	–	1 279	1 853	1 013	596
Material i byggprojekt ⁵⁻⁷⁾	–	–	40 321	59 031	30 175	37 602
Elanvändning hos hyresgästen ⁶⁾	–	–	–	85 576	54 621	36 600
Summa	–	–	43 150	149 581	88 693	78 433
Summa totala utsläpp som kompenseras	–	3 898	5 137	2 896	2 791	1 954
Summa totala utsläpp (scope 1, 2 och 3)	30 318	3 898	48 287	152 477	91 484	80 387
Utsläppsintensitet, Scope 1 och 2 (kg per uthyrbar kvadratmeter)	8,14	0,89	1,4	0,55	0,38	0,32
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) El som hyresgästen själva handlar upp.

7) Från och med 2016 tillämpas ny metodik för beräkning av utsläpp från lokalanpassningsprojekt. 2015 års motsvarande utsläpp har räknats om med samma metodik. Korrigeringar längre bakåt i tiden har dock ej gjorts.

8) Siffran har korrigerats jämfört med redovisningen för 2016.

306-2 Total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod

Det uppstår stora mängder avfall i ny- och ombyggnadsprojekt och en stor del av det avfallet går i dagsläget till förbränning eller deponi. Det finns dessutom ett nationellt mål till 2020 om att 70 procent av allt bygg- och rivningsavfall ska återanvändas eller materialåtervinnas.

Vi tar även hand om stora mängder avfall från våra hyresgästers verksamhet och 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.

Avgränsning

Det mesta av vår påverkan sker 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.

Rapporteringen omfattar det hyresgästavfall som vi hjälper hyresgästerna att ta hand om, men inte eventuellt avfall som hyresgästen på egen hand ombesörjer bortförsl av exempelvis vissa typer av farligt avfall. Eftersom vi är hyresgäster i våra egna fastigheter omfattar det även vårt eget verksamhetsavfall. 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 upprättandet av hållbarhetsrapport och investerarrapport. Det projektavfall som följs upp avser de projekt som har avslutats under innevarande år.

Styrning och mål

EU:s avfallshierarki styr vårt arbetssätt med avfall. Målet är att minimera det som går till deponi och förbränning samt öka andelen som återvinns eller återbrukas. Vasakronans långsiktiga mål är att varken vår egen eller våra hyresgästers verksamhet ska generera något avfall som inte kan återvinnas eller återbrukas.

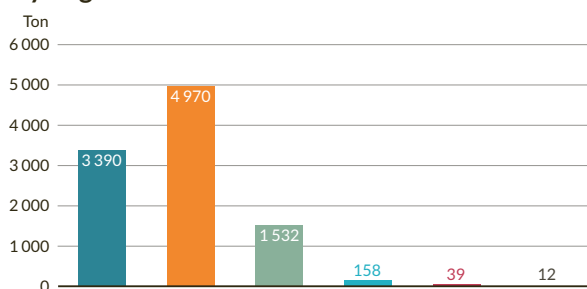
För att nå det långsiktiga målet ska Vasakronan, i samverkan med kunder och leverantörer, arbeta för att;

1. Minska mängden avfall genom en god resurshushållning.
2. Skapa förutsättningar för återanvändning av avfall.
3. Hantera avfallet så att det går från att vara avfall 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 2017 sattes mål för bolaget om att återbrukat material vid projektutveckling ska öka och att avfall vid projektgenomförande ska minska med 5 procent. För mer information om mål och målfyllnelse se sidan 12.

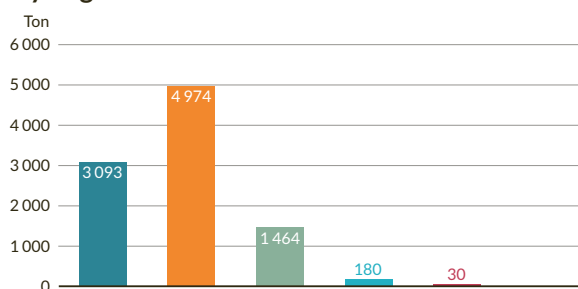
Utfall

Hyresgästavfall 2017



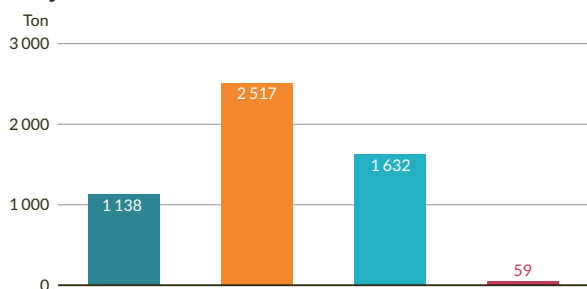
■ Återvinning ■ Energiåtervinning/förbränning
■ Kompostering/biogasproduktion ■ Deponi ■ Farligt avfall
■ Destruktion utan värmeproduktion

Hyresgästavfall 2016



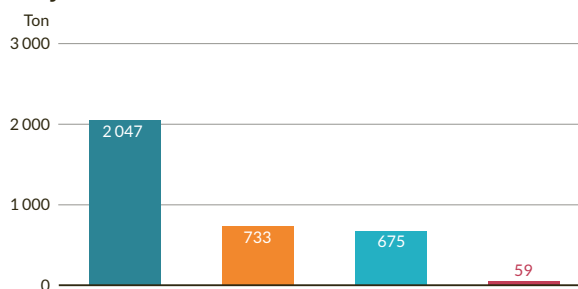
■ Återvinning ■ Energiåtervinning/förbränning
■ Kompostering/biogasproduktion ■ Deponi ■ Farligt avfall

Projektavfall 2017



■ Återvinning ■ Energiåtervinning ■ Deponi ■ Farligt avfall

Projektavfall 2016



■ Återvinning ■ Energiåtervinning ■ Deponi ■ Farligt avfall

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 jämförligt") får bara hämtas av entreprenör utsedd av respektive kommun. Det är ofta svårt, och ibland till och med omöjligt, att få information från kommunerna om hur mycket avfall som hämtats i respektive fastighet. Därför har delar av avfallet uppskattats utifrån nyckeltal per kvadratmeter från de faktiska uppgifter som har kunnat fås.

Inom projektavfall finns utförlig statistik från de större projekten. Hur mycket avfall som uppstår i de mindre projekten, så kallade lokalanpassningar, finns det oftast inte någon uppgift om. 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 finansiering med gröna obligationer.

Avgränsning

Miljöcertifieringar av byggnader bedömer många olika aspekter och en del av dem har vi inte alltid full rådighet över. Det är dock alltid vi, inom 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

Ansvar för att miljöcertifiera våra ny- och ombyggnadsprojekt ligger hos regioncheferna och för de befintliga byggnaderna hos enheten för Teknik, service och utveckling.

Styrning och mål

Projektens miljöprestanda styrs av den valda miljöcertifieringen samt det interna styrdokumentet, "Miljöprogram för stora respektive små projekt".

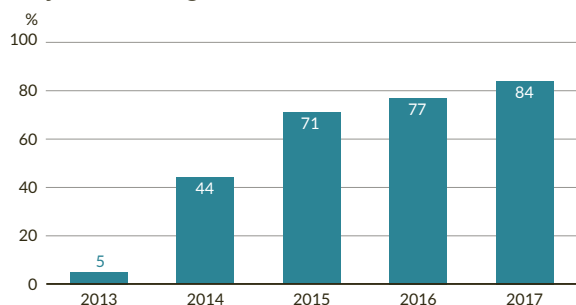
Vasakronan har ett långsiktigt mål att alla våra fastigheter ska vara miljöcertifierade och därför tas årsvisa planer fram för vilka befintliga fastigheter som ska certifieras respektive, i förekommande fall, omcertifieras. I miljöprogrammet för projekt anges att alla projekt ska certifieras enligt LEED 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.

För 2017 var målet att öka andelen miljöcertifieringar ytterligare.

Utfall

Vid utgången av 2017 var 84 (77) procent av beståndet miljöcertifierat. Vasakronan räknar endast BREEAM, LEED och Miljöbyggnad som fullgoda certifieringar.

Miljöcertifieringar



Andel av total area.

	Area, tkvm	Andel, %
BREEAM Excellent	28	1
LEED Platinum	114	6
LEED Guld	1 503	74
LEED Silver	275	13
LEED Certified	103	5
Miljöbyggnad Brons	12	1
Totalt	2 036	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.

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 Teknik, service och utveckling. 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. 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 stora respektive små 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.

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 uppgår till cirka 2 600. Dessa leverantörer har i sin tur ofta underleverantörer. Antalet underleverantörer är svårt att uppskatta eftersom antalet underleverantörer per leverantör varierar kraftigt.

De leverantörer som främst anlitas är:

- Entreprenörer (främst byggentreprenörer)
- Konsulter (till exempel teknikkonsulter och arkitekter)
- Energileverantörer (el, fjärrvärme och fjärrkyla)
- 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 100 procent av leverantörsavtalen tecknade av inköpsavdelningen.

Under 2017 har totalt 3 (10) större leverantörsrevisioner genomförts. Utöver dessa har även 9 (7) mindre leverantörsrevisioner genomförts i samband med kontraktsmöten och personalkontroller hos lokalvårdsleverantörer. Utfallet från de revisionerna visar att våra leverantörer 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 och vi tror att vi blir mer framgångsrika om vi undviker alltför homogena grupper eftersom grupper med en mer heterogen sammansättning ofta blir mer innovativa och löser problem mer effektivt.

Avgränsning

Påverkan sker enbart inom den egna organisationen vid rekrytering av nya medarbetare. Rapporteringen omfattar enbart personer med anställning i Vasakronan och inte de personer som utför arbete under anställningslika villkor.

Ansvar och uppföljning

Arbetet med mångfald och likabehandling leds av bolagets HR-chef, men ansvaret för att skapa grupper som präglas av mångfald, samt att inga medarbetare diskrimineras, ligger hos respektive chef.

Eventuella fall av diskriminering fångas upp via någon av följande kanaler: medarbetarenkäter, närmaste chef, HR-avdelningen, fackliga parter, bolagets compliance officer eller vår externa visslarfunktion.

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 befördran samt lika lön för likvärdigt arbete. Syfte och mål för likabehandlingsarbetet sammanfattas i en likabehandlingspolicy som tydligt klargör att bolagets hela verksamhet ska vara fri från diskriminering och trakasserier. Dessutom finns en intern uppförandekod för medarbetare och styrelsemedlemmar.

Inför 2017 sattes ett mål för hela verksamheten om att alla medarbetare vet hur man förbygger diskriminering och trakasserier. Det sattes även mål på att öka andelen medarbetare med utländsk bakgrund. Se mer information om mål och målluppfyllnad på sidan 12.

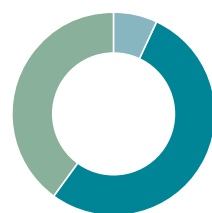
Utfall

Per 31 december 2017 uppgick antal anställda till 349 (339), varav 343 (334) var tillsvidareanställda och resterande del visstidsanställda. En anställd inom organisationen hade deltidskontrakt. Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal. Av medarbetarna var 274 (262) tjänstemän och 75 (77) kollektivanställda.

Vid utgången av året anlätades 157 konsulter i verksamheten. Av dessa är motsvarande 70 procent inhyrda som externa projektledare i ny- och ombyggnadsprojekt. Övriga konsulter anlitas i huvudsak som ersättning till befintlig personal vid till exempel föräldradagighet 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 den senaste lönekartläggningen framkom att det förekommer 2,0 procent (0,6) osaklig löneskillnad till förmån för män. Detta kommer att bevakas och justeras vid lönerevisionen 2018.

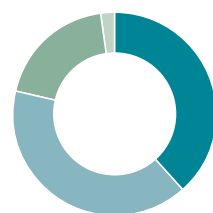
Åldersfördelning



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

Åldersfördelning bland samtliga medarbetare.

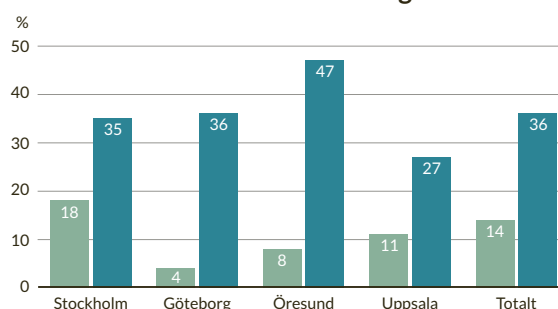
Anställningsform



■ Tjänstemän män, 39% (40)
■ Tjänstemän kvinnor, 40% (37)
■ Kollektivanställda män, 19% (21)
■ Kollektivanställda kvinnor, 2% (2)

Samtliga medarbetare.

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

Fördelning kvinnor och män

Samtliga medarbetare



■ Kvinnor, 42% (40)
■ Män, 58% (60)

Ledningsgrupp



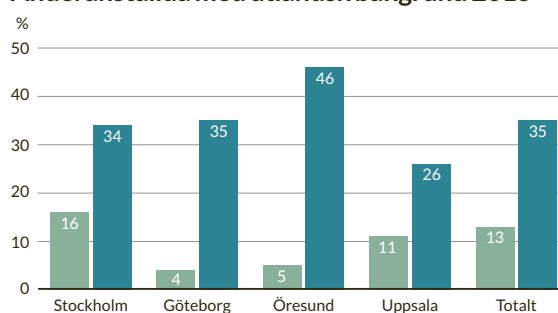
■ Kvinnor, 46% (46)
■ Män, 54% (54)

Styrelse



■ Kvinnor, 44% (33)
■ Män, 56% (67)

Andel anställda med utländsk bakgrund 2016



■ Vasakronan 2016 ■ Befolkning 20-67 år

Andel anställda med utländsk bakgrund i Vasakronan 2016 jämfört med utländsk bakgrund i befolkningen (20-67 år) på samma orter.

Källa: SCB

414-1 Andel nya leverantörer som granskats avseende arbetsvillkor

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 Teknik, service och utveckling. Det är inköpsavdelningen som ansvarar för att inköpen uppfyller höga kvalitets- och hållbarhetskrav, att de sker till lägsta möjliga kostnad och för upphandling av nya leverantörer. Inför varje anbud genomförs en utvärdering av potentiella leverantörer utifrån ett flertal kriterier.

Inköpsavdelningen följer löpande upp andelen nya leverantörer som har tecknat uppförandekoden för leverantörer. Det händer dock att en del avtal inte tecknas av inköpsavdelningen och det är därför svårt att totalt sett uppskatta hur många avtal och leverantörer som har relevanta miljökrav i sina kontrakt. Inom Vasakronan pågår ett kontinuerligt arbete med att minska antalet anlitade leverantörer och att få samtliga leverantörsavtal att hanteras direkt av inköpsavdelningen.

Styrning och mål

Genom uppförandekoden för leverantörer ställer Vasakronan krav på leverantörerna avseende bland annat arbetsvillkor och mänskliga rättigheter. I avtalen med nya leverantörer ingår alltid "Uppförandekoden för Vasakronans leverantörer" och från och med 2017 ska samtliga nya ramavtals- och serviceavtalsleverantörer 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 visslarfunktion. Det är Vasakronans compliance officer, tillika chefsjurist, som tar emot och utreder de anmälningar som kommer in. Sedan 2015 finns även en extern visslarfunktion 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 100 procent av leverantörsavtalen tecknade av inköpsavdelningen.

Under 2017 har totalt 3 (10) större leverantörsrevisioner genomförts. Utöver dessa har även 9 (7) mindre leverantörsrevisioner genomförts i samband med kontraktsmöten och personalkontroller hos lokalvårdsleverantörer. Utfallet från de revisionerna visar att våra leverantörer på ett tillfredsställande sätt uppfyller våra miljökrav.

Under 2017 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.

Avgränsning

Påverkan på medarbetarnas hälsa sker inom den egna organisationen på grund av att det är arbetsgivarens ansvar att säkerställa en god arbetsmiljö och erbjuda hälsofrämjande aktiviteter. Den största påverkan utifrån ett olycksfallsperspektiv sker på byggarbetsplatserna i vår projektverksamhet.

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

Ansvar och uppföljning

HR-chefen ansvarar för att det finns tillgång till hälsofrämjande åtgärder och möjlighet till rehabilitering. Respektive chef ansvarar för att se över medarbetarens arbetssituation eftersom en del av sjukfrånvaron är relaterad till utmattningssyndrom.

Regioncheferna ansvarar för bolagets projektutveckling och därigenom för arbetsmiljön för de entreprenörer som är verksamma på våra byggarbetsplatser. För underhålls- och driftentreprenader ligger motsvarande ansvar på teknik, service och utveckling.

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.

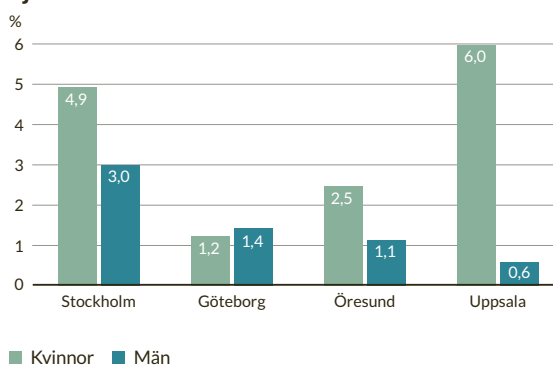
När det gäller de entreprenörer som är verksamma på våra byggarbetsplatser ställs krav på arbetsmiljö och säkerhet i våra entreprenörsavtal.

Dessutom pågår ett arbete med att förbättra rutinen för rapportering av olycksfall och för 2018 ingår det som ett verksamhetsövergripande mål, se sidan 13.

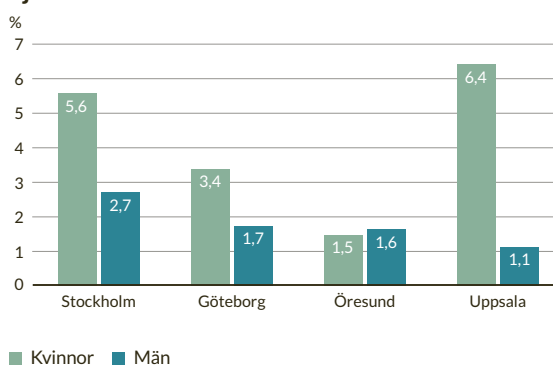
Utfall

Total sjukfrånvaro uppgick under 2017 till 3,1 procent (3,3) och fördelningen per region och kön framgår av diagrammet nedan. Under 2017 anmäldes totalt fyra olycksfall varav två som har resulterat i frånvarodagar. Antal frånvarodagar till följd av olycksfall uppgick till 15. De rapporterade olycksfallen avser enbart bolagets medarbetare. Entreprenörers olyckor ingår inte i utfallet.

Sjukfrånvaro 2017



Sjukfrånvaro 2016



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.

Avgränsning

Påverkan sker inom organisationen i och med att denna indikator avser åtgärder som vi själva har vidtagit.

Rapportering omfattar enbart de åtgärder som Vasakronan vidtar.

Ansvar och uppföljning

Ansvar för att säkerställa att den löpande säkerheten i och runtomkring fastigheterna upprätthålls ligger på Teknik, Service och Utveckling.

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 passage-system.

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

Utfall

I ombyggnaden av Sergelhuset som påbörjades under året har Vasakronan redan från designfasen fokuserat på att området ska uppfattas som tryggt och säkert. Från att ha varit en mörk bakgata som man helst undviker på kvällstid, ska Malm-skillnadsgatan bli en central innerstadsgata med ett levande och pulserande cityliv.

En del i det arbetet har varit planeringen av restauranger, uteserveringar och butiker i gatuplan och bostäder högre upp i husen som bedöms skapa rörelse och trygghet dygnet runt. En annan del har varit att bygga bort otrygga prång, mörka partier och trånga trappor i området.

Under 2017 tog Vasakronan tillsammans med organisationen Fastighetsägarna initiativ till att certifiera tre områden i Göteborg enligt Purple Flag. Purple Flag är en utmärkelse som synliggör platser som på ett framgångsrikt sätt arbetar med att förbättra säkerheten, tillgängligheten och utbud även på kvällstid. De områden som har valts ut för certifiering är Fredstan, Nordstan och Lilla Bommen.

I Kista har vi under året fokuserat på att se till att förbättra befintlig belysning i området samt kompletterat med ny belysning i mörka områden och på parkeringar. I samarbete med Stockholms stad har vi även sett över belysningen i Grönlands-parken samt beskurit träd och buskar för att ge bättre översikt och därmed trygghet i parken.

Åtgärder som vidtagits i syfte att öka tillgången till kollektivtrafik och närservice

Som fastighetsägare är det viktigt att kunna 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.

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 man redan i planeringsfasen skapar förutsättningar för en mix av olika verksamheter i fastigheten. Transaktionsavdelningen ansvarar för att tillgång till kollektivtrafik och närservice ingår som en del i den due diligence som genomförs vid ett eventuellt förvärf. Regionerna ansvarar för den löpande dialogen som förs med kommuner och kollektivtrafikbolag avseende bland annat turtäthet och hållplats-placeringar.

Uppföljning av åtgärdernas effekt sker i den löpande dialogen med våra hyresgäster.

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 och där är när servicen oftast redan 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 caféer, gym, frisörer och 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 Göteborg har Vasakronan tillsammans med ett antal andra fastighetsägare påbörjat en dialog under året med Västtrafik om en förbättring av kollektivtrafiken.

I Uppsala öppnade under året ytterligare en restaurang och en konferensdel i Uppsala Science Park i syfte att öka serviceutbudet för de cirka 140 företag och myndigheter som är verksamma i området. I fastigheten Bohusgatan i Göteborg har en restaurang öppnat i bottenvåningen som tidigare varit stängd mot gatan. I Mobile Height Center i Lund har ett gym öppnats upp under året.

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 väl kundarbetet fungerar och för att identifiera förbättringsområden. Det sker främst genom Vasakronans egen kundundersökning. Tyck om Vasakronan, som genomförs i början på varje år men även med hjälp av händelsestyrda kundundersökningar.

Styrning och mål

För att få nöjda kunder behövs goda kundrelationer. Det arbetet innefattar bland annat rutiner för kommunikation, möten och enkäter för uppföljning.

Utfall

Den senaste undersökningen gjordes i början av 2018 där utfallet uppgick till 76 (77) för kontor och 75 (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 Vasakronans hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Vasakronan AB, org. nr 556061-4603

Inledning

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Vasakronan AB ("Vasakronan") att översiktligt granska Vasakronans hållbarhetsredovisning för år 2017. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 114 i årsredovisningen. Hållbarhetsredovisningen utgör också företagets lagstadgade hållbarhetsrapport för år 2017.

Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsredovisningen och den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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 114 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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*. 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 ISA och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Vasakronan enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 21 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Fredrik Ljungdahl
Specialistmedlem i FAR

Investerarrapport – Gröna obligationer

Vasakronan gav ut världens första gröna företagsobligation i november 2013, och är fortsatt den största emittenten av gröna företagsobligationer i Sverige. Under 2017 lanserade Vasakronan ett nytt ramverk som skärper kraven på ny- och ombyggnadsprojekt som finansieras med gröna obligationer samt öppnar upp för investeringar i befintliga fastigheter. Ramverket är granskat av Cicero och har fått högsta betyg, "Dark Green".

Vasakronans totala investeringar godkända att finansieras med gröna obligationer uppgick vid årsskiftet 2017/2018 till 14,2 mdkr (6,2). Av dessa utgjordes 13,8 mdkr (-) av investeringar i befintliga fastigheter, varav 5,1 mdkr (4,0) utgjordes av fastigheter som tidigare genomgått en ny- eller ombyggnad. Investeringar i pågående projekt uppgick till 0,4 mdkr (1,2).

Under 2017 ökade Vasakronan den utestående volymen gröna obligationer med 2,8 mdkr och totalt utestående belopp uppgick vid årsskiftet till 8,0 mdkr (5,2) vilket motsvarar 14 procent (9) 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

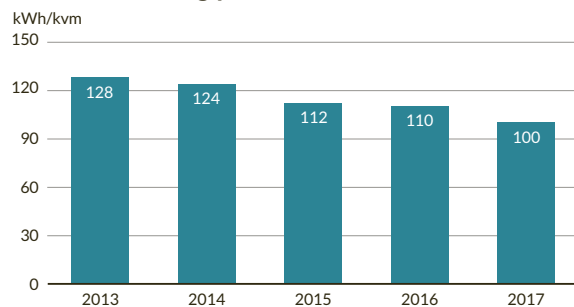
fastigheter med förnyelsebar eller klimatneutral energi har vi sedan 2006 minskat våra koldioxidutsläpp i Scope 1 och 2 med 97 procent.

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 och 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 arbets sätt 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.

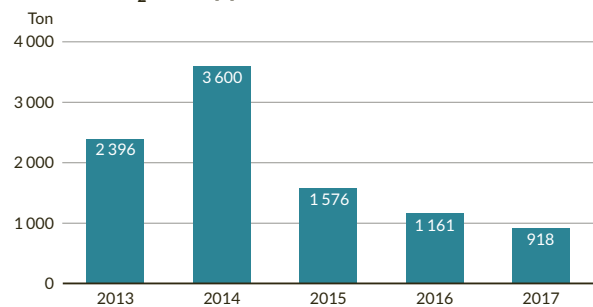
Vattenförbrukning är en viktig fråga både ur ett globalt och lokalt perspektiv. Vasakronan använder vatten från de kommunala systemen och även om inga brist-situationer ännu har uppkommit på de orter där vi har verksamhet, arbetar vi kontinuerligt med uppföljning och kostnadseffektiva åtgärder för att 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 runtom i bolaget som fokuserar på utvecklings- och förbättringsområden i verksamheten. Baserat på affärsplanerna fastställs mål inom områdena ekonomi, miljö och socialt. För mer information om våra miljömål för 2017 och hur väl vi nådde upp till dem, se sidan 12.

Förbättrad energiprestanda

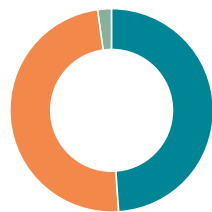


Sänkta CO₂-utsläpp



Avser scope 1 och 2

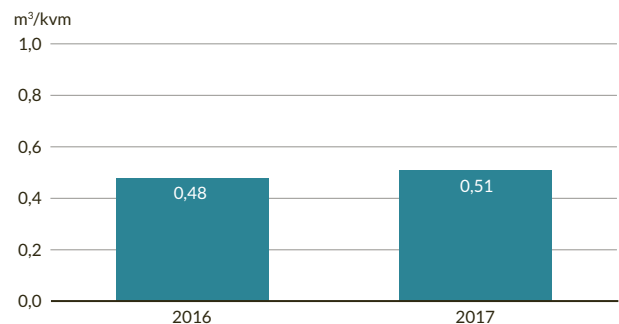
Allt större andel av avfallsåtervinning



■ Återvinning, 49%
 ■ Energiåtervinning genom förbränning, 49%
 ■ Deponi och farligt avfall, 2%

Hyresgästavfall 2017

Större fokus på vattenförbrukning



Vattenintensitet

Kriterier enligt ramverket

Till grund för urvalet av vilka tillgångar som kan finansieras med gröna obligationer ligger ett ramverk som är granskat och genomlyst av den norska klimatforskningsstiftelsen CICERO. Under 2017 lanserade Vasakronan ett nytt ramverk som även möjliggör 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.

I och med det nya ramverket höjdes även nivån för finansiering av ny- och ombyggnadsprojekt. 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 hänförs till emission av gröna obligationer. I de fall godkänt investeringsbelopp understiger utestående volym gröna obligationer är Vasakronan förbunden att tillföra motsvarande belopp på detta konto. Vid utgången av året översteg godkänt investeringsbelopp utestående volym gröna obligationer och saldot på kontot var därför noll.

Godkänt investeringsbelopp gröna obligationer 2017-12-31, mkr	
Upparbetade investeringar i pågående projekt	407
Befintliga fastigheter	13 824
- varav tidigare ny- ombyggnadsprojekt	5 102
Totalt godkänt investeringsbelopp	14 231
Utestående volym gröna obligationer	8 035
Kvarvarande godkänt investeringsbelopp	6 196

Pågående ny och ombyggnadsprojekt som ligger till grund för investering

Fastighet	Ort	Certifiering	Energiprestanda (P), Energiprestanda BBR ²⁾		Avfall, kg/kvm	Material, kg/kvm
			kWh/kvm	kWh/kvm		
Kronåsen 1:1 (Hubben) ¹⁾	Uppsala	LEED Platina (P)	30	115	38	1 018
Hilton 7 ¹⁾	Stockholm	LEED Platina (P)	50	80	–	–
Kronåsen 1:1 (Celsius)	Uppsala	LEED Platina (P)	51	96	–	–

1) Projektet är delfinansierat av gröna banklån via Nordiska Investeringsbanken. Se mer information på sidan 33.
2) Högsta tillåtna energiprestanda enligt Boverkets riktlinjer.
(P) = Prognos
Avfall och material redovisas ej för projekten Hilton 7 och Kronåsen 1:1 då dessa projekt inte var färdigställda per 2017-12-31.

Befintliga fastigheter som ligger till grund för investering

Fastighet	Ort	Certifiering	Energiprestanda, kWh/kvm	Vattenintensitet, m³/kvm	Utsläpp, kg/kvm
Heden 22:19	Göteborg	LEED Guld	64	0,2	0,0
Heden 42:4	Göteborg	LEED Guld	69	0,8	0,0
Inom Vallgraven 11:6	Göteborg	LEED Guld	67	0,6	0,0
Gullbergsvass 1:16	Göteborg	LEED Guld	60	0,3	0,0
Magnus Stenbock 4	Malmö	LEED Guld	86	0,2	0,7
Nereus 1	Malmö	LEED Platina	72	0,2	0,6
Riga 2	Stockholm	LEED Guld	46	0,3	0,0
Hekla 1	Stockholm	LEED Guld	53	0,3	0,0
Albydal 3	Stockholm	LEED Guld	65	0,2	0,0
Tre Vapen	Stockholm	LEED Guld	85	0,3	0,0
Dragarbrunn 24:5	Uppsala	LEED Guld	86	0,5	0,0
Modemet 1, Hus 8 ¹⁾	Stockholm	LEED Platina	29	0,4	0,0
Rosenborg 3 ¹⁾	Stockholm	LEED Platina	48	0,3	0,0
Uggleborg 12 ¹⁾	Stockholm	LEED Platina	63	0,4	0,0

1) Fastighet som har genomgått en ny- eller ombyggnad och som under projektets löptid finansierats i enlighet med kriterierna för ny- och ombyggnadsprojekt. Efter att projektet avslutats har fastigheten klassificerats om till kategorin befintliga fastigheter. Per 2017-12-31 utgjorde dessa fastigheter 5,1 mdkr av totalt 13,8 mdkr. För vidare information, se ”Övriga upplysningar”.

Övriga upplysningar

Investerararrapporten är upprättad utifrån riktlinjerna i ramverket för gröna obligationer. Ramverket är framtaget i enlighet med Green Bond Principles och har granskats av det oberoende klimat- och miljöforskningsinstitutet Cicero. Ramverket finns på www.vasakronan.se. Den miljödata som redovisas är framtagen enligt samma principer och metoder som hållbarhetsrapporten och framgår på sidan 114.

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 av not 13 på sidan 97.

Det utsläpp som redovisas för de befintliga fastigheterna avser utsläpp hänförligt till energianvändningen i byggnaden med beaktande av val av energi. I energiprestandan och utsläppsberäkningen ingår inte s.k. 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 gentemot styrelsen, att en slutlig certifiering har erhållits samt att det finns en uppmätt energiprestanda över minst rullande tolv månader.



HUBBEN
Nybyggnad

Hubben, som är ritad av White Arkitekter, är cirka 13 000 kvadratmeter och belägen i Uppsala Science Park. Byggnaden innehåller restaurang, kontor, laboratorier samt konferenslokaler och blev inflyttningsklar i november 2017.

Några exempel på miljöåtgärder vidtagna under projektet:

- Stort fokus på att minska mängden byggavfall. När projektet avslutades kunde vi konstatera att avfall per producerad kvadratmeter uppgick till 38 kg, varav inget gick till deponi.
- Solceller på taket
- Energieffektiva installationer
- Allt byggmaterial bedömt enligt Byggarubedömningen

Klara C är ett kontorshus med konferensanläggning och flera restauranger mitt i Stockholms city. Fastigheten är cirka 35 000 kvadratmeter och byggdes 1931. Under åren 2014–2017 genomgick byggnaden en omfattande ombyggnad. Bland annat byttes fönster ut och de tekniska installationerna moderniserades vilket lett till att energianvändningen minskat drastiskt.

För att minska mängden byggavfall har en del av inredningen återbrukats i andra byggnader. När projektet avslutades kunde vi konstatera att avfall per ombyggt kvadratmeter uppgick till 33 kg, varav cirka 1 procent gick till deponi.

Projektet uppnådde under 2017 LEED-certifiering med betyg platina vilket är den högsta certifieringsnivån.

KLARA C
Ombyggnad



LÄPPSTIFTET
Befintlig fastighet

Läppstiftet är en kontorsbyggnad i Göteborg, omfattande cirka 32 000 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1986–1989 och har funnits i Vasakronans ägo sedan 2001.

Under de gångna åren har ett flertal åtgärder utförts för att minska byggnadens energianvändning och vid utgången av 2017 hade fastigheten en energiprestanda på 60 kWh per kvadratmeter och år.

Läppstiftet var en av Vasakronans första befintliga fastigheter att certifieras enligt LEED EB:OM.

Revisors rapport över översiktlig granskning av Vasakronans Investerarrapport gröna obligationer

Till Vasakronan AB, org. nr 556061-4603

Inledning

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Vasakronan AB ("Vasakronan") att översiktligt granska företagets Investerarrapport gröna obligationer ("investerarrapporten") för år 2017. Investerarrapporten omfattar sidorna 127–129 i årsredovisningen.

Styrelsens och företagsledningens ansvar för investerarrapporten

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 Gröna Obligationer ("Vasakronan Green Bond 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 ISA och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende

efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Vasakronan enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av investerarrapporten.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

Uttalande

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att investerarrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

Stockholm den 21 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Fredrik Ljungdahl
Specialistmedlem i FAR

Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017
RESULTATRÄKNINGAR				
Nettoomsättning	1 654	1 590	1 629	1 617
Driftkostnader och fastighetsadministration	-269	-218	-239	-267
Underhållskostnader	-28	-23	-30	-29
Fastighetsskatt	-134	-139	-135	-136
Tomträttsavgäld	-44	-42	-39	-40
Driftnetto	1 179	1 168	1 186	1 145
Central administration	-28	-23	-24	-22
Resultat från andelar i joint ventures	-1	0	-1	-1
Räntenetto	-291	-295	-296	-283
Resultat före värdeförändringar och skatt	859	850	865	839
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 311	957	3 887	818
Värdeförändring finansiella instrument	-67	132	283	120
Avyttrad/nedskriven goodwill	-20	-	-6	-
Resultat före skatt	3 083	1 939	5 029	1 777
Skatt	-647	-427	-1 094	-391
Periodens resultat	2 436	1 512	3 935	1 386
BALANSRÄKNINGAR				
Förvaltningsfastigheter	126 875	122 999	121 403	117 037
Eget kapital	51 377	48 950	47 438	47 503
Räntebärande skulder	58 421	59 058	58 956	55 181
Balansomslutning	132 283	130 195	128 394	123 960
NYCKELTAL				
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Area på balansdagen, tkvm	2 430	2 420	2 420	2 427
Antal fastigheter på balansdagen	179	178	178	179
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	126 875	122 999	121 403	117 037
Nettoinvesteringar, mkr	1 566	639	478	297
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	93,1	92,7	94,1	93,9
Överskottsgrad, %	71,3	73,5	72,8	70,8
Finansrelaterade uppgifter				
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,7	1,8	1,9	1,9
Återstående genomsnittlig räntebindningstid på balansdagen, år	4,5	3,9	4,1	4,2
Räntetäckningsgrad för perioden, ggr	4,0	3,9	3,9	4,0
Soliditet på balansdagen, %	39	38	37	38
Övriga uppgifter				
Antal anställda på balansdagen	349	348	343	338

Femårsöversikt

Belopp i mkr	2017	2016	2015	2014	2013
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	6 490	6 251	6 009	5 899	6 032
Driftkostnader och fastighetsadministration	-993	-981	-998	-982	-1 017
Underhållskostnader	-110	-105	-106	-112	-113
Fastighetsskatt	-544	-544	-474	-492	-492
Tomträttsavgäld	-165	-162	-157	-141	-131
Driftnetto	4 678	4 459	4 274	4 172	4 279
Central administration	-97	-87	-88	-93	-87
Resultat från andelar i joint ventures	-3	-3	-1	-1	0
Räntenetto	-1 165	-1 152	-1 121	-1 256	-1 503
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 413	3 217	3 064	2 822	2 689
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	7 973	12 056	10 212	3 519	1 952
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	468	-764	598	-2 956	1 151
Avyttrad/nedskriven goodwill	-26	-18	-71	-21	-51
Resultat före skatt	11 828	14 491	13 803	3 364	5 741
Skatt	-2 559	-3 019	-2 859	-642	-923
Årets resultat	9 269	11 472	10 944	2 722	4 818
BALANSRÄKNINGAR					
Förvaltningsfastigheter	126 875	115 922	103 894	91 889	87 145
Eget kapital	51 377	46 117	41 245	35 094	36 357
Räntebärande skulder	58 421	55 240	50 750	46 839	45 274
Balansomslutning	132 283	122 056	109 786	97 184	93 242
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Area på balansdagen, tkvm	2 430	2 426	2 509	2 509	2 562
Antal fastigheter på balansdagen	179	179	180	185	192
Antal bostadslägenheter på balansdagen	1 168	1 161	1 164	1 163	1 168
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	126 875	115 922	103 894	91 889	87 145
Marknadsvärde på balansdagen, kr/kvm	52 212	47 783	41 409	36 624	34 014
Nettoinvesteringar, mkr	-2 980	-28	1 753	1 243	1 119
Förvärv, mkr	1 049	58	916	4	1 690
Avyttringar, mkr	-612	-2 121	-1 387	-1 574	-2 988
Investeringar i projekt, mkr	2 543	2 035	2 224	2 813	2 417
Hysesvärde på balansdagen, mkr	7 190	6 949	6 783	6 621	6 557
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	93,1	94,2	92,6	92,0	93,4
Överskottsgrad på balansdagen, %	72,1	71,3	71,1	70,7	70,9
Miljöcertifiering fastigheter, andel av total area, %	84	77	71	44	5
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm ¹⁾	100	110	112	124	128
Direktavkastning totalt bestånd, %	3,9	4,1	4,5	4,7	5,1
Värdeförändring totalt bestånd, % ¹⁾	6,9	11,7	11,1	4,2	2,5
Totalavkastning totalt bestånd, %	11,0	16,3	16,0	9,1	7,7

1) Utfall enligt IPD Svenskt Fastighetsindex.

Belopp i mkr	2017	2016	2015	2014	2013
Finansrelaterade uppgifter					
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,7	2,0	2,1	3,3	3,0
Återstående genomsnittlig räntebindningstid på balansdagen, år	4,5	4,3	4,3	5,1	4,2
Räntetäckningsgrad på balansdagen, ggr	3,9	3,8	3,7	3,2	2,8
Soliditet på balansdagen, %	39	38	38	36	39
NAV på balansdagen, mkr ¹⁾	68 581	61 333	53 416	44 852	42 502
NNNAV på balansdagen, mkr ²⁾	60 872	55 083	47 927	39 225	39 640
Skuldsättningsgrad på balansdagen, ggr	1,1	1,2	1,2	1,3	1,2
Avkastning på eget kapital, %	19,0	26,3	28,7	7,6	14,0
Kassaflödesrelaterade uppgifter					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, mkr	3 383	3 137	2 855	2 789	2 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	3 111	3 439	3 210	2 902	2 802
Kassaflöde från investeringsverksamheten, mkr	-2 985	23	-1 775	-1 273	-1 146
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, mkr	-850	-3 616	-891	-2 442	-702
Årets kassaflöde, mkr	-724	-154	544	-813	954
Övriga uppgifter					
Medelantalet anställda	345	338	348	356	345
Antal anställda på balansdagen	349	339	346	353	353
Härledning nyckeltal					
1) NAV, mkr					
Eget kapital	51 377	46 117	41 245	35 094	36 357
Återläggning goodwill	-2 045	-2 071	-2 088	-2 159	-2 180
Återläggning derivat	2 426	2 925	2 903	3 385	466
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	16 824	14 362	11 356	8 532	7 859
	68 581	61 333	53 416	44 852	42 502
2) NNNAV, mkr					
Eget kapital	51 377	46 117	41 245	35 094	36 357
Återläggning goodwill	-2 045	-2 071	-2 088	-2 159	-2 180
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	16 824	14 362	11 356	8 532	7 859
Uppskjuten skatt till verkligt värde	-4 933 ³⁾	-3 219 ⁴⁾	-2 533 ⁴⁾	-1 672 ⁴⁾	-1 997 ⁴⁾
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	-351	-106	-53	-570	-399
	60 872	55 083	47 927	39 225	39 640

3) Beräknad med utgångspunkt i 30 procent av aktuell skattesats, dvs 6,6 procent.

4) Beräknad med utgångspunkt i 25 procent av aktuell skattesats, dvs 5,5 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 Förvaltningsfastigheter per balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Central administration, mkr

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

Direktavkastning totalt bestånd, %

Driftnettot i procent av summan av fastigheters ingående marknadsvärde med tillägg för hälften av årets investeringar och med avdrag för hälften av driftnettot under året. Beräknas enligt samma metod som IPD Svenskt Fastighetsindex och avser hela fastighetsbeståndet, inklusive projekt och transaktioner. Anges för att belysa avkastningen från löpande intjänningen av fastigheterna.

Driftnetto, mkr

Hysesintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration, fastighetsskatt samt tomträttsavgäld. Anges för att belysa den löpande intjänningen i förvaltningsverksamheten.

Energiprestanda, kWh/kvm

Årlig total normalårskorrigerad energianvändning för uppvärmning, komfortkyla och fastighetsel, dividerat med tempererad area. I redovisad energiprestanda ingår även viss hyresgästel och processkyla som av tekniska skäl inte går att räkna bort från fastighetsdelen.

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.

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 enligt BREEAM, LEED eller Miljöbyggnad dividerat med arean för hela fastighetsbeståndet, per balansdagen.

NAV (Net asset value), mkr

Eget kapital med återläggning goodwill, derivat och uppskjuten skatt. Anges för att belysa ett alternativt sätt att beräkna värdet på eget kapital, se härledning sidan 133.

NNNAV (Triple net asset value), mkr

Eget kapital med återläggning av goodwill samt justering av räntebärande skulder till verkligt värde och justering av redovisad uppskjuten skatt till verkligt värde med utgångspunkt i 25 procent av aktuell skattesats. Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill och tillägg av verkligt värde lån samt justerad med bedömd verkligt uppskjuten skatt beräknad med utgångspunkt i 25 procent av aktuell skattesats. Anges för att belysa ett alternativt sätt att beräkna värdet på eget kapital, se härledning sidan 133.

Nettoinvesteringar, mkr

Köpeskilling vid fastighetsförvärv samt investeringar i fastighetsprojekt med avdrag för köpeskilling vid fastighetsförsäljningar. Anges för att belysa 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 IPD Svenskt Fastighetsindex. Anges för att belysa avkastningen på totala tillgångar.

Totalt kontraktvärde, mkr

Kontrakterad hyra multiplicerad med hyreskontraktens löptid.

Uthyrningsgrad, ekonomisk, %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet på balansdagen.

Värdeförändring totalt bestånd, %

Värdeförändring i kronor dividerat med marknadsvärde för hela fastighetsbeståndet d v s inklusive projekt och transaktioner vid periodens ingång. I femårsöversikten redovisas värdeförändringen enligt samma metod som IPD Svenskt Fastighetsindex. Används för att belysa värdeförändring i fastighetsbeståndet.

Årshyra, mkr

Bashyra på årsbasis med tillägg för indexuppräkning samt tillägg.

Överskottsgrad, %

Driftnetto dividerat med hyresintäkter. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.



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



Kalendarium

RAPPORTER

Delårsrapport jan–mars 2018
Halvårsrapport jan–juni 2018
Delårsrapport jan–sept 2018
Bokslutskommuniké 2018
Årsredovisning 2018

3 maj 2018
11 juli 2018
8 november 2018
31 januari 2019
Mars 2019

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma

3 maj 2018

Produktion

Vasakronan och Intellecta Corporate.

Foto: Linus Flodin, Anders Fredriksen, Åke Gunnarsson,
Mikael Gustavsen, Gustav Kaiser, Patrick Miller,
Choke Nygren, Martin Olson, Peter Westrup.

Visionsbilder: EGA, Marge, TMWR, White

Tryck: BrandFactory AB 2018.

I juli 2017 köpte Vasakronan den helt nybyggda kontorsfastigheten Sthlm Seaside i Hammarby sjöstad. Ett strategiskt förvärv i ett växande område som inom en snar framtid kommer att räknas som en del av innerstaden. Fastigheten omfattar 12 500 kvadratmeter kontor och ligger på Hammarby kaj.

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

