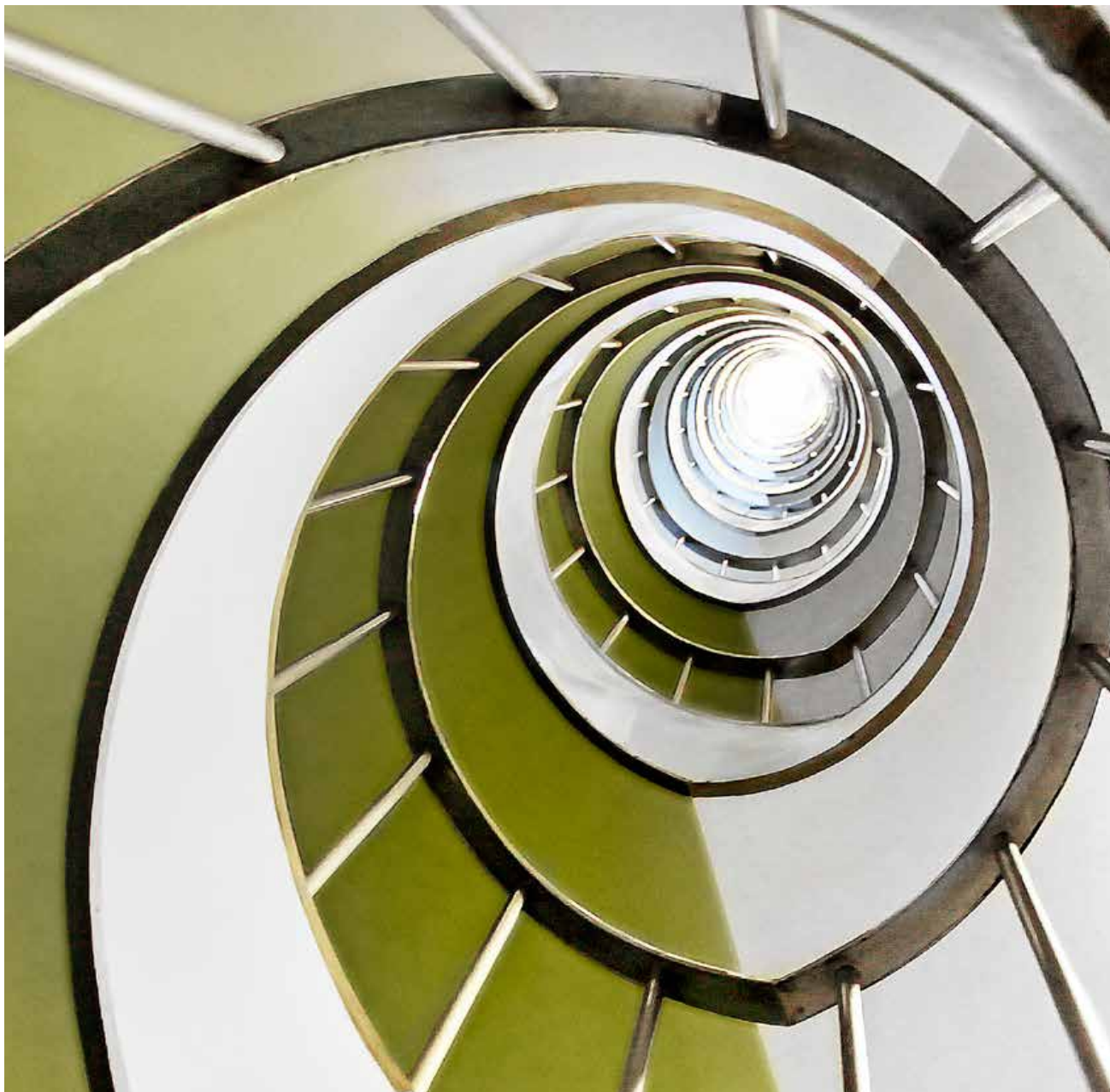


Årsredovisning 2016



VASAKRONAN



En bättre värld

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag. I beståndet finns 179 fastigheter med en total area på 2,4 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 116 mdkr. Fastigheterna utgörs av centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala.

Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, och bidrar därigenom till det svenska pensionssystemets finansiering. Bolagets verksamhet är att förvalta och utveckla kommersiella fastigheter på tillväxtorter i Sverige. Visionen är "den goda staden där alla människor trivs och verksamheter utvecklas".

Det högsta årsresultatet någonsin

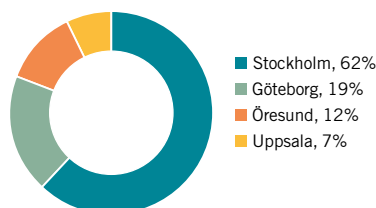
116 MDKR

Fastighetsbeståndets värde ökade med 11,6 procent och uppgick till närmare 116 mdkr.

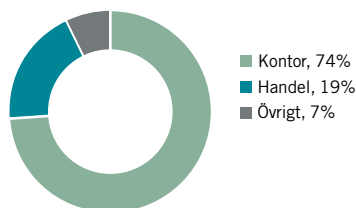
11,5 MDKR

Resultat efter skatt ökade till 11 472 mkr (10 944).

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per objektstyp



Vasakronan i korthet

Mkr	2016	2015
Hysesintäkter	6 251	6 009
Driftnetto	4 459	4 274
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 217	3 064
Räntenetto	-1 152	-1 121
Värdeförändring fastigheter	12 056	10 212
Värdeförändring finansiella instrument	-764	598
Årets resultat	11 472	10 944

Marknadsvärde fastigheter, mdkr	116	104
Kontrakterad hyra, mkr	6 481	6 177
Uthyrningsgrad, %	94,2	92,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,7
Belåningsgrad, %	46	47
Antal fastigheter	179	180
Area, tkvm	2 426	2 509
Miljöcertifiering, andel av total area, %	77	71
Energiprestanda, kWh/kvm	110	112
Antal anställda	339	346

Vasakronan har som målsättning att driva hela verksamheten på ett hållbart sätt. Därför är beskrivningen av hållbarhetsarbetet integrerad i företagets årsredovisning. Som ett komplement till informationen i årsredovisningen redovisar vi också på Vasakronans webb, vasakronan.se, hur vi styr, målsätter och följer upp våra väsentliga hållbarhetsaspekter.

Q1

- Uppförandet av 10 000 kvadratmeter kontor i kvarteret Hilton i Frösunda i Solna påbörjas.
- Förvärv av en kommersiell byggrätt om 13 000 kvm i Hyllie i Malmö med avsikten att uppföra kontorsfastigheten Hyllie Connect.
- Vasakronan tilldelas pris i kategorin Corporate Green Bond Pioneer av Climate Bonds Initiative och London Stock Exchange.

Q2

- Hyresavtal tecknas med Nordea om 7 000 kvadratmeter i Kista Entré i Stockholm.
- Hyresavtal tecknas med Collector Bank om 6 000 kvadratmeter i Läppstiftet i Göteborg.
- Avtal tecknas om försäljning av del av fastigheten Telefonfabriken 1 vid Telefonplan i Stockholm för ett fastighetsvärde om 721 mkr.

Q3

- Hyresavtal tecknas med Schneider Electric om 5 300 kvadratmeter i Mobile Heights Center i Lund.
- Två hyresavtal tecknas med COWI om totalt 5 400 kvadratmeter i Nöten 5 i Solna Strand i Stockholm och i Priorn 5 i Malmö.
- Vasakronan förbättrar sin ranking i hållbarhetsundersökningen GRESB och försvarar sin toppranking som Green Star.

Q4

- Hyresavtal tecknas med Lynx Asset Management om 2 500 kvadratmeter i Spektern 13 i centrala Stockholm.
- Avtal tecknas om försäljning av Skytten 2 i Solna för ett fastighetsvärde om 111 mkr.
- Ytterligare 25 fastigheter miljöcertifieras och andelen miljöcertifierade fastigheter ökar därigenom till 77 procent (71) av beståndet.

I Göteborg håller ett nytt område på att sättas på kartan: Fredstan. Det omfattar flera starka handelsstråk som nu ska knytas samman.

s.13



s.25

Klara C har förvandlats till en fastighet med toppstandard. Högst upp njuter hyresgästerna av takterrassen med makalös utsikt.

Sweco är en av hyresgästerna i Bärnstenen. Den kaxiga fastigheten är något av ett nav i Nya Ullevi.

s.45



s.37

Klara Zenit, mitt i city, är en av Vasakronans största fastigheter. Här finns moderna kontor, service och butiker.

Innehåll

ÖVERSIKT

Vd har ordet	4
Mål och strategier	8
Marknadsöversikt	12
<i>Fredstan</i>	13
Fastighetsförvaltning	16
<i>Handel</i>	17
<i>Smart & klart</i>	19
Fastighetsutveckling	22
<i>Platinan</i>	23
<i>Klara C</i>	25
Transaktionsverksamhet	26
<i>Telefonplan</i>	27
Finansiering	28
Fastighetsinnehavet	30

REGIONER

Region Stockholm	36
<i>Klara Zenit</i>	37
<i>Kista</i>	41
Region Göteborg	44
<i>Bärnstenen</i>	45
Region Öresund	48
<i>Triangeln</i>	49
Region Uppsala	52
<i>Digitala avtal</i>	53

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Risker och riskhantering	56
Bolagsstyrningsrapport	58
Styrelse och revisorer	64
Ledande befattningshavare	65

Finansiella rapporter

Innehållsförteckning	66
Vasakronan 2016	67
Koncernens resultaträkning med kommentarer	68
Koncernens balansräkning med kommentarer	72
Koncernens förändring av eget kapital	75
Koncernens kassaflödesanalys med kommentarer	76
Moderbolagets räkningar	78
Noter	80
Förslag till vinstdisposition	99
Revisionsberättelse	100
Kvartalsöversikt	105
Femårsöversikt	106

GRI OCH ÖVRIGA UPPGIFTER

Om Vasakronans hållbarhetsredovisning	108
GRI-index	109
Definitioner	111
Kalendarium, adresser och webbplats	112

Vasakronan väl rustat inför framtiden

För Vasakronan blev 2016 ett nytt rekordår, med ökade hyresintäkter och fortsatt stigande fastighetsvärden. Samtidigt vet vi att uppgången på fastighetsmarknaden inte varar för evigt och vi har redan nu börjat förbereda oss för ett svagare marknadsläge.

När jag för ett år sedan summerade 2015 trodde jag att det årets goda resultat skulle vara omöjligt att överträffa. Nu, tolv månader senare, kan jag konstatera att resultatet för 2016 är ytterligare lite bättre än fjolårets, 11 472 mkr efter skatt (10 944). Även värdeökningen på fastigheterna, 11,6 procent (11,1) överträffar föregående års. Det starka resultatet visar att vår strategi är framgångsrik och att satsningen på hållbara och yteffektiva fastigheter av hög kvalitet i attraktiva lägen möter en hög efterfrågan.

Samtidigt manar den långvariga uppgången på fastighetsmarknaden till eftertanke. Den exceptionella värdestegringen under de senaste åren förklaras till stor del av räntor på nivåer som aldrig skådats tidigare. Av erfarenhet vet vi att vare sig uppgångar eller nollräntor håller i sig för evigt. Den dagen konjunkturläget försvagas blir den löpande intjäningen i verksamheten ännu viktigare och vi lägger nu

ytterligare fokus på kassaflödena från förvaltningsrörelsen. På finansieringssidan har vi under året förberett oss inför ett försämrat ränteläge genom att dra ned på den korta upplåningen och gått in i räntederivat på långa löptider.

Affärsmodell som ger stabilitet

En viktig del av Vasakronans strategi är att verksamheten ska vara robust över tid, så att vi är rätt positionerade både i upp- och nedgång. Vår affärsmodell ger sammantaget den stabilitet som krävs för att klara omställningen till en svagare marknad och vår bedömning är att vi nu står väl rustade inför framtiden. Stark efterfrågan på våra lokaler har resulterat i att vår redan höga uthyrningsgrad förbättrats ännu mer. Samtidigt har hyresnivåerna fortsatt att stiga under året, både för nya kontrakt och i omförhandlingar av befintliga hyresavtal. I de mest centrala lägena i Stockholms



”En viktig del av Vasakronans strategi är att verksamheten ska vara robust över tid, så att vi är rätt positionerade både i upp- och nedgång.”

FREDRIK WIRDENIUS, VD VASAKRONAN

innerstad har hyreskontrakt tecknats på nivåer över 8 000 kronor per kvadratmeter. En viktig framgångsfaktor för Vasakronan är att alla affärskritiska och kundnära sammanhang hanteras av egen personal. Det innebär att vi lever nära våra hyresgäster och hela tiden kan förutse förändrade behov och proaktivt anpassa vårt erbjudande.

I utvecklingens framkant

Ett bra exempel på en kontorslösning som tillmötesgår önskemål från allt fler kunder är vårt koncept Smart & klart. Det innebär att Vasakronan erbjuder helt färdigutrustade kontorslokaler där allt finns på plats som exempelvis IT, möbler, inredning, till och med kaffekoppar och bestick. Hyresgästen kan i princip flytta in dagen efter avtalet har tecknats. Att det finns ett stort behov av den här typen av färdigförpackade lokaler visar den stora efterfrågan. Företag som fått in stora uppdrag, nyetablerade företag som behöver komma igång snabbt och start-up-bolag som fått in riskkapital – många behöver snabbt få tillgång till effektiva kontorslokaler. I dag har vi ett 20-tal komplett utrustade kontor redo för uthyrning och vi planerar för fortsatt utbyggnad av konceptet. Smart & klart visar på ett tydligt sätt Vasakronans marknadsledarskap – att vi ligger i framkant i utvecklingen av fastighetsbranschen och samtidigt visar våra kunder hur de mest moderna och funktionella kontorsmiljöerna ser ut.

Nytänkandet kring hur kontor ska utformas för att vara både effektiva och stimulera kreativitet har på ett radikalt sätt förändrat efterfrågan och marknad för kommersiella lokaler. Det är till exempel viktigt att komma ihåg att de yteffektiva kontor som Vasakronan kan erbjuda i dag innebär betydligt lägre kostnad per medarbetare än tidigare, även om kvadratmeterpriserna är högre. Vi på Vasakronan har under en längre tid engagerat oss i hur den fysiska miljön påverkar hälsa och välmående och vi kan konstatera att det är ett synsätt som nu delas av allt fler kunder.

Ökar satsning på utvecklingsprojekt

Den förändrade synen och ökade efterfrågan har fått till följd att tillgången på moderna, yteffektiva och attraktiva kontorslokaler inte motsvarar behoven. Vasakronan har under en rad av år tillmötesgått de ökade behoven med en omfattande satsning på projektutveckling. Vi har byggt nytt eller förnyat befintliga fastigheter och genom att göra det i goda lägen och på marknader vi känner väl sedan tidigare har vi gjort det med mycket lågt risktagande. Vår bedömning är att det i nuvarande marknadsläge är rätt att satsa mer på projektutveckling i stället för att förvärva befintliga fastigheter. Därför väljer vi nu att ytterligare öka volymerna och gör det i ett antal projekt som är väl spridda mellan de regioner där vi bedriver verksamhet. Med en stor projektvolym följer ett ansvar för säkerheten på våra byggarbetsplatser. Där har vi bestämt oss för att ytterligare skärpa kraven och göra allt vi kan för att skapa maximalt säkra arbetsplatser med målet att minimera antalet arbetsplatsolyckor.

Bland våra intressanta utvecklingsprojekt vill jag gärna nämna kontors- och hotellfastigheten Platinan, som är ett bra exempel på den expansiva utveckling som sker i Göteborg. Med sin högprofilerade arkitektur kommer Platinan, när fastigheten är inflyttningsklar 2020, att bli ett nav i Centralenområdet och samtidigt den första viktiga byggstenen i nya Älvstaden med sitt läge intill den nya Hisingsbron. Platinan är även ett gott exempel på det låga risktagandet i Vasakronans projektutveckling. Redan före byggstarten hade kontrakt tecknats med Scandic som kommer att bedriva hotellverksamhet i en betydande del av fastigheten. I slutet av året godkändes också en ny detaljplan för kanske Stockholms mest centrala fastighet, Sergelhuset. Fastigheten hyrs idag av SEB men när de flyttar vid kommande halvårsskifte kommer fastigheten att genomgå en total till- och ombyggnad.

Befäster vårt miljöledarskap

Platinan och Sergelhuset kommer, liksom samtliga Vasakronans utvecklingsprojekt, att ha maximalt effektiva energilösningar och vara miljöcertifierat enligt högsta LEED-standard. Men det som verkligen skiljer Vasakronan från våra konkurrenter är att vi inte nöjer oss med att miljöcertifiera vid nybyggen och totalrenoveringar. Vår unika ambition är att alla våra fastigheter ska uppfylla högt ställda miljömål och därför kan jag med glädje konstatera att 77 procent av vårt bestånd var certifierat vid årsskiftet.

Framgångarna i miljöarbetet är till stora delar resultatet av våra medarbetares hårda och hängivna arbete. För att befästa vår position som marknadsledare inom miljöområdet är vi också i framkant när det gäller att söka nya och innovativa energilösningar. Vi är sedan tidigare pionjärer inom fastighetsbranschen när det gäller solenergi och målet är att vi vid utgången av 2017 ska ha ett 50-tal anläggningar i drift. Vi är övertygade om att solenergi har en viktig roll att spela även i Sverige och vi märker att våra kunder delar den uppfattningen och uppskattar våra satsningar på området. För varje år som går förbättras såväl driftsäkerhet som verkningsgrad, samtidigt som priserna på solenergianläggningar sjunker.

Goda framtidsutsikter

2016 var ett rekordår på många sätt, även avseende transaktionsvolymerna på fastighetsmarknaden. Året kännetecknades av fortsatt stigande priser och dominerades av förvärv och försäljningar i segment som i huvudsak ligger utanför vår verksamhet, främst bostadsfastigheter och samhällsfastigheter. Vasakronan har även detta år varit nettosäljare och avyttrat ett antal mindre fastigheter samt byggrätter i anslutning till vårt område vid Telefonplan i Stockholm. Vår bedömning är att transaktionsvolymerna kommer att vara höga även under 2017, men sannolikt inte nå upp till föregående års nivåer.

När detta skrivs är det svårt att göra andra antaganden än att efterfrågan på hyresmarknaden kommer att vara god även under innevarande år på de marknader där Vasakronan verkar. Utsikterna för den svenska ekonomin är under inledningen av 2017 fortsatt positiva och det är svårt att bedöma såväl riskerna som tidshorisonten för de orosmoln som finns, framför allt globalt. Därmed kommer sannolikt även fastighetsvärdena att fortsätta stiga. Men jag vill än en gång påminna om att en fortsatt kraftig värdestegring kan föra med sig betydande risker på nedsidan.

Stockholm i februari, 2017



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 värdskap och engagerade medarbetare.

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

Styrning 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.

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

Strategier

Attraktiva fastigheter

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

beståndet ska också 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 värdskap

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

En nära och öppen dialog med hyresgästerna är en förutsättning för långa och goda relationer. Fastigheterna förvaltas med egen personal som har stor kunskap om både fastigheterna och hyresgästernas lokalbehov. För hyresgäster som vill ha en enklare vardag erbjuds kontorskonceptet Smart & klart där allt redan finns på plats, eller lokaler i fastigheter med servicetjänster, som till exempel telefoni, reception, vaktmästeri och catering. 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 av sina lokaler. Rätt utformad kan lokalen bidra till ökad produktivitet, kreativitet och högre trivsel.

Engagerade medarbetare

Att skapa engagemang och motivation hos medarbetarna är inte bara en nyckel till fram-

gångsrik fastighetsverksamhet, utan också ett ansvar Vasakronan har som arbetsgivare.

Därför erbjuder Vasakronan goda utvecklingsmöjligheter och en arbetsmiljö där kompetensutveckling, friskvård och aktiviteter för samverkan är naturliga delar av vardagen.

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

Affärsplanering

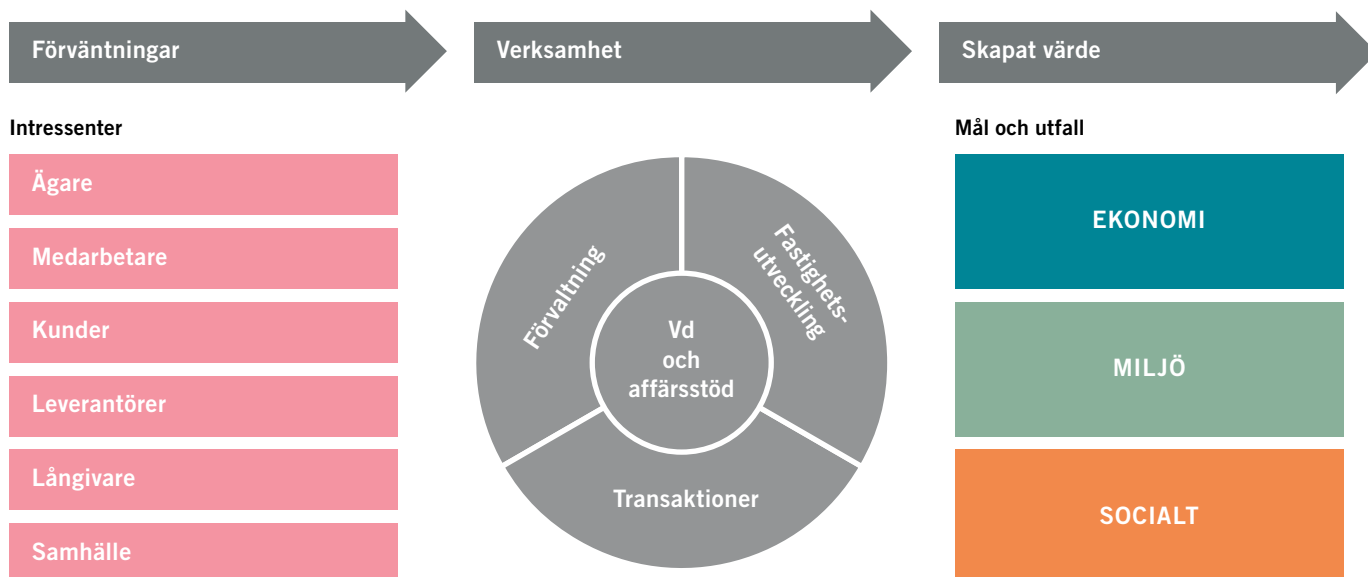
Planering, styrning och uppföljning av verksamheten följer organisationsstrukturen, med en tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Den affärsplanering som genomförs varje år fokuserar på utvecklings- och förbättringsområden. Affärsplaner tas fram både för företaget som helhet och för de enheter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

Mål och utmaningar

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

Långsiktig lönsamhet i ett fastighetsbolag förutsätter en positiv utveckling av driftnetto,

Affärsmodell



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 stora mängder avfall. Därför sätts mål som syftar till att öka andelen återbrukat material och minska mängden avfall vid projektgenomförandet.

Nöjda kunder och medarbetare är alltid en förutsättning för en framgångsrik fastighetsverksamhet och mål sätts därför även inom dessa områden. Ett hållbart värdeskapande kräver även fokus på andra sociala frågor. Inför 2016 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.

Bedömningen inför 2017 är en fortsatt stark hyresmarknad. Det ger goda förutsättningar för förbättrad driftnettoutveckling i jämförbart bestånd och en minskning av vakanstiden.

Dessutom höjs ambitionsnivån ytterligare när det gäller avfallsminskning och materialåtervinning vid projektutveckling. Inom det sociala området har nya mål formulerats avseende hälsa och säkerhet för våra medarbetare, men också för de som är verksamma i våra fastigheter.

Vid affärsplaneringen inför 2017 identifierades även specifika utmaningar som bolaget står inför. De utmaningar som organisationen förväntas fokusera särskilt på under 2017 är följande:

Framtidens stad

För att stärka attraktiviteten i och kring våra fastigheter ska fler fastigheter öppnas upp mot gatan och utrymmen mellan husen ska användas för att skapa levande stadsmiljöer. Dessutom ska vi fortsätta vårt arbete med att utveckla stråken för att möta framtidens handel.

Skapa värde

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, men även genom att ta ett bredare ansvar och vara med och skapa visioner för de stadsdelar där vi är verksamma.

Enkelhet för kunderna

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

Nya tekniklösningar

Vasakronan arbetar sedan flera år aktivt med att miljöcertifiera fastighetsbeståndet och förbättra energiprestandan. Det arbetet fortsätter nu med fokus på att öka den egna energiproduktionen genom solceller, akvifärer, värmepumpar och batterilösningar samt med ambitionen att halvera effektbehovet genom olika typer av energilagring.

Ett kunskapsföretag som möter framtiden

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

EKONOMISKA MÅL 2016

	En totalavkastning på minst 6,5 procent per år och i genomsnitt över rullande tioårsperiod.	Totalavkastningen uppgick till 16,3 procent för 2016 och till i genomsnitt 9,0 procent för den senaste tioårsperioden. Läs mer på sidan 31–33.
	En totalavkastning på minst 0,5 procentenheter högre än branschen.	Totalavkastningen för branschen uppgick till 13,6 procent för 2016 och till i genomsnitt 8,0 procent för den senaste tioårsperioden. Läs mer på sidan 31–33.
	En ökning av driftnettot i jämförbart bestånd med 2,5 procent jämfört med 2015.	Driftnettoutvecklingen i jämförbart bestånd uppgick till 2,6 procent. Läs mer på sidan 70.
	En uthyrningsgrad på minst 93 procent vid utgången av 2016.	Uthyrningsgraden uppgick till 94,2 procent vid utgången av året. Läs mer på sidan 69.
	Andelen långtidsvakanta lokaler ska minska med 20 procent.	Den genomsnittliga vakanstiden ökade med drygt 20 procent, motsvarande 5 månader.
	Lokalanpassning vid nyuthyrning ska i genomsnitt understiga en årshyra.	I Stockholm understeg lokalanpassning vid nyuthyrningarna en årshyra. I övriga delmarknader översteg de en årshyra.
	Vi ska teckna hyreskontrakt på nya marknadsmässiga nivåer.	I Stockholm och Göteborg tecknades hyresavtal inom kontorbeståndet på nya marknadsmässiga nivåer. Inom butiksbeståndet tecknades hyreskontrakt på nya marknadsmässiga nivåer i Göteborg, Öresund och Uppsala.
	Prisförändring vid omförhandlingar ska överstiga utfallet för 2015.	Prisförändring vid omförhandling uppgick till närmare 11 procent (5).

MILJÖMÅL 2016

	En förbättrad energiprestanda med 3 procent jämfört med utfallet för 2015.	Energiprestandan förbättrades med närmare 2 procent. Läs mer på sidan 18–20.
	Andelen miljöcertifierade fastigheter ska öka.	Andelen miljöcertifierade fastigheter ökade till 77 procent (71). Läs mer på sidan 18.
	50 procent av fastigheterna ska ha en energiprestanda på mindre än 100 kWh/kvm.	Vid utgången av året hade 42 procent av fastigheterna en energiprestanda på mindre än 100 kWh/kvm.
	20 nya solcellsanläggningar ska driftsättas.	Totalt driftsattes 10 solcellsanläggningar i beståndet.*
	Återbruk av material vid projektutveckling ska öka.	Totalt genomfördes 6 återbruksprojekt.*
	Avfall vid projektutveckling ska minska.	Avfall från projektutvecklingen minskade, främst till följd av färre avslutade projekt jämfört med föregående år.*
	Klimatpåverkan från våra egna resor ska minska.	Utsläpp från medarbetarnas pendlingsresor och flygresor minskade medan utsläpp från egna driftbilar ökade.*
	Förbättrad placering i den globala hållbarhetsundersökningen GRESB.	Vasakronan förbättrade sin placering och försvarade sin ranking som Green Star.

SOCIALA MÅL 2016

	Andelen kundteam med ett betyg på minst 80 i område "Kontakt" i kundundersökningen <i>Tyck om Vasakronan</i> ska öka.	I <i>Tyck om Vasakronan</i> 2016 nådde 64 procent av kundteamen ett betyg på minst 80 i "Kontakt". Läs mer på sidan 20.
	Andelen "högt engagerade medarbetare" i medarbetarundersökningen ska öka.	Andelen "högt engagerade medarbetare" ökade till 54 procent (52). Läs mer på sidan 21.
	Andelen kvinnor i organisationen ska öka.	Andelen kvinnor i organisationen uppgick till 40 procent (38) vid utgången av året.*
	Andelen medarbetare med utländsk bakgrund ska öka.	Andelen medarbetare med utländsk bakgrund uppgick till 13 procent (12) vid utgången av året.*

* Mer info hittar du på www.vasakronan.se/om-vasakronan/finansuell-information/gri

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.

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 nyuthyrning ska i genomsnitt understiga en årshyra.

Prisförändring vid omförhandlingar ska överstiga utfallet för 2016.

**Mål 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.

**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.

Vi har genomfört minst ett WELL-certifierat¹⁾ projekt per region.

Andelen kvinnor och andelen medarbetare med utländsk bakgrund ska öka.



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.

Stort intresse för fastigheter

Aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden var hög 2016. Omsättningen ökade med drygt 40 procent jämfört med året innan. Märkbart var även kontorshyresgästernas förändrade krav. De vill ha yteffektiva lokaler och väljer ofta lösningar med färre antal kvadratmeter per arbetsplats.

Återhämtning i världen

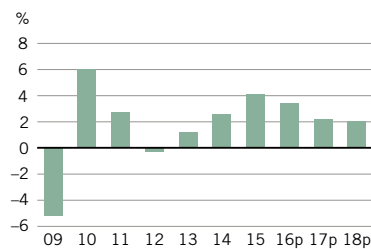
Den ekonomiska återhämtningen i omvärlden fortsatte under året, om än något långsammare än förväntat. Samtidigt bidrog Brexit och valet i USA till ökad ekonomisk osäkerhet. I USA stärktes BNP-utvecklingen och hushållens konsumtion fortsatte att öka. Arbetslösheten minskade till samma nivå som innan finanskrisen och under slutet av året höjde FED styrräntan.

I euroområdet gick konjunkturåterhämtningen fortsatt något långsamt. Det förklaras av lägre investeringar än förväntat, strama kreditförhållanden och ett osäkert politiskt läge i vissa länder. Prognosen för BNP-utvecklingen i euroområdet är en tillväxt på 1,5 procent under 2017 och 1,6 procent under 2018 och en fortsatt sjunkande arbetslöshet.

Positiv konjunktur i Sverige

I Sverige fortsatte konjunkturen att utvecklas positivt. Det är främst den starka inhemska efterfrågan och ökade bostadsinvesteringar som bidrar. Enligt konjunkturinstitutets (KI) senaste prognos ökade BNP med drygt 3 procent under 2016 och bedömningen är att BNP-tillväxten kommer att bromsa in något och uppgå till drygt 2 procent under 2017.

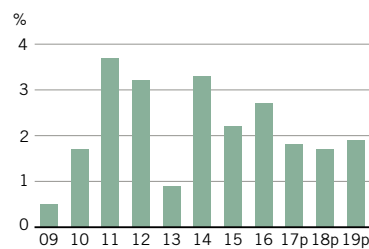
Stabil tillväxt



BNP-utveckling i Sverige, fasta priser

Källa: Konjunkturinstitutet (KI)

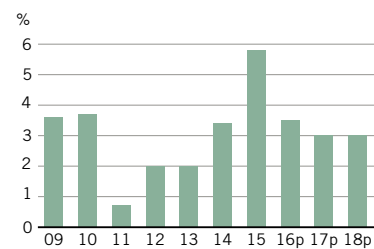
Positiv kontorssysselsättning



Kontorssysselsättning, förändring i storstadsregioner

Källa: SCB och Evidens

Ökad detaljhandel



Total detaljhandel i Sverige, omsättning löpande priser

Källa: HUI:s Konjunkturrapport

Fredstan

Plats för möten



I GÖTEBORG ÄGER Vasakronan bland annat gallerian Arkaden, nyligen ombyggda Kompassen och är delägare i Nordstan. Nu håller ett nytt område på att etableras, Fredstan. Det omfattar området som ramar in av Brunnsparken, Östra Hamngatan samt Vallgraven med bland annat det starka handelsstråket Fredsgatan. Tanken är att skapa liv också på tvärgatorna och knyta samman stråken.

Fredstans resa började för flera år sedan. Noggranna analyser har gjorts av vilka människor som rör sig i området och hur de beter sig. Shoppar, fikar, äter, strosar de i lugn takt – eller stressar förbi?

Under 2016 har Vasakronan tillsammans med Hufvudstaden finslipat en gemensam strategi. Visionen är att skapa mötesplatser där det finns en differentierad handel, service, kaféer, restauranger, upplevelser och kultur. Helt enkelt allt det som skapar en levande stad och som lockar människor att vistas där. 2017 är året när området ska sättas på kartan. Målet är att göteborgarna ska säga: Vi ses i Fredstan!





Jesper Örtengren,
affärsutvecklingschef handel

Vad präglade handelsåret 2016?

– Vi såg att försäljningstillväxten avtog och en beräknad tillväxt på 4 procent blev 3,5. Detaljhandeln märkte av sjunkande marginaler och därmed sämre lönsamhet. En orsak var alla reor, inte minst Black Friday, där man kan säga att butikerna reade bort delar av sin vinst.

Hur har det sett ut i Vasakronans regioner?

– I Göteborg var årets händelse helt klart invigningen av nya Kompassen, den galleria vi gjort om till ett väldigt fint shoppingstråk. I Stockholm city pågår ett stort antal ombyggnadsprojekt, det har påverkat omsättningen i butikerna. I Malmö har vi framgångsrikt fyllt ett antal vakanser och gallerian Triangeln omsatte för första gången över en miljard. I Uppsala har vi tagit fram en stark stråkstrategi för Dragarbrunnsgatan som nu ska realiseras.

Hur har ni arbetat för att utveckla handeln?

– Genom att analysera våra starkaste gatustråk och områden har vi jobbat fram strategier för hur vi ska fortsätta driva utvecklingen. Vi har tittat på erbjudandet, miljön, vilka människor de ska locka och hur vi ska kommunicera de olika stråken. Nu har vi skarpa visioner för alla våra handelsstråk.

Vad händer 2017?

– Svensk handel redogör för en relativt negativ framtidstro hos handlarna och läget är generellt osäkert vilket gör det svårt att prognosticera. Vad händer med konjunkturen, räntorna och vad kommer att ske i övriga världen? Utmaningarna finns där men vi har goda förutsättningar att fortsätta arbetet med att stärka och differentiera våra handelsstråk. Inte minst genom all den kunskap vi själva samlat men även tillsammans med branschkollegor.

Efterfrågan var fortsatt stark och hushållens konsumtion ökade med 2,2 procent under 2016. Under 2017 är bedömningen att hushållens konsumtion fortsätter att öka med 2,3 procent. Enligt Handelns utredningsinstitut (HUI) kommer detaljhandeln att öka med 3,0 procent under 2017.

Vid sidan av en ökad inhemsk konsumtion förväntas sysselsättningen stiga ytterligare. Sysselsättningen steg med cirka 1,4 procent under 2016 och prognosen är att den kommer att öka med 1,3 procent under 2017. Även kontorssysselsättningen i storstadsregionerna bedöms öka under 2017 med motsvarande 2,2 procent. Under året sänkte Riksbanken reporäntan till -0,5 procent mot bakgrund av den låga inflationen. Riksbankens bedömning är att en höjning av reporäntan blir aktuell först i början av 2018.

Svensk fastighetsbransch steget före

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

Jordens resurser är begränsade och fastighetsbranschens miljöpåverkan är stor. Fastigheter står till exempel för cirka 40 procent av energianvändningen i samhället och även för en stor del av råvaruanvändningen. Därför tar den svenska fastighetsbranschen många egna initiativ för att driva på utvecklingen mot minskad miljöpåverkan och ökad hållbarhet. Ofta ligger branschen steget före nya regleringar och direktiv på både internationell och nationell nivå.

Hög aktivitet på marknaden

Aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden var fortsatt hög under året. Marknaden präglades av god tillgång på kapital och fortsatt låga räntor. Intresset för mindre centralt belägna

fastigheter ökade under året i takt med att investerarna blivit villiga att ta mer risk för att nå en högre avkastning.

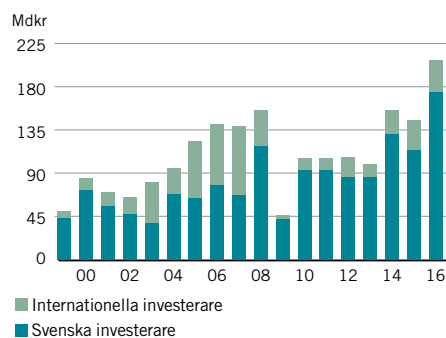
Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden ökade med cirka 40 procent under året och uppgick till 208 mdkr (145). Av transaktionsvolymen utgjorde bostadsfastigheter det enskilt största segmentet, motsvarande drygt 30 procent av den totala transaktionsvolymen. Andelen kontorsfastigheter som omsattes minskade jämfört med föregående år och motsvarade cirka 15 procent av den totala transaktionsvolymen. Merparten av den totala transaktionsvolymen omsattes på marknader utanför storstadsregionerna och svenska aktörer stod precis som tidigare för merparten.

Den höga efterfrågan på fastighetsmarknaden, i kombination med att få objekt kommit ut till försäljning, har haft påverkan på direktavkastningskraven under året. I Stockholm CBD (Central Business District) har det stora intresset och det begränsade utbudet medfört sänkta direktavkastningskrav. Eftersom få fastigheter i CBD kommer ut till försäljning har intresset för objekt i övriga delar av Stockholms innerstad och i närförorter med goda kommunikationer ökat. Direktavkastningskraven i dessa områden sjönk därigenom under året. Även i Göteborg, Öresund och Uppsala har direktavkastningskraven sjunkit något under året.

Krav på flexibla kontor

På kontorshyresmarknaden är det tydligt att hyresgästernas krav på lokallösningar är under

Hög transaktionsvolym



Transaktionsvolym Sverige, fastighetsvärde

Källa: Cushman & Wakefield



Under året ställde Husqvarna Group om till ett aktivitetsbaserat arbetssätt. På huvudkontoret på Regeringsgatan i Stockholm har kärnvärdena enkelhet, fokus, samverkan och samarbete varit vägledande vid utformningen av lokalen. Här finns gott om utrymme både för möten och ostört arbete.

förändring. Ökad vikt läggs vid att lokalerna är yteffektiva och det blir allt vanligare att hyresgästerna väljer kontorslösningar med färre antal kvadratmeter per arbetsplats. I takt med att yteffektiviteten ökar ställs krav på kontorslokalernas flexibilitet så att de kan anpassas till den arbetsplatslösning hyresgästen väljer.

En annan trend är en ökad efterfrågan på kontorslösningar som är färdiga för snabb inflyttning. Lokalbehovet för en verksamhet kan förändras fort och för vissa hyresgäster kan det vara svårt att ha lång framförhållning i sin planering. 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 antal sådana inom varje region.

Det ställs även högre krav på att lokalerna ska vara hållbara för att stödja hyresgästernas eget hållbarhetsarbete. De nya kraven går ofta att tillgodose i nyproducerade kontorslokaler, men kan vara svårare att uppfylla i äldre befintliga fastigheter.

Hyresmarknaden har under året varit fortsatt stark på samtliga Vasakronans delmarknader. I centrala Stockholm bedöms hyresnivåerna ha ökat med upp emot 30 procent och för moderna objekt i bästa läge tecknas kontorshyror på nivåer över 8 000 kronor per kvadratmeter. Även på delmarknaderna Göteborg, Öresund och Uppsala har hyresnivåerna stigit under året, om än inte lika kraftigt.

Nya utmaningar för butikerna

Detaljhandelns utveckling är den faktor som mest påverkar butikshyresmarknaden. Under 2016 ökade detaljhandeln med 3,3 procent enligt HUI. Sällanköpshandeln ökade med drygt 4 procent under året och det är framförallt heminredning och bokhandel som har ökat. Bedömningen är att utvecklingstakten inom detaljhandeln kommer att sakta in något under 2017 och uppgå till cirka 3 procent.

Det blir allt tydligare att butikshyresmarknaden påverkas av förändrade konsumtionsmönster. Under de senaste tio åren har

e-handeln växt med i genomsnitt 20 procent per år och Svensk Handel gör bedömningen att e-handeln kommer att utgöra drygt 20 procent av detaljhandeln år 2025. Det nya sättet att handla ställer nya krav på lokaler när det gäller storlek och utformning. Förändringen märks också genom en ökad efterfrågan på korttidsuthyrning genom pop up-butiker eller showrooms. Det har också blivit allt vanligare med e-tail där e-handelsbolag kompletterar sin nät-handel 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 Öresund där vakansnivån för butikslokaler uppgick till cirka 4 procent vid utgången av året.

Kundens behov i centrum

Rätt utformade lokaler, flexibla lösningar, daglig service och grönt samarbete. 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 har kunskap om den fysiska miljöns betydelse och möjligheter när det gäller ledarskap, medarbetarskap och arbetssätt. 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, kassadisk, betallösningar och till och med butikspersonal ingår.

Service 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 hyresgästerna 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 hyres-

gästerna. 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 miljöpåverkan

Eftersom lokalerna ofta står för en stor andel av hyresgästernas egen miljöpåverkan efterfrågas allt oftare miljöcertifierade lokaler. Genom att hyra lokal i en miljöcertifierad fastighet och tillsammans med Vasakronan se över och minimera den egna lokalens miljöpåverkan, kan kunderna ta steget mot ökad hållbarhet i sin egen verksamhet. Vasakronan erbjuder sedan flera år gröna hyresavtal som innebär ett gemensamt åtagande för Vasakronan och hyresgästen att arbeta för minskad miljöpåverkan. Under 2016 har det gröna avtalet integrerats i det standardiserade hyreskontraktet.

Handel

24 nya butiker i city



UNDER 2016 har Vasakronan gjort 24 uthyrningar till handelsaktörer i citylägen. Totalt motsvarar uthyrningarna cirka 6 300 kvadratmeter. Några av de nya hyresgästerna är Lager 157, Furniture House och Rituals i Stockholm, möbelbutiken Trademax och Webhallen i Malmö, samt i Uppsala frisörsalongen Dazzling Beauty Exclusive.

I Göteborg var Tesla en av de nya spännande hyresgästerna i Arkaden. I övrigt präglades handelsåret till stor del av nyöppningen av Kompassen. I korsningen Kungsgatan och Fredsgatan, två av Göteborgs mest välbesökta shoppingstråk, där gallerian tidigare låg, finns nu en mix av butiker, serveringar och service motsvarande 10 500 kvadratmeter. De gamla arkaderna har byggts bort och fasaderna möter gatulivet. Några av hyresgästerna är helt nya aktörer i Göteborg till exempel Zara Home och klädkedjan Superdry.

– Nu satsar vi på Skandinavien och det här är vår första etablering i Sverige. Göteborg är på väg uppåt och framåt och det är på de platserna vi vill finnas, säger Superdry butikschef Karoline Plantin och tillägger:

– Vi trodde att vi skulle få kämpa lite för att få hit kunderna men responsen har varit fantastisk. Det är också jätteroligt att se Kompassens förvandling. Det känns internationellt, nytt och fräscht.



Resultatet är att från och med 2017 omfattar samtliga nya hyresavtal de åtgärder som tidigare ingick i gröna avtal. Vi samarbetar också på andra sätt med hyresgästerna för att minska lokalernas miljöpåverkan, främst när det gäller service, transporter, avfall och flytt.

Fler certifieringar

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, vilket gör att vi kan tillmötesgå våra hyresgästers växande miljökrav. Att våra byggnader är miljöcertifierade är också av vikt för vår finansiering med gröna obligationer och det ger ett högre pris vid fastighetsförsäljning. Vasakronan har högt satta mål när det gäller miljöcertifiering och ambitionen är att alla fastigheter på sikt ska vara certifierade. Vid nyproduktion och förvärv ställs krav på miljöcertifie-

ring redan från början. Men för att kunna tillmötesgå samtliga hyresgästers krav på miljöcertifierade lokaler måste även de befintliga fastigheterna certifieras. För att nå det krävs ett strukturerat arbetssätt för förvaltning av byggnaderna och tydliga processer för miljöarbetet. Vasakronans arbetssätt har skapat möjligheten att certifiera ett stort antal fastigheter på en gång inom ramen för programmet LEED Volume. Under året certifierades totalt 25 fastigheter och vid slutet av året var 77 procent (71) av beståndet miljöcertifierat.

Minskad energianvändning

Fastighetssektorn står för knappt 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.

Med hjälp av tekniska lösningar och en effektiv, kunnig organisation sker ett ständigt förbättringsarbete inom Vasakronan för att använda energin så effektivt som möjligt. Det finns också ett nära samarbete med hyresgästerna, inte minst via de gröna hyresavtalen, för att hitta ytterligare sätt att minska energianvändningen. Under året har arbetet med att minska energianvändningen fortsatt men har nu även kompletterats med en satsning på egen energiproduktion, främst genom solceller. I slutet av året fanns totalt 37 solcellsanläggningar (27) i drift som totalt beräknas generera cirka 2 400 MWh per år, motsvarande en årlig elenergianvändning för närmare 5 Hötorgsskrapor. Det pågår även ett arbete med att halvera effektbehovet bland annat genom ökad lagring av energi lokalt i fastigheterna. Vid utgången av året uppgick energiprestandan i beståndet till 110 kWh/kvm (112).



Nicklas Walldan,
chef teknik, service & utveckling

Vilka var de största händelserna 2016?

– Att vi fortsatte att minska vår egen energianvändning i fastigheterna. Sedan 2009 har den faktiskt halverats. Väldigt roligt var också att utvecklingen av solceller började ta fart. Vi har nu 37 anläggningar i drift och ytterligare ett femtontal är på gång 2017. Vi vill vara ledande i branschen när det gäller solceller.

Hur jobbar ni vidare?

– Bra resultat handlar om att göra både små och stora saker. Vi fortsätter att arbeta med driftoptimering, solenergi, akvifärer, energilagring, digitalisering och uppkopplade fastigheter.

– Vi försöker också få ordning på "värstingarna", alltså de fastigheter som använder mest energi. De är ofta stora och komplicerade hus vilket är en utmaning. Vi har till exempel nästan halverat energianvändningen i Klara Zenit i Stockholm sedan vi köpte fastigheten 2010.

Vilken utveckling ser du framöver?

– 2017 kommer att bli året när digitaliseringen av fastighetsbranschen slår igenom på allvar. Det finns en oerhört stor potential i att, med smarta system och uppkopplad teknik, styra och övervaka fastigheter mycket mer effektivt. Det skapar också nya möjligheter att erbjuda våra hyresgäster en bekymmerslös vardag. Vi kan lättare hjälpa till med exempelvis larm, lås och passage.

– När det gäller solenergi är det väldigt spännande med all ny teknik. Solceller kommer att bli integrerade när vi bygger, i tak, fasader och fönster. Och vi kommer se många lösningar med ny batteriteknik för att lagra el som med smart styrning kan användas för att kapa kostsamma effektoppar.

Smart & klart

Tillsätt bara människor



FÖRETAG OCH VERKSAMHETER förändras och plötsligt uppstår behovet av att byta lokal – snabbt. Redan 2014 tog Vasakronan fram kontorskonceptet Smart & klart som gör det enkelt för hyresgäster att hitta en smidig lösning.

Med Smart & klart slipper hyresgästen ta itu med alla praktiska frågor som IT, lås, larm, kök, kaffeautomat, arbetsplatser och inredning. Till och med tallriker och bestick finns på plats. Jobbet är redan gjort och det går i princip att flytta in samma dag som hyresavtalet tecknas. Det spar tid, pengar och bekymmer.

Det första Smart & klart-kontoret inreddes på fjortonde våningen i ett av Hötorgshuset i Stockholm 2014. I slutet av 2016 fanns totalt 18 Smart & klart-kontor i beståndet och efterfrågan bara ökar. Den typiska hyresgästen finns i alla branscher, men gemensamt är att man stått inför någon typ av förändring som expansion, behov av att ha kontor på annan ort eller avknoppning.

Smart & klart kan hyras för en vecka, en månad, eller en längre tid. Nyckelordet är flexibilitet. En extra bonus är att både priset för kontoret och hyreskontraktet ligger väl synligt på vasakronan.se. Kontraktet kan dessutom skrivas under digitalt. Det gör flytten ännu lättare.



En effektivare energianvändning, i kombination med inköp av förnybar energi, bidrar också till en minskning av verksamhetens klimatpåverkan. Sedan 2006 har de direkta utsläppen minskat med cirka 97 procent. Vasakronan klimatkompenserar för de kvarvarande direkta utsläppen, samt vissa indirekta utsläpp, genom att köpa andelar i kompensationsprojekt. Kompensationen sker årsvis i efterskott. För mer information se Vasakronans hemsida under avsnittet GRI.

Effektiv organisation

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

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

Koll på kunderna

Kundundersökningar genomförs regelbundet för att följa upp hur nöjda hyresgästerna är och för att identifiera förbättringsområden. Detta sker främst genom Vasakronans egen "Tyck om Vasakronan", som genomförs i början av varje

år. I den undersökning som gjordes i början av 2017 var utfallet 77 (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. Andelen kundteam som nådde ett betyg på minst 80 i område "Kontakt" uppgick till 64 procent (70) under 2016.

Leverantörer följs upp

För att kunna bedriva vår verksamhet på ett framgångsrikt sätt behöver vi anlita olika leverantörer. Inköp ska göras i enlighet med Vasakronans värderingar: hög etik, helhetssyn och en humanistisk grundsyn. Genom Vasakronans storlek finns goda möjligheter att uppnå stordriftsfördelar i inköpsarbetet. Arbetet leds av en central inköpsenhet som ser till att inköpen uppfyller höga kvalitets- och hållbarhetskrav samt sker till lägsta möjliga kostnad. Ett systematiskt inköpsarbete ger också möjlighet att ställa krav på leverantörer och entreprenörer för att bland annat minimera risken för korruption och brott mot mänskliga rättigheter, och även minska deras miljöpåverkan. Som stöd i det arbetet tillämpas Vasakronans uppförandekod för leverantörer för alla nya leverantörsavtal. För att säkerställa att leverantörerna lever upp till sina åtaganden genomförs revisioner löpande. Utfallet från de som hittills gjorts visar att Vasakronans leverantörer uppfyller kraven när det gäller miljö, arbetsförhållanden och antikorruption.

Uppförandekod leder vägen

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

medlades till medarbetarna genom workshops i samband med att den togs fram och löpande till nyanställda.

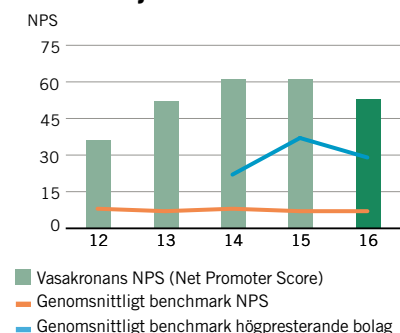
För att säkerställa att allt går rätt till på bolaget finns en Compliance Officer och rollen innehas av Vasakronans chefsjurist. Till henne kan medarbetare och utomstående vända sig om de misstänker att lagar, regler eller policyer inte följs. Det finns också en extern visslarfunktion dit både medarbetare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

Värnar om medarbetarna

Att skapa delaktighet, engagemang och trivsel hos medarbetarna är inte bara en nyckel till en framgångsrik verksamhet, utan också ett ansvar som Vasakronan har 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.

Att förvalta kontors- och butiksfastigheter kräver avancerad teknisk kompetens. Högskolekompetens blir därför allt viktigare inom dessa yrkesgrupper och utbildningsnivån hos

Fortsatt nöjda medarbetare



medarbetarna följs kontinuerligt upp. Även medarbetarnas hälsa följs löpande upp och stor kraft läggs på hälsofrämjande aktiviteter, liksom på att förebygga arbetsskador och rehabilitera långtidssjukskrivna.

Varje år genomförs medarbetarundersökningar i organisationen och för 2016 var utfallet för Net Promoter Score (NPS) 53 (61), att jämföra med ett index på 29 hos andra högpresterande bolag och 7 hos samtliga övriga bolag. Indexet mäter hur troligt det är att medarbetarna skulle rekommendera Vasakronan som arbetsplats till en vän och drivs bland annat av en stolthet att arbeta på Vasakronan. Undersökningen mäter även medarbetarnas engagemang där utfallet för 2016 visade att 54 procent (52) av medarbetarna låg på den högsta nivån, jämfört med 41 procent hos andra högpresterande bolag. Engagemanget mäts utifrån ett urval av frågor om energi och tydlighet i arbetet. Resultatet visar att arbetet med att engagera och motivera medarbetarna bedrivs på ett bra

sätt, och att det även i hög grad påverkar hur andra ser på Vasakronan som företag.

För att säkerställa att inga osakliga löneskillnader förekommer på Vasakronan 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 0,6 procent osaklig löneskillnad till förmån för män. Detta kommer att bevakas och justeras vid lönerevisionen 2017.

Samhället engagerar

Vasakronans vision är "den goda staden där alla människor trivs och verksamheter utvecklas". Därför finns en tydlig ambition att ta ansvar 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 Löparakademin, 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 ett årligt 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. Samarabetet har bland annat innefattat en mångfaldsutbildning för samtliga medarbetare i Göteborg samt mentorskap och praktikplatser.

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



Anna Denell,
hållbarhetschef

Under 2016 har ni jobbat med att definiera ert sociala ansvar. Varför?

– Vi tyckte vår definition var för luddig och arbetet inte tillräckligt fokuserat. Det vi säger är att Vasakronans ansvar för alla människor som påverkas av vår verksamhet, det vill säga medarbetare, hyresgäster och leverantörer. Men vad det innebär och hur vi konkret ska arbeta med det behövde vi titta närmare på.

Vad har ni gjort?

– Vi utgick helt enkelt från samma metodik som vi använt för arbetet med att minska vår miljöpåverkan. Det har varit framgångsrikt så det fanns en logik i att göra på samma sätt med vårt sociala ansvar. Vad vi gjorde var i all enkelhet att identifiera de områden där vi påverkar människor mest och alltså kan göra störst skillnad. Därefter har vi konkretiserat målen och tagit fram indikatorer.

Vilka områden står i fokus?

– Det handlar om tre huvudområden som på totalen summerar vårt sociala ansvar för oss själva, våra hyresgäster och våra leverantörer. Det första är hälsa, välmående och säkerhet. Det andra benämns mångfald och lika möjligheter och det tredje etik, omdöme och efterlevnad.

Vad händer 2017?

– För varje fokusområde har vi tagit fram konkreta mål, både på kort och lång sikt. Under 2017 påbörjas ett antal aktiviteter för att nå dessa mål. Bland annat kommer vi att intensifiera vårt arbete med att skapa hälsosamma miljöer för våra hyresgäster genom att WELL-certifiera minst ett projekt per region. Ett annat viktigt område är säkerhet på våra byggarbetsplatser där vi hoppas kunna bidra till en lyckosam lansering av Safe Construction Council i Sverige.

Möter marknadens behov

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

Behovet av moderna lokaler i attraktiva lägen ökar. Vasakronan har ett bestånd som väl möter marknadens efterfrågan, och genom nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter tillkommer ständigt nya lokaler.

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

Viktigt med miljötänk

Det finns många faktorer som har betydelse för hyresgästernas val av lokal. En viktig faktor är om de är miljöanpassade och därför miljöcertifieras alla projekt. Det måste Vasakronan ta hänsyn till redan när fastigheten utvecklas. 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.

Vid nyproduktion, ombyggnad, lokalanpassningar och underhåll av fastigheter används stora mängder material som ger upphov till miljöpåverkan när de produceras och transporteras. Därför är det viktigt att minska omfattningen av material och i större utsträckning återvinna och återbruka. Utöver detta behöver vi vara säkra på att materialen inte innehåller farliga ämnen som sprids i inomhusmiljön och till ekosystemen utanför våra byggnader. Från och med 2017 ställs krav på att entreprenörer i samtliga större ny- och ombyggnadsprojekt ska rapportera vilken typ och hur mycket material som används.

Det avfall som uppkommer vid projektutveckling ska källsorteras och om möjligt återvinnas, eller återbrukas. Från och med 2016 genomförs avfallsworkshops i samtliga större ny- och ombyggnadsprojekt. Syftet är att iden-

tifiera de största möjligheterna att minska mängden avfall samt sätta ett konkret effektiviseringsmål för projektet. Under året har även flera byggprojekt genomförts där material från projektverksamheten har återbrukats.

Utvecklar närområdet

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



Magnus Tengberg
affärsområdeschef, Göteborg

Platinan heter ert nya projekt i Älvstaden, är det lika ädelt som det låter?

– Absolut. Området runt Centralstationen är ett fantastiskt läge i det som ska bli Centralenområdet. Vi har färdiga planer för en fantastisk byggnad som ska inrymma kontor, hotell och konferensytor om totalt 60 000 kvadratmeter. Första etappen är på 40 000 kvadratmeter där Scandic Hotels hyr hälften. Inflyttning planeras till andra kvartalet 2020. Närheten till centrum och den generella utvecklingen av området kommer att göra det till ett av Göteborgs mest spännande.

Ni är redan etablerade i närområdet, bland annat genom fastigheten Läppstiftet. Vad har hänt där under 2016?

– Projektet innebär en total ombyggnad av 9 000 kvadratmeter kontorsyta. Största hyresgästen blir finansbolaget Collector som flyttar in på 6 000 kvadratmeter i början av 2018. Efterfrågan på moderna kontor i de centrala delarna av Göteborg är stor så vi har goda förhoppningar om att teckna kontrakt för övriga ytor i fastigheten under 2017.

Vilka blir utmaningarna under 2017?

– Att fortsätta driva de projekt som startats upp. Göteborg är en stad som växer och produktionskapaciteten är begränsad. Det kommer att krävas nya sätt att arbeta och ett samarbete mellan alla som jobbar i den här sektorn. I pipeline ligger även andra intressanta utvecklingsprojekt. Vi har bland annat en markanvisning med byggrätter som tillkommer när Götaleden överdäckas, och mark som frigörs när Götaälvbron rivs och ersätts med Hisingsbron.

Kontors- och hotellfastigheten Platinan är ett bra exempel på Göteborgs expansiva utveckling. Den kommer att bli ett nav i Centralenområdet och den första viktiga byggstenen i nya Älvstaden.



God marknadskännedom

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

Hanterar risker

För att hantera projektrisker lägger Vasakronan stor vikt vid att kvalitetssäkra processer för genomförandet. Vi utvecklar också kontinuerligt kompetensen i projektorganisationen. Vasakronans personal tar alltid ansvar för att styra och övervaka projektet, även om externa projektledare och entreprenörer kan anlitas för själva byggprocessen. När vi upphandlar entreprenörer ser vi till att de lever upp till våra högt ställda krav. Det gäller både genomförandet, den slutliga produkten och att de följer vår uppförandekod för leverantörer.

Många projekt

Vid utgången av året hade större pågående projekt en total investeringsvolym på 3,4 mdkr (2,5), varav 2,1 mdkr (1,2) var upparbetat. Ökningen är en följd av att ett antal projekt till-

kommit under året. Projekten har totalt sett låg risk genom en hög uthyrningsgrad. För flera av projekten finns det långa hyresavtal tecknade med hyresgästerna. Genom de pågående större projekten bedöms driftnettot att öka med 175 mkr (125) per år när de är färdigställda förutsatt att de då är fullt uthyrda.

Under 2016 investerades totalt 2,0 mdkr (2,2) i utveckling av fastigheter och under de senaste fem åren har i genomsnitt 2 mdkr investerats varje år. Under 2016 färdigställdes ombyggnaden av Kompassen i Göteborg där den tidigare gallerian omvandlats till enskilda butiker och ny butiksyta skapats. Investeringen uppgick till cirka 210 mkr och vid färdigställandet uppgick uthyrningsgraden i fastigheten till 96 procent.

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 i beståndet och bedömningen är att cirka 3 mdkr kommer att investeras under 2017.

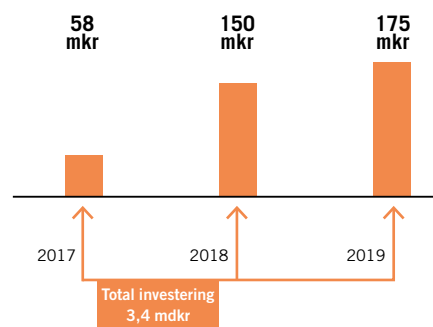
Bygga för framtiden

Utöver utvecklingspotentialen i befintliga fastigheter finns i beståndet även byggrätter och framtida byggrättsmöjligheter. Idag finns detaljplaner framtagna för cirka 345 000 kvadratmeter kontor inom fastighetsbeståndet.

Det pågår också ett kontinuerligt arbete

med att identifiera nya möjligheter inom beståndet, som i dagsläget innehåller cirka 1,6 miljoner kvadratmeter möjliga, men ännu ej planlagda, byggrätter. Bland dessa finns bostadsbyggrätter främst i området Norra Kymlinge norr om Stockholm.

Driftnetto från färdigställda projekt



Bedömt framtida driftnetto från nu pågående projekt.

Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, % ¹⁾	Miljöcertifiering
Stockholm, City	Uggleborg 12, Klara C	1 100	941	86	34 000	mar -17	86	LEED
Uppsala	Kronåsen 1:1, Hubben	560	190	34	12 850	dec -17	82	LEED
Stockholm	Hilton 7	390	121	31	11 000	nov -18	0	LEED
Göteborg	Del av Läppstiftet	200	55	28	9 200	jun -18	62	LEED ²⁾
Stockholm	Del av Nöten 5	184	76	41	3 980	okt -17	75	LEED
Göteborg	Drivhuset	170	43	25	12 200	mar -18	96	Miljöbyggnad ²⁾
Totalt större fastighetsprojekt		2 604	1 426	55			72	
Övriga projekt		819	635					
Totalt		3 423	2 061					

1) Beräknad utifrån area.

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

Klara C

Lyckat projekt mitt i city



PÅ 30-TALET VAR Klara C Stockholms största byggnad näst efter slottet. I folkmun kallades byggnaden för Esselte-huset och var ett ståtligt, grönskimrande funkismonument ritat av arkitekten Ivar Tengbom.

Mellan 2014–2017 återställde Vasakronan huset till sin forna glans. Det har förvandlats till en modern fastighet med toppstandard och miljöcertifierad enligt LEED. Nu samsas kontor, restauranger och butiker på 35 000 kvadratmeter yta fördelade på 12 våningar. Högst upp finns en gemensam generös takterrass.

När det gäller kommunikationer har Klara C ett oöverträffat läge. Fastigheten, med sin fasad vänd mot Centralstationen, nås enkelt via tunnelbana, tåg, buss, cykel eller till fots. Den 10 juli 2017 öppnar också Citybanans nya pendeltågsstation i grannkvarteret.

Hyresgäster är Centigo, Convendum, KPMG, NetEnt, Acando, Bambora Group, Tredje AP-fonden, Sjunde AP-fonden och restaurang Vigårda. Med en investering på 1,1 mdkr och en projektmarginal på 57 procent är Klara C ett av Vasakronans mest omfattande och framgångsrika projekt någonsin.



Köpt och sålt under året

Genom att köpa och sälja fastigheter förbättras kvaliteten i Vasakronans bestånd och den långsiktiga avkastningen ökar. Men det innebär också en risk. Därför görs alltid en noggrann genomgång av den aktuella fastigheten inför både köp och försäljning.

Som ett komplement till fastighetsutvecklingen kan fastighetsbeståndets kvalitet höjas genom köp och försäljningar. Syftet med transaktioner är att öka den långsiktiga avkastningen i beståndet. De senaste fem åren har Vasakronan köpt fastigheter för 6 mdkr och sålt för 12 mdkr. Det innebär att fastigheter i genomsnitt har omsatts för 4 mdkr per år.

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

Nya fastigheter

Under året förvärvades Regndroppen 1 i Hyllie i Malmö med en byggrätt om 13 000 kvadratmeter. Fastigheten ligger strax intill Hyllie station och här planeras för uppförandet av Hyllie Connect, ett modernt kontorshus i åtta våningar. Hyllie har närhet till både Citytunneln och Malmös ringvägar och här finns en tydlig ambition från samtliga aktörer att skapa en modern och hållbar stadsdel.

I mars förvärvades Kungsängen 14:1 invid resecentrum i centrala Uppsala i en bytesaffär med JM. Fastigheten ligger i anslutning till en av Vasakronans befintliga fastigheter och avsikten är att här bygga en kontorsfastighet.

Flera försäljningar

Under året sålde Vasakronan totalt 7 fastigheter till ett värde om 2,2 mdkr. I början på året tecknades avtal med Niam om försäljning av tomt-rätten Neapel 3 i Värtahamnen i Stockholm. Fastighetsvärdet i transaktionen uppgick till 925 mkr. I maj tecknades avtal om försäljning av delar av fastigheten Telefonfabriken 1 vid Telefonplan strax utanför Stockholm till HSB Bostad för ett fastighetsvärde om 721 mkr, där största delen frånträdde under året. Det sålda området omfattar mark med cirka 35 000 kvadratmeter planlagda bostadsbyggrätter.

I Stockholm såldes även kontorsfastigheten Sandbacken Mindre 39 på Södermalm till Slussgården för ett fastighetsvärde om 234 mkr. Därutöver har fyra mindre fastigheter sålts för totalt cirka 340 mkr.

Fastighetsförsäljningar 2016

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	Frånträde
Sandryggen 1	Lund	Norama Real Estate	105	2016-02-16
Del av Kvarngården 1:19	Uppsala	JM	60	2016-03-10
Neapel 3	Stockholm	Niam	925	2016-04-20
Sandbacken Mindre 39	Stockholm	Slussgården	234	2016-06-01
Del av Telefonfabriken 1	Stockholm	HSB Bostad	689	2016-06-30
Ålta 37:19	Stockholm	Bonava	67	2016-10-04
Skytten 2	Stockholm	Sigillet	111	2016-12-15
Summa fastighetsvärde			2 191	

Fastighetsförvärv 2016

Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Regndroppen 1 (Hyllie)	Malmö	Malmö kommun	50	2016-01-15
Kungsängen 14:1	Uppsala	JM	6	2016-03-10
Summa fastighetsvärde			56	



Johanna Skogestig,
chef fastighetsinvesteringar

Hur ser du på året som gått?

– Aktiviteten på transaktionsmarknaden var hög. Vasakronan har gjort flera lyckade försäljningar av framför allt byggrätter för bostäder, som vi tagit fram detaljplaner för. Den största försäljningen gällde byggrätter vid Telefonplan i Stockholm. Den typen av affärer kommer vi att fortsätta med även under 2017.

Vasakronan köpte en fastighet under 2016.

Varför inte fler?

– Transaktionsmarknaden var överlag het, och allra hetast var den på våra marknader med ganska få objekt till salu. Efterfrågan var helt enkelt stor och priserna höga. I en sådan marknad är det uppenbart att vi får betydligt bättre avkastning på kapital som investeras i fastigheter vi redan äger jämfört med att förvärva. Liksom föregående år fokuserade vi därför på detta.

Vad väntar du dig av 2017?

– Jag tror det blir ytterligare ett starkt år för fastigheter men prisuppgången fortsätter sannolikt inte i samma takt som vi sett de senaste två åren. Vi fortsätter att fokusera på att hitta förädlingsmöjligheter i vårt befintliga bestånd. Vi har en stor projektportfölj som gör att vi ökar både volym och kvalitet i beståndet till god lönsamhet.

– Vi tittar även selektivt på förvärv. För att vi ska slå till krävs, förutom att priset är rätt, att det är fastigheter som passar in i vår strategi och som vi verkligen ser en potential i.

Vid Telefonplan har Vasakronan de senaste tio åren utvecklat en av Stockholms mest attraktiva stadsdelar. Blandningen av arbetsplatser, kreativa verksamheter och bostäder har varit framgångsreceptet.



Fortsatt spridning av upplåningskällor

2016 har präglats av fortsatt låga räntenivåer samtidigt som man kan se de första tecknen på stigande räntor. Vasakronan har fortsatt att diversifiera upplåningen framför allt genom ökad upplåning på den norska kapitalmarknaden.

Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Därför är det viktigt att alltid ha tillgång till finansiering med goda villkor. 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 ägarbilden 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 ägarbilden genom att avtalen för obligations- certifikats- och bankupplåning innehåller en Change of Control-klausul som ger långgivarna möjlighet att säga upp lånen till återbetalning om inte en eller flera av de nuvarande ägarna äger minst 51 procent av Vasakronan.

Finanspolicy reglerar risknivå

All finansverksamhet innebär exponering för olika former av risker. I företagets finanspolicy

regleras hur olika risker ska hanteras för att nå en balanserad risk. Finanspolicy:n utvärderas och fastställs av styrelsen årligen. Läs mer om finanspolicy:n i faktarutan "Finanspolicy säkerställer balanserad risk". För mer information om finansiella risker, se not 27 på sid 94.

Fortsatt god tillgång till kapital

Vasakronan har under året haft fortsatt god tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Räntebärande skulder netto ökade och uppgick till 53 093 mkr (48 449), främst till följd av utdelning till ägarna. Liksom föregående år har upplåningen kunnat ske till historiskt låga räntenivåer och den genomsnittliga räntan uppgick till 2,0 procent (2,1) vid utgången av året. Den ökade räntebärande skulden innebär att räntetotot steg något till -1 152 mkr (-1 121), en uppgång som dämpades av svagt sjunkande genomsnittlig ränta. Räntetäckningsgraden ökade till 3,8 gånger (3,7) till följd av ett förbättrat driftnetto.

Räntebindningsstrukturen ska vara balanserad för att begränsa effekterna av förändringar i marknadsräntor. En lång räntebindningstid minskar ränterisken men kan innebära en högre genomsnittlig ränta på kort sikt. Vasakronans räntebindningsstrategi är för tillfället

att ha cirka hälften av låneportföljen med rörlig räntebindning och resterande del bundet på längre löptider. På så sätt kan bolaget dra nytta av de låga rörliga räntorna samtidigt som de bundna räntorna ger ett skydd mot stigande räntor. För att nå önskad genomsnittlig räntebindningstid använder sig Vasakronan av räntederivat. Under året har bolaget utnyttjat det låga ränteläget genom att göra nya derivat med löptider på upp till 15 år. Andelen räntebindningsförfall längre än tio år ökade däri-genom till 10 procent (4).

Växande upplåning i Norge

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 till 9,2 mdkr (10,9) vid utgången av året. Andelen låneförfall längre än 5 år ökade under året till 16 procent (11).

För att diversifiera finansieringen och förlänga kapitalbindningen har Vasakronan ökat upplåningen på den norska kapitalmarknaden under året. Upplåningen på den norska kapitalmarknaden erbjuder attraktiva kreditmarginaler på längre löptider och under året emitterade Vasakronan obligationer motsvarande 2,9 mdr

Finanspolicy säkerställer balanserad risk

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 policy:n 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.

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2016-12-31
<i>Finansieringsrisk</i>		
Kapitalbindning	minst 2 år	3,4
Låneförfall 12 månader	max 40%	29%
Teckningsåtaganden och likvida medel/låneförfall 12 månader	minst 100%	127%
<i>Ränterisk</i>		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	3,8
Räntebindning	1-6 år	4,3
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 70%	45%
<i>Kreditrisk</i>		
Motpartsrating	lägst A-	Uppfyllt
<i>Valutarisk</i>		
Valutaexponering	ej tillåtet	Uppfyllt

Utfallet var inom de restriktioner som uppställts i finanspolicy:n.

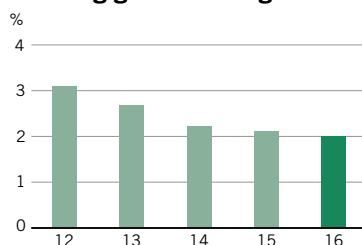
(1,0) norska kronor. Vid upplåning i norska kronor används valutaräntederivat för att eliminera valutarisken.

För drygt tre år sedan var Vasakronan först i världen att genom gröna företagsobligationer erbjuda kapitalmarknaden en möjlighet att investera i projekt som leder till minskad energianvändning och lägre klimatpåverkan. Sedan dess har kapitalmarknadens intresse för gröna investeringar fortsatt att öka och Vasakronans ambitiösa hållbarhetsarbete möjliggör därigenom en bredare finansiering genom gröna obligationer. Investeringar som enligt Vasakronans gröna ramverk är kvalificerade att finansieras med gröna obligationer uppgick vid årsskiftet till 6 mdkr (6,0).

Utöver de gröna obligationerna om 0,5 mdkr har Vasakronan emitterat obligationer uppgående till totalt 7,5 mdkr (7,1) på den svenska kapitalmarknaden. Vid utgången av året uppgick utestående obligationer till totalt 26,0 mdkr (24,5) vilket gjorde Vasakronan till den största emittenten på den svenska kapitalmarknaden.

En för Vasakronan helt ny grön finansieringskälla är banklån via Nordiska Investeringsbanken (NIB). NIB finansierar projekt som förbättrar konkurrenskraften och miljön i de nordiska och baltiska länderna. Under året tecknade Vasakronan ett första lån om 445 mkr som kommer att vara en del i finansieringen av Hubben i Uppsala Science Park och Hilton i Frösunda. Målet är att de nybyggda fastighe-

Utveckling genomsnittlig ränta

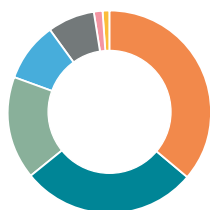


terna ska nå en certifiering enligt LEED med betyg Platina och det är just den höga miljöprofilen som kvalificerar för finansiering inom NIB:s miljömandat. Lånet löper över 10 år och är inte säkerställt.

Vasakronan har varit fortsatt aktiv på den svenska bankmarknaden och totalt har 4,6 mdkr (4,5) säkerställda banklån tagits upp under året. Vid utgången av året var 14 procent (14) av tillgångarna pantsatta, vilket är inom finanspolicyns ramar om maximalt 20 procent av koncernens totala tillgångar.

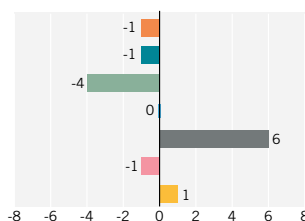
Vasakronan har ett teckningsåtagande med Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Teckningsåtagandet fungerar som ett kreditlöfte, med en uppsägningstid om 24 månader, där ägarna förbinder sig att på Vasakronans begäran köpa företagscertifikat upp till 18 mdkr.

Fördelning finansieringskällor



Per balansdagen

Utveckling 2015–2016 finansieringskällor



Procentenheter



Thomas Nystedt,
finanschef

Hur skulle du sammanfatta 2016 ur finansieringssynvinkel?

– Trots en något skakig kapitalmarknad under inledningen av året, har Vasakronan haft god tillgång till kapital från samtliga finansieringskällor och vi har hela tiden kunnat låna till låga räntenivåer.

Vad är du mest nöjd med?

– Att vi kunnat öka vår upplåning i Norge med attraktiva räntenivåer på längre löptider. Dessutom har vi finansierat nya fastigheter i Frösunda i Stockholm och i Uppsala Science Park med lån från en helt ny grön finansieringskälla – Nordiska Investeringsbanken.

När kommer de extremt låga räntorna att börja stiga igen?

– Faktum är att vi redan har sett de första tecknen på att den här perioden med historiskt låga räntor kan vara på väg mot sitt slut. Det är framför allt de långa marknadsräntorna som marknaden tror kan börja röra sig uppåt. Samtidigt tror allt fler att Riksbanken snart går mot sin första räntehöjning.

Hur agerar Vasakronan för att möta en begynnande ränteuppgång?

– Vi har varit aktiva under året och bundit räntan med räntederivat på långa löptider. Några räntederivat har vi bundit upp till 15 år och det har vi kunnat göra till en ränta på strax över 1 procent.

VÄSTGÖTAGATAN 5

Fastighetsbestånd på tillväxtorter



Stockholm
64 %



Göteborg
19 %



Öresund
11 %



Uppsala
6 %

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

Hållbara fastigheter i rätt lägen

Strategin att fokusera på moderna byggnader i goda lägen fortsätter att bidra till höjda fastighetsvärden. Under året ökade värdet på Vasakronans bestånd från 104 mdkr till 116 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 närservice 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 (180) med en total uthyrningsbar area om 2,4 miljoner kvadratmeter (2,5). Av den totala arean var 77 procent (71) miljöcertifierad.

Det totala marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av året 116 mdkr (104), 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 7 mdkr.

Andra stora fastigheter är Garnisonen på Östermalm i Stockholm, Spektern på Regeringsgatan/Hamngatan i Stockholm, samt del av Nordstan i Göteborg. Fastigheterna i Stockholm svarade för 64 procent (64) av det totala värdet, motsvarande cirka 74 mdkr. För beståndet som helhet är det genomsnittliga värdet närmare 650 mkr (580) per fastighet. För en detaljerad beskrivning av beståndet, se tabell

på sidan 35 samt fastighetsförteckningar under respektive regionavsnitt.

Avkastning följs upp

För att utvärdera hur väl verksamheten och enskilda fastigheter utvecklas ekonomiskt, följs totalavkastningen upp löpande. Utvärderingen görs på det genomsnittliga utfallet över rullande tioårsperioder enligt IPD Svenskt Fastighetsindex. Även utfallet för varje enskilt år följs upp och analyseras. För 2016 uppgick totalavkastningen till 16,3 procent (16,0) där genomsnittet för indexet exklusive Vasakronan uppgick till 13,6 procent (13,5).

De tio största fastigheterna utifrån marknadsvärde

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

De tio största fastigheterna motsvarar 31 procent av fastighetsvärdet.

Den senaste tioårsperioden uppgick Vasakronans totalavkastning till 9,0 procent (9,2) per år med ett genomsnitt för index exklusive Vasakronan på 8,0 procent (8,3). Direktavkastningen 2016 uppgick till 4,1 procent (4,5), att jämföra med 4,1 procent (4,6) för index exklusive Vasakronan.

För att löpande kunna utvärdera fastighetersnas bidrag till 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 87.

Positiv utveckling av värdet

Vasakronans fastigheter hade under 2016 totalt sett en positiv värdeutveckling och beståndets värde ökade till 116 mdkr (104). Tas hänsyn till

genomförda investeringar innebar det en värdeförändring på 12,1 mdkr (10,2), motsvarande 11,6 procent (11,1). Värdeökningen förklaras främst av stigande marknadshyror men även av generellt lägre direktavkastningskrav i beståndet. Värdeökningen var störst i Stockholm följt av Göteborg och uppgick till 12,8 procent (13,7) respektive 10,7 procent (8,7). Under året ökade värdet på projekt- och utvecklingsfastigheter med 14,0 procent (16,5) och bidrog till den totala värdeökningen med 1,3 procentenheter.

Spridning ger minskad risk

Risken i kontraktportföljen begränsas genom stor spridning på många hyresgäster i olika branscher samt en utspridd förfallostruktur. Genom spridningen på många hyresgäster svarar ingen enskild hyresgäst för mer än 3 procentenheter av den kontrakterade totala hyran, samtidigt som de tio största hyresgästerna bara står för 20 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 7,9 år. För kontraktportföljen som helhet uppgår den genomsnittliga återstående löptiden till 4,3 år (4,6). Under 2017 kommer 20 procent av den kommersiella kontrakterade hyran att vara föremål för omförhandling. Antalet hyreskontrakt, exklusive bostäder och garage, uppgick per 31 december 2016 till cirka 4 200 och den kontrakterade hyran uppgick till 6,5 mdkr (6,2). Av den totala kontrakterade hyran utgjordes 74 procent (71) av kontorslokaler och 19 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 2016 tecknades hyresavtal motsvarande en årshyra på 475 mkr (616), eller 140 000 kvadratmeter. Dessutom genomfördes omförhandlingar eller förlängningar av befintliga kontrakt motsvarande en årshyra om 807 mkr (793).

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	5,8
Marknadshyror i fastigheterna	7,4
Investeringar och andra värdepåverkande faktorer	-1,6
Totalt	11,6

Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	12,8	8,2
Göteborg	10,7	2,0
Öresund	8,0	0,9
Uppsala	9,1	0,5
Totalt		11,6

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	11,1	9,9
Projekt- och utvecklingsfastigheter	14,0	1,3
Transaktioner	–	0,4
Totalt		11,6

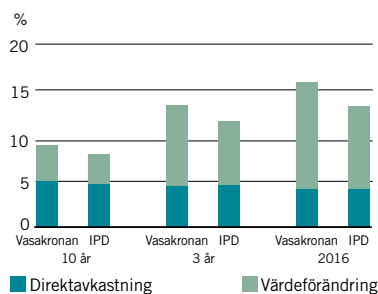
Fortsatt ökade fastighetsvärden

Mkr	2016	2015
Ingående värde 1 januari	103 894	91 889
Investeringar	2 035	2 224
Förvärv, köpeskilling	58	956
Försäljningar, köpeskilling	-2 121	-1 387
Värdeförändring	12 056	10 212
Utgående värde 31 december	115 922	103 894



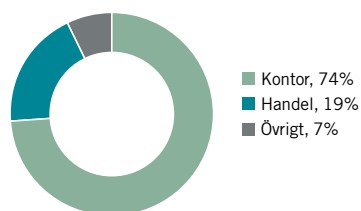
Garnisonen på Östermalm i Stockholm är Vasakronans största fastighet. I kvarteret ryms både service, kontor och handel – allt det som behövs för att serva de runt 5 000 människor som arbetar i området.

Hög långsiktig totalavkastning



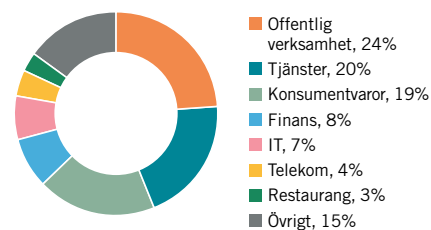
Vasakronans totalavkastning jämfört med IPD Svenskt Fastighetsindex exklusive Vasakronan

Fokus på kontor och butiker



Kontrakterad hyra per objektstyp

Störst andel hyresgäster inom offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

Största hyresgäster

	Andel i %
SEB	3
Rikspolisstyrelsen	3
Ericsson Sverige	3
H&M	3
Kriminalvården	2
Försäkringskassan	2
Domstolsverket	1
Åhléns	1
Stadium	1
Ramböll	1
Summa	20

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra.

Baserat på de kontrakt som varit föremål för omförhandling har 76 procent (65) av hyresgästerna valt att sitta kvar i sina lokaler.

Omförhandlingarna och förlängningarna under året resulterade i en ny utgående hyra som i genomsnitt översteg den tidigare med 10,6 procent (5,4). Nettouthyrningen för året uppgick till 61 mkr (126), varav 23 mkr avsåg uthyrning i nybyggnadsprojekt.

Sammantaget ökade uthyrningsgraden i beståndet till 94,2 procent (92,6) per 31 december 2016. Vakansen förklaras till 0,4 procentenheter (0,4) av vakanser i pågående projekt och till 0,3 procentenheter (0,7) av vakanser i tomställda utvecklingsfastigheter. Intäktsbortfallet för de vakanta lokalerna uppgick till 327 mkr (423).

Jämn fördelning av hyresförfall

Mkr	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2017	1 343	1 295	20
2018	941	1 037	16
2019	839	1 082	17
2020	444	742	11
2021–ff	645	2 000	31
Summa	4 212	6 156	95
Bostäder	1 161	97	2
Garage	–	228	3
Totalt	5 373	6 481	100

Förfallostruktur kontrakterad hyra.

Konstverket "Indecision" finns på en garageport på Davidshalls-gatan 26 i Malmö. Konstverket är skapat av Johanna Sjödin i samarbete med Vasakronan och gatukonstprojektet "[Art made this](#)".



Region / Fastighetstyp	Antal fastigheter	Area, tkvm	Marknadsvärde, mkr	Kontrakterad hyra, mkr	Uthyrningsgrad, %	Driftnetto, mkr	Investeringar, mkr	Värdeförändring, %	Miljöcertifieringar ¹⁾ , %
Stockholms innerstad									
Kontor	44	755	52 441	2 737	96	1 842	742	13,5	
Handel	2	41	2 800	137	90	96	34	13,4	
<i>Stockholms innerstad totalt</i>	<i>46</i>	<i>796</i>	<i>55 241</i>	<i>2 875</i>	<i>96</i>	<i>1 938</i>	<i>776</i>	<i>13,5</i>	<i>78</i>
Stockholms närförort									
Kontor	22	570	17 683	1 091	90	742	368	8,5	
Övrigt	10	47	1 374	55	93	36	26	34,7	
<i>Stockholms närförort totalt</i>	<i>32</i>	<i>617</i>	<i>19 057</i>	<i>1 147</i>	<i>90</i>	<i>778</i>	<i>394</i>	<i>10,8</i>	<i>73</i>
Stockholm totalt	78	1 413	74 298	4 022	94	2 716	1 170	12,8	75
Göteborg									
Kontor	24	274	11 432	657	96	483	266	10,0	
Handel	11	148	10 707	566	99	443	156	11,6	
Övrigt	1	1	8	2	100	1	–	*	
Göteborg totalt	36	422	22 147	1 225	97	928	422	10,7	90
Malmö									
Kontor	20	191	6 853	407	92	289	60	10,2	
Handel	10	95	3 760	233	86	126	29	5,9	
Övrigt	2	4	203	13	100	10	1	7,7	
<i>Malmö totalt</i>	<i>32</i>	<i>290</i>	<i>10 816</i>	<i>654</i>	<i>90</i>	<i>425</i>	<i>90</i>	<i>8,6</i>	<i>66</i>
Lund									
Kontor	5	69	1 730	117	89	73	68	4,9	
Handel	1	2	60	4	100	3	0	*	
<i>Lund totalt</i>	<i>6</i>	<i>70</i>	<i>1 790</i>	<i>121</i>	<i>90</i>	<i>76</i>	<i>68</i>	<i>4,8</i>	<i>82</i>
Öresund totalt	38	360	12 606	775	90	501	158	8,0	69
Uppsala									
Kontor	13	176	4 641	322	96	218	225	8,7	
Handel	8	55	2 142	137	96	96	57	9,2	
Övrigt	6	0	88	1	–	0	3	31,4	
Uppsala totalt	27	231	6 871	460	96	314	285	9,1	79
TOTALT	179	2 426	115 922	6 481	94	4 459	2 035	11,6	77

Uppgifterna i tabellen utgår från fastighetskategori, se definition på sidan 111. I fastighetsförteckningen under respektive regionavsnitt finns information baserat på hyreskontrakt.

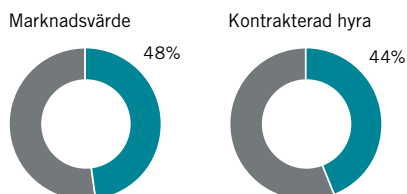
*) Uppgiften anges ej på grund av en eller få fastigheter

1) Andel av regionens area

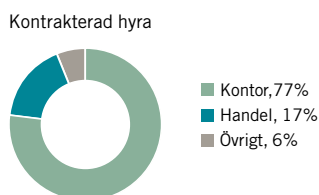
Få vakanser och högre byror

Den stora efterfrågan på moderna och effektiva kontorslokaler ledde till stigande hyresnivåer. För några av de mest attraktiva lokalerna tecknades kontrakt på nivåer över 8 000 kronor per kvadratmeter. Det är en ökning med drygt 30 procent jämfört med årsskiftet 2015/2016.

Andel av Vasakronan totalt



Andel av regionen



Stockholms innerstad

Vasakronan	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	55 241	48 987
Hyresintäkter, mkr	2 723	2 631
Driftnetto, mkr	1 938	1 859
Uthyrningsgrad, %	96	95
Antal fastigheter	46	48
Area, tkvm	796	849
Miljöcertifiering, %	78	74

Marknadsandel Stockholm CBD	Andel i %
Vasakronan	15
Hufvudstaden	10
AMF Pension	9
Skandia Fastigheter	5
SEB	4

Andel av taxerad LOA.

Källa: Datscha

Största hyresgäster	Andel i %
SEB	6
H&M	4
Clas Ohlson	2
Swedbank	2
KPMG	2

Andel av regionens kontrakterade hyra.

Fastighetsmarknaden i Stockholms innerstad visade en stark utveckling under 2016. Omfattningen på transaktionsmarknaden för hela Stockholm var något lägre än föregående år och svarade för cirka en fjärdedel av den totala omsättningen i Sverige.

Den starka efterfrågan i kombination med rekordlåga räntor och vakanser bidrog till fortsatt sänkta direktavkastningskrav för kontorsfastigheter i Stockholm CBD (Central Business District) under året. I CBD bedöms nivån för kontors- och butiksfastigheter vid årsskiftet 2016/2017 ligga på i genomsnitt 3,6 procent (3,8), vilket är en historiskt låg nivå. Eftersom få fastigheter i CBD kommer ut till försäljning har intresset för objekt i övriga delar av Stockholms innerstad ökat. Direktavkastningskraven i Stockholms innerstad sjönk därigenom under året och uppgick till 4,0 procent, att jämföra med 4,3 procent vid årsskiftet 2015/2016.

Hyresmarknaden

På kontorshyresmarknaden i Stockholms innerstad är efterfrågan på moderna och yteffektiva lokaler fortsatt hög med stigande hyresnivåer som följd. Vid utgången av året bedömdes marknadshyran för moderna kontor i Stockholm CBD ligga på cirka 6 200 kronor per kvadratmeter (5 600). För några av de mest högklassiga och moderna lokalerna i Stockholm CBD tecknades kontrakt på nivåer över 8 000 kronor per kvadratmeter. Det är en ökning med drygt 30 procent sedan årsskiftet

2015/2016 då motsvarande nivå uppgick till cirka 6 000 kronor per kvadratmeter. I övriga innerstaden låg hyresnivåerna på cirka 3 800 kronor per kvadratmeter, jämfört med cirka 3 500 kronor per kvadratmeter vid årsskiftet 2015/2016.

Tillskottet av nya kontorslokaler i Stockholms innerstad är fortsatt begränsat, vilket leder till sjunkande vakansnivåer. I Stockholm CBD har vakansnivån sjunkit något och ligger runt 4 procent. I övriga innerstaden uppgår vakanserna till närmare 9 procent, vilket är nästan en procentenhet lägre än vid utgången av 2015.

Butikshyresmarknaden i Stockholm har de senaste åren tillförts nya lokaler i såväl gallerior som i enskilda fastigheter. Variationen i hyresnivåer är stor beroende på lokalens läge och utformning, och ligger i intervallet 4 000–16 000 kronor per kvadratmeter. Vakansnivån för butikslokaler i CBD har varit oförändrad under året och bedöms uppgå till cirka 2 procent.

Fastighetsbeståndet

Vasakronans fastighetsbestånd i Stockholms innerstad består av 46 fastigheter med en uthyrningsbar area på cirka 796 000 kvadratmeter. Beståndet omfattar attraktiva och välkända fastigheter som exempelvis Klara Zenit, Garnisonen, Klara C, fyra av Hötorgsskraporna och Skrapan på Södermalm. Lokalerna är främst moderna och effektiva kontorslokaler, men även butikslokaler med attraktiva citylägen, till exempel på Birger Jarlsgatan, Hamngatan och i Skrapan. Av

Marknadshyror och marknadens uthyrningsgrad

	Stockholm CBD	Stockholms innerstad (exkl CBD)
Kontor		
Hyra övre kvartil, kr/kvm	5 500	3 400
Marknadshyra, kr/kvm	3 800–8 000	2 200–4 750
Uthyrningsgrad, %	97	91
Butiker		
Hyra övre kvartil, kr/kvm	11 000	4 000
Marknadshyra, kr/kvm	4 000–16 000	2 000–8 000
Uthyrningsgrad, %	98	95

Källa: Cushman & Wakefield

Klara Zenit

Stad i staden



KLARA ZENIT ligger mitt i Stockholms city och är med sina 66 000 kvadratmeter en av Vasakronans största fastigheter. Här finns moderna kontor, service och längs shoppingstråket Drottninggatan butiker som H&M, Clas Ohlson, Intersport och Stadium. På taket finns ett för allmänheten okänt bostadskvarter med hyresrätter som inte syns från gatan. Fastigheten, som har solcellsanläggning, är miljöcertifierad enligt LEED Guld.

I Klara Zenit introducerade Vasakronan 2016 det nya konceptet Cykel & service. Tanken är att uppmuntra och skapa bra förutsättningar för den som vill ta sig till jobbet på ett hälsosamt och miljövänligt sätt genom att cykla. Cykeln får säker förvaring, service och det finns möjligheter att duscha och klä om.

Mitt i den intensiva stadsmiljön finns också grönska. I hörnet Drottninggatan/Mäster Samuelsgatan har Stockholms första vertikala trädgård odlats. Den hjälper till att ta hand om dagvatten, renar luften från föroreningar, avger syre, dämpar buller, håller fasaden sval, isolerar mot kyla, bidrar till en större biologisk mångfald – och får människor att må bra. På 70 kvadratmeter samsas 2 500 växter från nästan 40 olika arter, exempelvis lingon, vintergröna, kråkbär, dvärgbjörk, kryptall och kärleksört.





Ronald Bäckrud,
regionchef, Stockholm

Vad vill du lyfta fram från 2016?

– Vi har framgångsrikt förädlat och skapat mer värden i många av våra lokaler. Både för hyresgästerna och oss. Många hyresgäster väljer idag att jobba aktivitetsbaserat. För dem innebär det ett smartare arbetssätt och att ytorna blir både mer ändamålsenliga och effektiva. För oss innebär det att våra intäkter ökar och att lokalerna används smartare ur ett resursperspektiv. Inte minst miljömässigt.

Annat som präglat året?

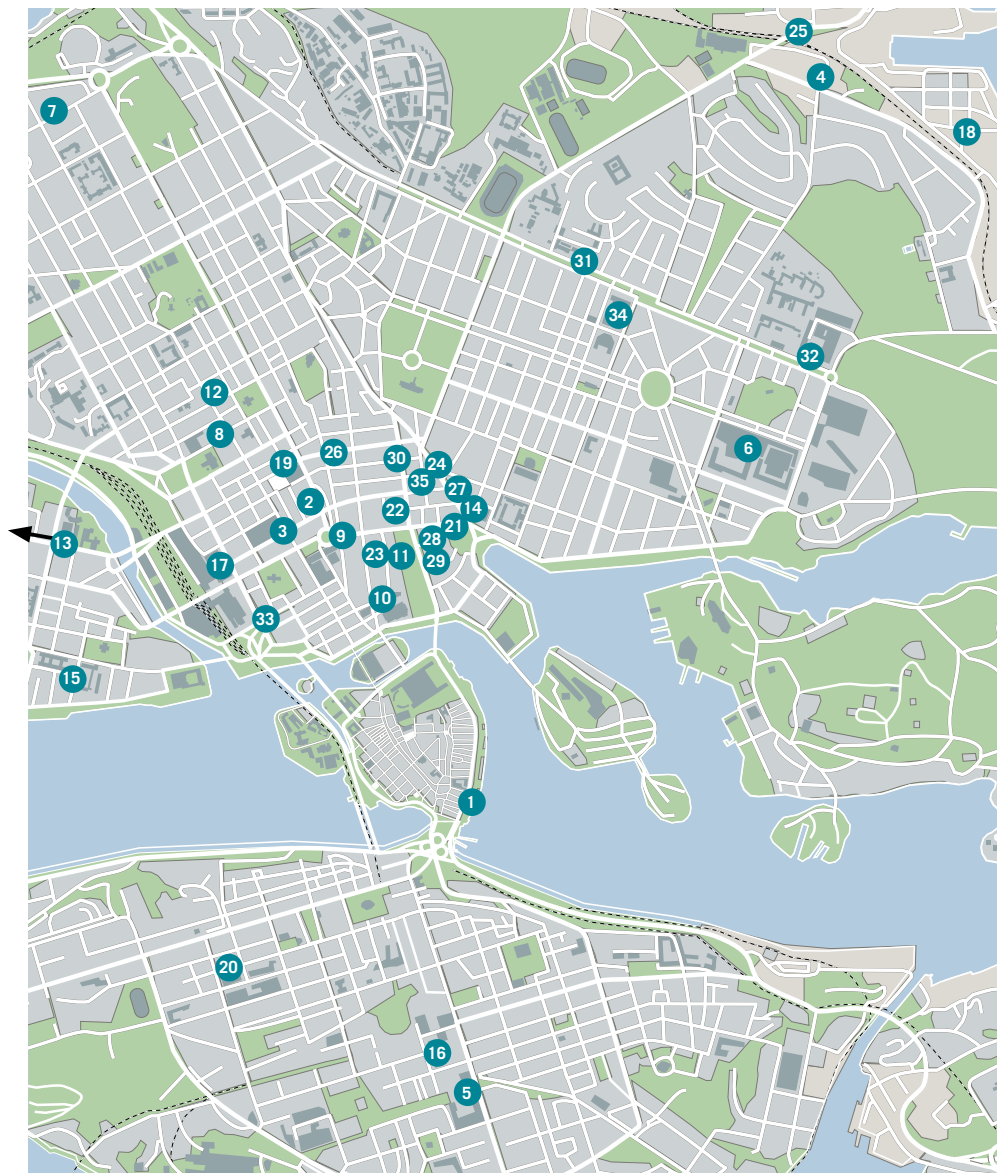
– Vår framgångsrika satsning Cykel & service i Klara Zenit. Vi vill få människor att strunta i bilen och ta cykeln istället. Men då behövs incitament som trygg förvaring och service. Vårt erbjudande omfattar både hyresgästerna i Klara Zenit och i våra fastigheter i närområdet.

– Vi har också tagit kontroll över garageytorna i våra större fastigheter. Operatörer sköter driften och vi jobbar med ytorna för att skapa nya tjänster som efterfrågas, exempelvis bilpooler, elladdning och fler Cykel & service.

Vilka är de största utmaningarna 2017?

– Vi startar den stora ombyggnationen av Sergelhuset under 2017 och parallellt jobbar vi med utvecklingen av Sergelgatan. Det påverkar bland annat tillgängligheten till butikerna, men vi för hela tiden en dialog med hyresgästerna för att hitta de bästa lösningarna.

– En annan utmaning är att handeln förändras snabbt. Nya butikskoncept, pop-up-butiker och e-handel skapar nya förutsättningar. För att öka vårt fokus ytterligare har vi därför inrättat en ny roll, chef handel i Stockholm.



kontorsfastigheterna finns 59 procent i Stockholms centrala affärs lägen och en stor del har även inslag av butiker. Uthyrningsgraden ökade under året och uppgick till 96 procent (95).

Under året genomfördes ett flertal nyuthyrningar och omförhandlingar. Bland annat tecknades hyresavtal med Lynx Asset Management om 2 500 kvadratmeter i Spektern 13 i centrala Stockholm. I Garnisonen tecknades bland annat hyresavtal med EMG Education om cirka 1 400 kvadratmeter. I projektfastigheten Klara C på Vasagatan i centrala Stockholm blev det klart att Tredje AP-fonden flyttar in i lokaler om 1 100 kvadratmeter och NetEnt, som sedan tidigare hyrt i Klara C, valde att utöka sin förhyrning med ytterligare 1 100 kvadratmeter. Vid utgången av året var 86 procent av fastigheten uthyrd.

Inom butiksbeståndet tecknades bland annat hyresavtal med klädesbutiken Lager 157 om 1 200 kvadratmeter butikslokaler i två våningsplan på Sergelgatan 8. Butiken öppnade i september och är Lager 157:s första citybutik. Under året öppnade även möbelföretaget Furniture House en ny butik om drygt 1 000 kvadratmeter i fastigheten Spektern 13 i Sergelgården.

Under 2016 har cirka 260 mkr investerats i större pågående projekt i Stockholms innerstad och totalt uppgick värdet av pågående större fastighetsprojekt i innerstaden till 1 160 mkr vid utgången av året. Under året minskade beståndet genom försäljningarna av Neapel 3 i Värthamnen och Sandbacken Mindre 39 på Södermalm.

STOCKHOLMS INNERSTAD

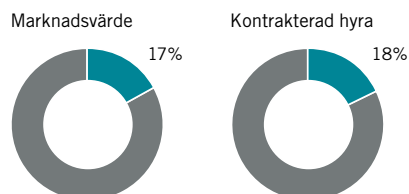
Fastighets- beteckning	Gatuadress	Byggår/senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Kontor, kvm	Butiker/ restau- ranger, kvm	Taxerings- värde, mkr	Miljö- certifie- ring ¹⁾
1 Argus 8	Skeppsbron 38 / Packhusgränd 7 / Tullgränd 4 / Österlånggatan 47	1788/2002	5 165	5 159	–	196 000	LS
2 Beridarebanan 11	Sergelgatan 8–14 / Sveavägen 5–9 Hitechbuilding / Mäster Samuelsgatan 42	1961/2007	24 352	18 016	4 921	1 277 000	LG
2 Beridarebanan 4	Sergelgatan 16–18 / Sveavägen 13 / Läkarhuset	1962/2000	12 943	7 939	3 561	692 000	LG
2 Beridarebanan 77	Sveavägen 17 / Sergelgatan 20–22 / Hötorget 2–4	1958/1996	15 447	8 669	5 507	742 000	LG
3 Blåmannen 20	Drottninggatan 53 / Mäster Samuelsgatan 50–60 / Bryggargatan 1–9 / Klara Norra Kyrkogata 14	2000–2003	65 526	33 109	16 418	3 275 000	LG
4 Bremen 1	Tegeluddsvägen 3–7	1964/2008	21 334	19 239	818	385 000	–
5 Gamen 12	Götgatan 74–80 / Vartoftagatan 21–51	1959/2006	31 192	7 647	8 434	1 102 000	LS
5 Gamen 8	Åsögatan 106A–108 / Götgatan 72A	2000/2001	5 835	5 342	493	198 000	LG
6 Garnisonen 3	Karlavägen 96–112 / Oxenstiernsgatan 15 / Linnégatan 87–89 / Banérgatan 16–30	1886/2004– 05	136 162	109 574	6 360	3 004 000	LG
7 Getingen 11	Sveavägen 163–167 / Ynglingagatan 18	1955/2005	23 853	14 910	3 246	475 000	LG
8 Grönlandet Norra 1–5	Drottninggatan 96–98 / Wallingatan 2 / Holländargatan 17 / Kammakargatan 15	1800/2001	15 572	14 057	501	505 000	LG
9 Hästskon 12	Sveavägen 2–10 / Hamngatan 24–32 / Mäster Samuelsgatan 39A–B / Malmskillnadsgatan 13–17, 36–40 / Sergelarkaden 2 / Sergelgängen	1963	53 218	43 030	8 996	2 105 000	–
9 Hästskon 9	Hamngatan 22 / Regeringsgatan 45	1935	9 667	5 178	4 489	463 568	–
10 Jakob Större 18	Jakobsgatan 2–8 / Regeringsgatan 8–24 / Västra Trädgårdsgatan 7	1975/2009	26 590	20 604	4 283	1 177 000	LG
11 Kungliga Trädgården 7	Hamngatan 25–27 / Västra Trädgårdsgatan 10–12	1969	5 423	3 463	1 945	287 000	LS
11 Kurland 11	Holländargatan 21A / Kammakargatan 32	1884	2 274	2 229	–	62 000	LG
13 Lyckan 10	Lindhagensgatan 124–132 / Hornsbergsvägen 17	1940/2005	23 718	21 893	703	481 000	LG
13 Lyckan 9	Lindhagensgatan 122 / Nordenflychtsvägen 55	1936/2003	8 370	8 314	–	0	LG
14 Matrosen 4	Birger Jarlsgatan 2–4 / Nybrogatan 3 / Ingmar Bergmans gata 1–3	1893/1984	9 264	6 477	2 489	476 063	LS
15 Munklägret 21	Hantverkargatan 15 / Parmätargatan 12	1958/2000	6 330	6 330	–	211 000	LG
16 Nattugglan 14	Västgötagatan 5–7 / Folkungagatan 44 / Åsögatan 101	1978/2004	22 269	21 704	–	583 000	–
17 Pennfåktaren 11	Vasagatan 7	1977/2009	12 010	10 426	1 544	707 000	LG
18 Riga 2	Hamburgsvägen 12–14 / Fjärde Bassängvägen 11–19 / Malmvägen 7–13 / Tredje Bassängvägen 2–14	2010	24 386	20 075	4 285	484 000	LG
19 Sejlaren 7	Sveavägen 25–29 / Olofsgatan 6–8 / Olof Palmes gata 7 / Apelbergsgatan 44	1930/1995	10 232	8 515	1 609	486 000	LG
20 Skjutsgossen 8	Krukmakargatan 15–21	1942/2008	12 275	12 274	–	295 000	LG
21 Skrävelberget Mindre 12–13	Hamngatan 2 / Birger Jarlsgatan 1–5 / Smålandsgatan 5	1903/1999	9 052	6 431	2 116	552 000	–
22 Skären 3	Mäster Samuelsgatan 11 / Norrlandsgatan 12	1853/1984	1 758	1 350	284	91 000	LC
23 Spektern 13	Hamngatan 29–33 / Regeringsgatan 26–32 / Sergelgängen / Västra Trädgårdsgatan 17	1975/1995	28 192	21 721	4 725	1 454 000	LG
24 Sperlingens Backe 45	Stureplan 2	1897/1959	3 905	2 914	956	208 549	–
24 Sperlingens Backe 47	Birger Jarlsgatan 16 / Grev Turegatan 1	1935/1993	8 222	6 447	1 775	427 867	–
25 Starkströmmen 2 & 4	Midskogsgränd 1–5	1965	9 192	5 859	–	48 400	–
26 Stuten 12	Kungsgatan 25–27 / Regeringsgatan 67–71 / Oxtorgsgatan 2–4	1925/ 2002–2005	14 888	11 789	2 536	818 000	LS
27 Styckjunkaren 11	Birger Jarlsgatan 6D & 10	1891/1984	1 615	1 345	153	88 000	LS
27 Styckjunkaren 7	Birger Jarlsgatan 14 / Grev Turegatan 2 / Riddargatan 2	1900/1987	2 244	1 679	473	122 000	LS
28 Styrpinnen 12	Hamngatan 13	1979/1995	2 223	1 902	320	135 000	–
29 Styrpinnen 15	Kungsträdgårdsgatan 16 / Näckströmsgatan 1	1901/1990	3 647	3 444	–	155 000	LG
30 Sumpen 14	Lästmakargatan 6 / Norrlandsgatan 22	1856/1985	2 046	1 529	517	94 000	LS
30 Sumpen 15	Stureplan 17–19 / Birger Jarlsgatan 19 / Kungsgatan 1	1895/1980	3 981	3 075	748	223 798	LC
30 Sumpen 16	Stureplan 13 / Lästmakargatan 2–4	1862/1988	3 010	2 328	579	162 900	–
31 Svea Artilleri 14	Valhallavägen 117 Hus 81–Hus 87	1877/2013	22 088	19 883	–	549 000	LG
32 Tre Vapen 2	Valhallavägen 185–215 / Lindarängsvägen 1–7 / Borgvägen 6–22	1959/2005	38 473	38 405	–	789 000	LG
33 Uggleborg 12	Vasagatan 14–18 / Klara Västra Kyrkogatan 9–15 / Klara Vattugränd 1 / Klarafaret 4	1934/2009	34 527	31 868	2 312	1 318 000	–
34 Uppfinnaren 2	Östermalmsgatan 87 / Artillerigatan 62 A–B / Skeppargatan 61–63	1914/2003	16 819	15 509	–	508 000	LG
35 Vildmannen 6	Biblioteksgatan 11 / Lästmakargatan 1	1897/1998	6 320	4 060	2 036	368 600	LS
Summa Stockholms innerstad			795 609	615 711	100 132	27 781 745	

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

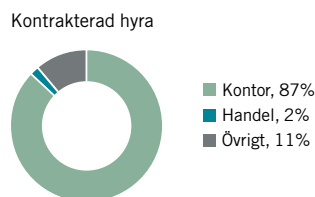
Bästa läget utanför city

Utbudet av lokaler i innerstaden är begränsat och allt fler söker sig till närförorterna. Exempelvis till Telefonplan, som blivit ett nav för kreativa verksamheter, till det innovativa kontorsområdet Solna Strand, och till Kista – ett av världens ledande IT-kluster.

Andel av Vasakronan totalt



Andel av regionen



Stockholms närförorter

Vasakronan	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	19 057	17 629
Hyresintäkter, mkr	1 117	1 050
Driftnetto, mkr	778	734
Uthyrningsgrad, %	90	87
Antal fastigheter	32	34
Area, tkvm	617	625
Miljöcertifiering, %	73	64

Största hyresgäster	Andel i %
Ericsson Sverige	16
Försäkringskassan	8
Konstfack	4
JM	3
Trafikverket	3

Marknadshyror och marknadens uthyrningsgrad

Kontor	
Hyra, övre kvartil, kr/kvm	2 350
Marknadshyra, kr/kvm	1 400–2 900
Uthyrningsgrad, %	87
Butiker	
Hyra, övre kvartil, kr/kvm	4 000
Marknadshyra, kr/kvm	2 000–5 000
Uthyrningsgrad, %	91

Källa: Cushman & Wakefield

Intresset för att köpa fastigheter i Stockholms innerstad är stort och få vill sälja. Det har fått till följd att intresset för bra objekt med goda kommunikationer i Stockholms närförorter har ökat, vilket i sin tur lett till sänkta direktavkastningskrav. I områden som Frösunda, Solna Strand och Sundbyberg bedöms avkastningskraven uppgå till runt 4,8 procent (5,3) vid årsskiftet 2016/2017 och i Kista bedöms de uppgå till 5,0 procent (5,3). Dessa nivåer är de lägsta sedan 2008.

Hyresmarknaden

Det begränsade utbudet av kontorslokaler i Stockholms innerstad har inneburit att fler hyresgäster ser sig om efter lokallösningar i Stockholms närförorter. Under året har marknadshyror stigit och det är främst lokaler i lägen med goda kommunikationer som efterfrågas. Samtidigt ställs krav från hyresgästerna på flexibla lokaler och en bra arbetsmiljö. Det bidrar till att hyres- och vakansnivåerna varierar kraftigt mellan olika närförorter och enskilda objekt.

I Solna och Sundbyberg bedöms marknadshyror ligga mellan 2 000–2 800 kronor per kvadratmeter, men med än högre nivåer i områden som Arenastaden. Skillnaderna beror på vilket delområde och objekt som avses. Vid Telefonplan bedöms marknadshyror ligga mellan 2 000 och 2 500 kronor per kvadratmeter och i Kista huvudsakligen i intervallet 1 600–2 300 kronor per kvadratmeter. Vakansgraden i Stockholms närförorter är oförändrad jämfört med föregående år och bedöms uppgå till i genomsnitt cirka 14 procent, men med variationer från 5,0 procent i Solna Strand upp till 19 procent i Kista.

Fastighetsbeståndet

Vasakronans fastigheter finns i områden med goda kommunikationer, som Kista, Solna, Sundbyberg och Telefonplan. Beståndet består av 32 fastigheter, motsvarande en uthyrningsbar area på cirka 617 000 kvadratmeter. Kända fastigheter är exempelvis Kista Science Tower och Kista Entré samt Telefonfabriken. Värde på beståndet uppgår till cirka 19 mdkr och sva-

rar för 18 procent av den totala kontrakterade hyran i Vasakronan. Majoriteten av beståndet, motsvarande 87 procent av den kontrakterade hyran, utgörs av kontorsfastigheter.

Vasakronan vill erbjuda hyresgästerna olika produkter och skräddarsydda lösningar. Det återspeglas väl i närförorterna. Vid Telefonplan utanför Stockholm samlas många kreativa verksamheter inom bland annat formgivning och industri- och produktdesign och Solna Strand är ett innovativt kontorsområde med goda kommunikationer och bra närservice. Här trivs idag hyresgäster inom många olika branscher. Kista är ett område med goda kollektivtrafikförbindelser och ett av världens ledande ICT-kluster.

Uthyrningsgraden i beståndet ökade under året och uppgick vid årsskiftet 2016/2017 till 90 procent (87). Under året tecknades bland annat hyresavtal med Nordea och ABB Business Center om totalt cirka 8 300 kvadratmeter i Kista Entré.

I fastigheten Nöten 5 i Solna Strand påbörjades under året en genomgripande ombyggnad av en del av fastigheten. Investeringen bedöms uppgå till 184 mkr. Under året blev det klart att teknikonsultföretaget COWI flyttar in i lokaler om 2 800 kvadratmeter under hösten 2017 i samband med att ombyggnaden blir klar. I fastigheten Hilton 7 i Frösunda i Solna uppförs ett modernt kontorshus om 10 000 kvadratmeter. Byggrätten förvärvades 2015 och är belägen bredvid fastigheterna Rosenborg 1–3 som Vasakronan äger sedan tidigare.

Beståndet minskade under året bland annat genom försäljning av en del av Telefonfabriken 1 vid Telefonplan. Det sålda området består av mark med cirka 35 000 kvadratmeter planlagda bostadsbyggrätter. Dessutom tecknades avtal om försäljning av markområdet Älta 37:19 i Nacka samt fastigheten Skytten 2 i Solna.

Kista

Ett steg in i framtiden

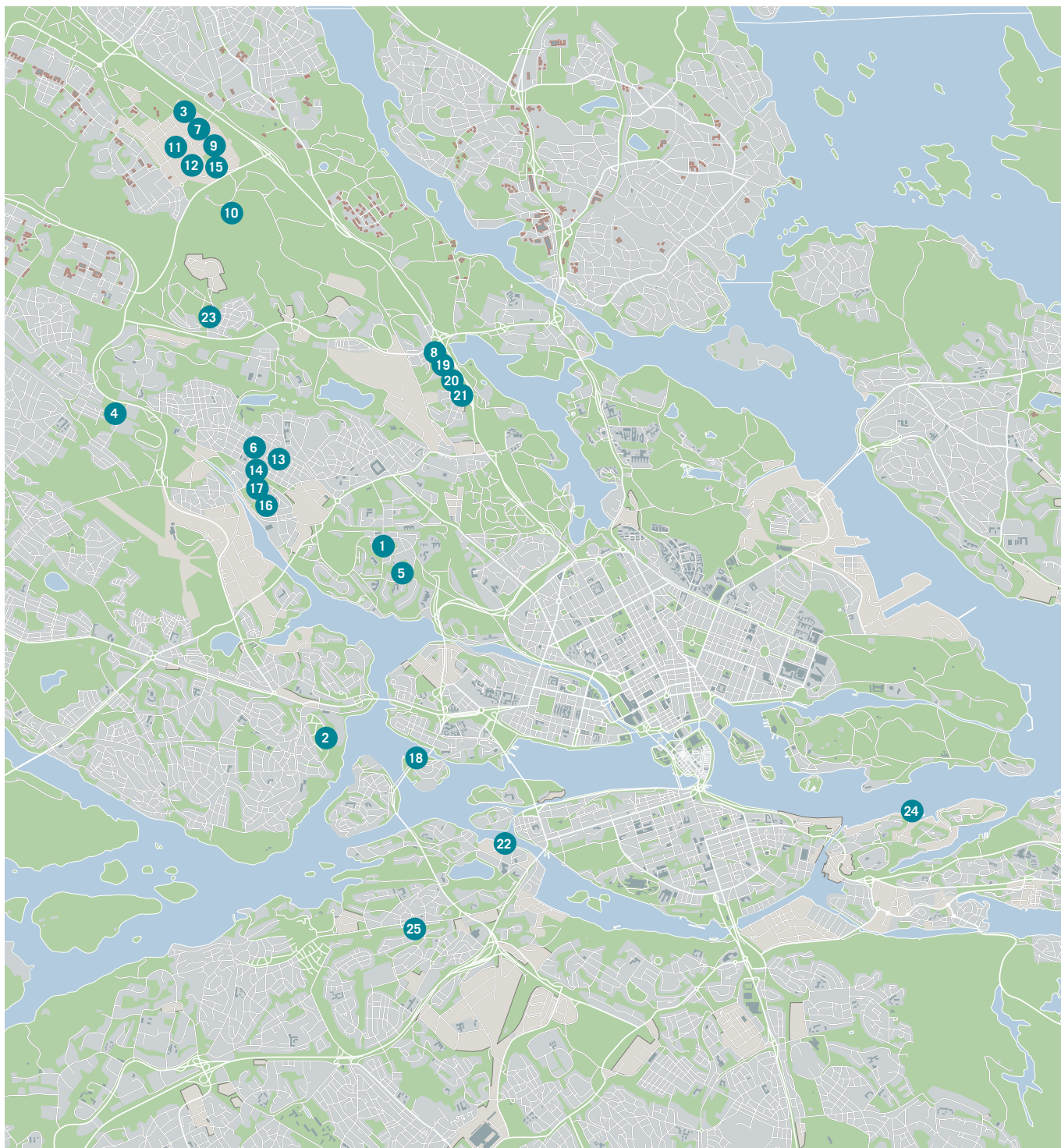


KISTA ÄR ETT av världens ledande kluster för IT och Telecom. Här finns cirka 1 400 företag med aktörer som Ericsson, Microsoft, IBM och Samsung. Nu ska området förvandlas till en urban stadsdel som är levande både på dagen och kvällen. Kontor ska mixas med bostäder, hotell, service och restauranger. Det är dags att Kista tar nästa steg in i framtiden och Vasakronan arbetar tillsammans med övriga fastighetsägare och Stockholms stad för att skapa en gemensam vision.

En stor fördel är den omedelbara närheten till tunnelbana, pendeltåg, E4 och E18. Det gör Kista till ett attraktivt alternativ till Stockholm city. Och kommunikationerna ska bli ännu bättre. Tvärbanan kommer att byggas ut och få en ny hållplats i Kista och i Helenelund blir det en ny pendeltågsstation.

I området äger Vasakronan Kista Science Tower, Kista Terrass och Kista Entré, fastigheter med mycket bra lägen. Under 2016 tecknades avtal med Nordea och ABB Business Center om totalt 8 300 kvadratmeter i Kista Entré. Det innebär att Vasakronans bestånd i området når en uthyrningsgrad om 90 procent. Vasakronan äger även ett stort antal byggrätter i Kista.





STOCKHOLMS NÄRFÖRORTER

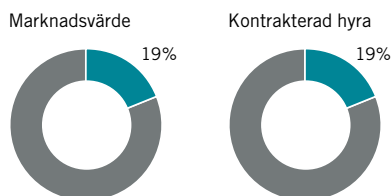
Fastighets- beteckning	Gatuadress	Byggår/Senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage,kvm	Kontor, kvm	Butiker/ restau- ranger, kvm	Taxerings- värde, mkr	Miljö- certifie- ring ¹⁾	
1	Albydal 3	Sundbybergsvägen 1–3 / Solna Access	1979/2003	28 246	24 607	841	308 600	LG
2	Alvik 1:18	Gustavslundsvägen 129–145	1987	47 986	44 437	247	800 632	–
3	Bredbandet 1	Isafjordsgatan 2–4 / Dalviksgatan / Grönlandsgatan / Kistavägen	2001	–	–	–	7 000	–
4	Bromsten 9:1	Sulkyvägen 1–31 / Sulkyvägen 2–32	1940	–	–	–	105 000	–
5	Diktaren 1	Terminalvägen 32–40 (Tegelhuset)	1965	6 751	5 691	–	36 067	–
6	Godset 4	Sturegatan 1–9 / Fabriksgränd 1 / Järnvägsgränd 2–10 / Lysgränd	1977	21 722	16 453	3 587	309 000	LG
7	Hekla 1	Isafjordsgatan 14–16 / Blåfjällsgatan / Grönlandsgången / Kistagången	1975/2001	36 119	30 558	2 951	512 618	L (del av)
8	Hilton 7	Gustav III:s Boulevard 48–52	–	–	–	–	0	–
9	Härddisken 1	Isafjordsgatan 10 / Hans Werthéns Gata / Grönlandsgatan / Dalviksgatan	–	–	–	–	156 800	–
10	Järvafältet	Järva Dammtorp / Sjövägen / Mellersta Järvafältet / Enköpingsvägen 80	–	2 084	152	–	18 863	–
11	Katla 1	Kista Science Tower / Färögatan 33 (Huvudentré) / Hanstavägen 11, 21, 27, 29	2003	48 804	40 724	3 018	1 094 152	LG
12	Knarrarnäs 2	Knarrarnäsgatan 1–11 / Hanstavägen 2 / Isafjordsgatan 1 / Kista Entré	2002	42 652	36 756	1 534	760 000	LG
13	Kronan 1	Sturegatan 2–4 B / Ekensbergsvägen / Prästgårdsgatan 1–3 / Tallgatan	1981	23 075	15 431	3 480	311 322	LG
14	Magasinet 1	Sturegatan 1/ Fabriksgränd 2	2009	12 340	10 691	300	0	LS
15	Modemet 1	Isafjordsgatan 10 / Blåfjällsgatan 4 / Grönlandsgatan 31	2008/2015	58 667	58 352	315	1 094 000	LS & MG
16	Nöten 3	Solna strandväg 96–122	1949/2000	35 800	34 472	–	511 000	LG
17	Nöten 5	Solna strandväg 62–86	1986	29 202	27 910	32	279 000	–
18	Primus 1	Primusgatan 16–20	1963/2000	27 607	26 232	802	403 800	–
19	Rosenborg 1	Gustav III:s Boulevard 54–58	2007	10 306	9 588	–	265 000	LG
20	Rosenborg 2	Gustav III:s Boulevard 62–66	2009	10 921	10 921	–	275 000	LG
21	Rosenborg 3	Rosenborgsgatan 2–12	2014	17 106	17 106	–	464 000	LP
22	Rosteriet 6 & 8	Rosterigränd 2–16	1959/1999	17 421	17 382	–	313 400	LG
23	Sundbyberg 2:44	Torshamnsgatan	–	–	–	–	824	–
24	Sicklaön 37:49	Kvarnholmsvägen 56	1972/2002	33 769	1 425	–	0	–
25	Telefonfabriken 1	Telefonvägen 22A–30, LM Ericssonsväg 12–32 m fl	1939/2010	106 506	92 304	2 532	770 536	LG
Summa Stockholms Närförorter			617 084	521 192	19 639	8 796 614		

1) LP=LEED Platina, LG=LEED Guld, LS=LEED Silver, MG=Miljöbyggnad Guld

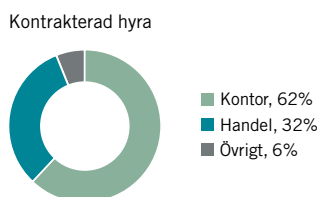
En stad i förvandling

Många spännande projekt är på gång. Bland annat planeras för 60 000 kvadratmeter kontor och hotell vid brofästet till den planerade Hisingsbron. I Göteborg är Vasakronan störst på handel i citylägen. En stor händelse var nyinvigningen av den ombyggda gallerian Kompassen där flera nya butiker flyttat in.

Andel av Vasakronan totalt



Andel av regionen



Göteborg

Vasakronan	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	22 147	19 618
Hysesintäkter, mkr	1 205	1 144
Driftnetto, mkr	928	882
Uthyrningsgrad, %	97	93
Antal fastigheter	36	36
Area, tkvm	422	437
Miljöcertifiering, %	90	84

Marknadsandel Göteborg CBD

	Andel i %
Vasakronan	22
Wallenstam	14
Hufvudstaden	8
SEB	7
Balder	7

Andel av taxerad LOA.

Källa: Datscha

Största hyresgäster

	Andel i %
Kriminalvården	8
Rikspolisstyrelsen	8
Ähls	5
Domstolsverket	4
SEB	3

Andel av regionens kontrakterade hyra.

Omsättningen av fastigheter i Göteborg minskade något under året och svarade för cirka 7 procent (10) av den totala transaktionsvolymen i Sverige. Det var främst kontorsfastigheter och bostadsfastigheter som omsattes och de lokala aktörerna var mest aktiva i affärerna. Direktavkastningskraven för de bästa kontorsobjekten i Göteborg CBD (Central Business District) har fortsatt att sjunka under året och uppgick till 3,9 procent vid utgången av året, vilket är 0,3 procentenheter lägre än samma period föregående år.

Hyresmarknaden

Intresset för att hyra kontorslokaler i Göteborg är stort. Samtidigt är utbudet begränsat och få nya lokaler tillkommer. De största arbetsplatserna i Göteborgsområdet finns idag i stadskärnan, där det även finns ett brett utbud av butiker och gallerior. Göteborgs stad bedömer att staden kommer att växa med upp emot 150 000 nya invånare och att 60 000 nya arbetsplatser behöver skapas de närmaste 15–20 åren. För att möta det ökade behovet av såväl bostäder som arbetsplatser finns stora utbyggnadsplaner bland annat för området vid brofästet för den planerade Hisingsbron som ska ersätta Göta-älvbron. Den nya bron beräknas stå klar 2020 och syftet är att den bättre ska knyta ihop stan. Det pågår även utbyggnadsplaner för innerstaden och för stadsområdet utanför Göteborgs stadskärna. Vasakronan är idag stor fastighetsägare i området och kommer att tilldelas ett flertal av de byggrätter som nu skapas.

Marknadshyror och marknadens uthyrningsgrad

Göteborg CBD	
Kontor	
Hyra övre kvartil, kr/kvm	2 600
Marknadshyra, kr/kvm	2 000–3 000
Uthyrningsgrad, %	95
Butiker	
Hyra övre kvartil, kr/kvm	7 000
Marknadshyra, kr/kvm	3 000–12 000
Uthyrningsgrad, %	98

Källa: Cushman & Wakefield

Hyresnivåerna för såväl kontor som butiker i Göteborg CBD har stigit något under året med en bedömd marknadshyra för moderna kontor på cirka 2 800 kronor per kvadratmeter vid utgången av året. Vakansnivåerna däremot har varit oförändrade och uppgick vid utgången av året till 5 procent för kontorsfastigheter.

De mest attraktiva butiks lägena i Göteborg är de centrala stråken i Östra Nordstan samt området kring Fredsgatan i stadsdelen Inom Vallgraven. I de bästa butikslägena är vakansgraden mycket låg och hyresnivåerna uppgår till 4 000–12 000 kronor per kvadratmeter. Enstaka avtal i Östra Nordstan och även i gallerierna längs Fredsgatan har hyror som överstiger 14 000 kronor per kvadratmeter.

Fastighetsbeståndet

Vasakronan är en av de största ägarna av kommersiella fastigheter i Göteborg, med ett fastighetsbestånd värderat till drygt 22 mdkr, fördelat på en uthyrningsbar area om 422 000 kvadratmeter. Av den kontrakterade hyran kommer 62 procent från kontorsfastigheter och 32 procent från butiksfastigheter. Kontorsbeståndet är koncentrerat till attraktiva delmarknader som Gullbergsvass, Gårda, Inom Vallgraven och Nordstan.

Genom gallerierna Arkaden, Kompassen och ett stort deläggande i Nordstan är Vasakronan störst på cityhandel i Göteborg. Utöver detta finns flera fastigheter i butikslägen utmed shoppinggatorna Fredsgatan, Kungsgatan och Östra Hamngatan. Uthyrningsgraden i hela beståndet ökade under året och uppgick vid årsskiftet till 97 procent.

Under året tecknades bland annat hyresavtal med Collector Bank om uthyrning av 6 000 kvadratmeter i Läppstiftet med inflyttning under 2018. Delar av fastigheten genomgår en om- och tillbyggnad. Den innebär bland annat att moderna och flexibla kontorslokaler skapas och att fastigheten får en glasfasad och entré, kallad Älvporten, med utsikt över Göta Älv. Ombyggnaden är ett första steg i utvecklingen av området runt Gullbergsvass. På andra sidan Götaälvbron planerar Vasakronan att bygga 60 000 kvadratmeter kontor och hotell i kvarteret Platinan.

Bärnstenen

Nav i ny stadsdel



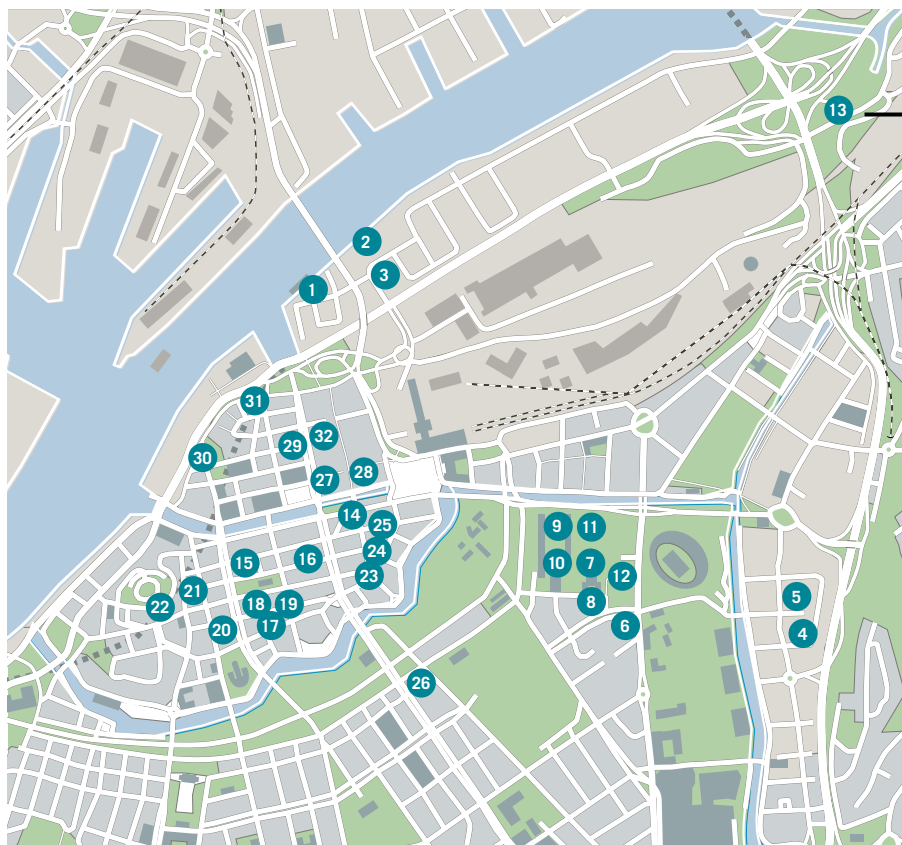
NYA ULLEVI ligger mellan nya och gamla Ullevi och Göteborgs evenemangsstråk med Svenska Mässan, Liseberg, Scandinavium, Universeum, restauranger och hotell. Nya Ullevi, som länge varit ett utvecklingsområde för Vasakronan, håller nu på att bli en etablerad stadsdel.

I området finns fastigheten Bärnstenen som Vasakronan köpte av NCC 2015 och där Sweco är en av hyresgästerna. Sweco flyttade från en fastighet i Gullbergsvass, ägd av Vasakronan, som nu rivits för att ge plats för 60 000 kvadratmeter kontor, hotell och kultur i kvarteret Platinan. Platinan blir Vasakronans första bidrag till stadens vision om den nya Älvstaden.

Swecos flytt visade sig vara smart eftersom företaget sedan dess expanderat. Verksamheten hade inte fått plats i de gamla lokalerna. Bärnstenen är en kaxig byggnad och skiljer sig rejält från husen runtomkring genom de rundade hörnen och böljande formerna. Även fasaden fångar blicken. Den är klädd med cortenstål som med tiden rostas snyggt och ger ytskiktet en fin patina. Den totala ytan är 22 000 kvadratmeter och övriga hyresgäster är PWC, ett kafé och ett gym.



Inom butiksbeståndet tecknades bland annat hyresavtal med elbilstillverkaren Tesla om en butikslokal i Arkaden. I Kompassen tecknades hyresavtal med inredningskedjan Zara Home. Sedan tidigare hyr även bland annat Superdry och Best of Brands butikslokaler i fastigheten som genomgått en ombyggnad under de senaste två åren. Ny butiksyta har skapats och den tidigare gallerian har omvandlats till enskilda butiker. Investeringen uppgick till cirka 210 mkr och vid färdigställandet uppgick uthyrningsgraden till 96 procent.



Kristina Pettersson Post,
regionchef, Göteborg

Vad har präglat Göteborg under 2016?

– Höjda hyresnivåer till följd av att det finns få lediga lokaler, en starkt utvecklad cityhandel samt att vi startat nya stora projekt. Det största är kvarteret Platinan som ligger precis intill nya Hisingsbron. Här planerar vi för 60 000 kvm hotell, kontor och butiker.

Är det något du är särskilt stolt över?

– Vasakronan har länge arbetat för att utveckla cityhandeln i Göteborg. Vi har fräschat upp Arkaden, renoverat kvarteret Perukmakaren och 2016 var det dags att inviga nya Kompassen. Helt klart en av årets stora händelser. Där den gamla gallerian låg finns nu 10 500 kvadratmeter butiker, serveringar och service. Det är också roligt att nya varumärken som exempelvis Superdry, Best of Brands, Zara Home, Taco Bar och Tesla har hittat till Göteborg.

Vilka är utmaningarna 2017?

– Att fortsätta att förverkliga de stora projekt som vi nu driver. Det är fantastiskt att tänka på hur förändringarna kommer att länka samman staden på ett helt annat sätt. Allt kommer att kännas mycket närmre och kopplingen till vattnet blir så mycket tydligare.

– Vi ska också fortsätta arbetet med att etablera området Fredstan. Östra Hamngatan och Fredsgatan är starka handelsstråk med ett mycket bra kundflöde. Nu ska vi se till att också tvärgatorna får liv genom att utveckla utbud och service. Här ska det finnas både puls och vilsamma oaser.

GÖTEBORG

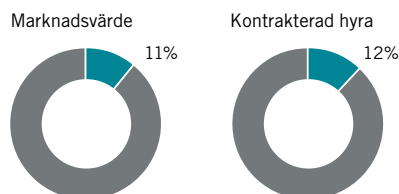
	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/Senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Kontor, kvm	Butiker/restauranger, kvm	Taxeringsvärde, mkr	Miljöcertifiering ¹⁾
1	Gullbergsvass 1:16	Lilla Bommen 1–2 / Hamntorget 1	1989	31 980	25 964	691	685 000	LG
2	Gullbergsvass 16:1	Gullbergs Strandgata 2–8	1984/1986	22 831	21 774	576	445 000	LG
3	Gullbergsvass 3:3	Vikingsgatan 1–5 / Gullbergs Strandgata 3,7	1981/1991	–	–	–	272 000	–
4	Gårda 18:23	Vädursgatan 6	1989	12 194	11 953	–	212 000	MB
5	Gårda 18:24	Gårdatorget 1–2	1991	8 738	8 061	469	147 000	LG
6	Heden 22:19	Bohusgatan 13–15 / Skånegatan	1984	24 176	19 361	906	334 000	LG
7	Heden 42:1	Skånegatan 5 / Ernst Fontells Plats	1964/2005–2012	52 845	39 113	–	1 179 000	LG
8	Heden 42:2	–	–	–	–	–	–	–
9	Heden 42:4	Ullevigatan 11	2010	20 550	20 550	–	–	LG
10	Heden 42:5	–	–	–	–	–	–	–
11	Heden 46:1	Ullevigatan 15	2009	16 534	16 534	–	381 000	LG
12	Heden 46:3	Skånegatan 1–3	2015	20 276	18 413	480	426 000	–
13	Högen 3:1	Härkeshultsvägen 2, Råhult Partille	1984/2006	836	–	–	–	–
14	Inom Vallgraven 11:6	Arkaden / Fredsgatan 1–3 / Drottninggatan 38–48 / Södra Hamngatan 37–43 / Östra Hamngatan 36	1970/2002	21 003	10 021	9 689	874 174	LG
15	Inom Vallgraven 17:3	Drottninggatan 13 / Västra Hamngatan 10 / Kyrkogatan 20–22	1813/1994	4 125	3 718	368	105 000	LS
16	Inom Vallgraven 19:18	Kyrkogatan 44 / Östra Hamngatan 31	1905/1987	2 760	1 751	834	76 000	LS
16	Inom Vallgraven 19:7	Drottninggatan 37 / Östra Hamngatan 29	1864/1966	2 183	1 513	670	55 000	LS
16	Inom Vallgraven 19:9	Östra Hamngatan 33 / Kyrkogatan 46	1810/1940	1 769	783	986	–	LS
16	Inom Vallgraven 20:14	Kungspassagen, Kungsgatan 48, Kyrkogatan 23	1930/2002	3 979	3 020	816	124 850	LG
16	Inom Vallgraven 20:6	Kungsgatan 50 / Kyrkogatan 25	1850/1960	3 690	1 329	1 938	121 000	LS
16	Inom Vallgraven 20:7	Östra Hamngatan 35 / Kyrkogatan 27	1800/1944	1 818	1 241	571	56 000	LS
17	Inom Vallgraven 22:3	Kungsgatan 31–33	1930	1 568	1 080	488	31 600	–
18	Inom Vallgraven 22:15	Kungsgatan 27–29 / Västra Hamngatan 12–16 / Vallgatan 12–14	1936/2006	9 371	4 534	4 112	227 000	–
19	Inom Vallgraven 22:16	Kungsgatan 35–39 / Vallgatan 16–24	1910/2008	10 806	3 580	7 173	287 000	LS
20	Inom Vallgraven 33:10	Magasinsgatan 22 & 24	1978/1995	3 146	1 747	690	59 105	LG
21	Inom Vallgraven 59:14	Ekelundsgatan 8–10 / Kungsgatan 26–32 / Magasinsgatan 7A, 7B, 7C & 9 / Kyrkogatan 1–7	1844/2009	10 295	6 805	1 473	30 200	LG
22	Inom Vallgraven 61:11	Kungsgatan 12–18 / Käppslängareliden 1 / Otterhällegatan 12	1972/2008	10 028	7 266	1 809	39 600	LG
23	Inom Vallgraven 7:5	Centrumhuset / Östra Hamngatan 52 / Östra Larmgatan 15–21 / Kungsgatan 61–67	1939/1996	8 885	4 063	3 706	312 000	LG
24	Inom Vallgraven 8:18	Kompassen / Kungsgatan 58–60 / Kyrkogatan 35 & 39 / Östra Larmgatan 9–13 / Fredsgatan 9–11, 12–14	1974/2015	11 530	498	7 853	358 000	–
25	Inom Vallgraven 9:13	Fredsgatan 6–10 / Drottninggatan 49–65 / Kyrkogatan 56–60 / Östra Larmgatan 3–7	1967/2013	8 290	–	4 088	372 409	LG
26	Lorensberg 45:16	Storgatan 53 / Södra vägen 3–5	1957/2009	6 917	5 413	1 357	148 000	LG
27	Nordstaden 10:20	Köpmansg 9 / N:a Hamng 18 / Ö:a Hamng 30–34	1930	6 520	3 577	2 432	171 771	LG
28	Nordstaden 10:23	Köpmansgatan 11–25 / Götgatan 13–15 & 14–16 / Norra Hamngatan 20–34	1972/1986	27 524	11 809	14 938	1 107 161	LG
29	Nordstaden 17:6	Kronhusgatan 9–13, Torggatan 16	1862/2003	4 611	2 259	330	29 600	LS
30	Nordstaden 21:1	Kronhusgatan 2A / Packhusplatsen 2 / Smedjegatan 1 A	1901/2008	5 125	4 501	602	83 000	LG
31	Nordstaden 31:1	S:t Eriksgatan 3 / Nedre Kvarnbergsgatan 3	1787/2005	2 317	2 040	247	36 800	LG
32	Nordstaden 8:27	Östra Hamngatan 18–24 / Nordstadstorget 1–7 / Spannmålgsgatan 11–15 / Postgatan 22–24	1974	43 138	21 669	21 415	1 432 806	LC
Summa Region Göteborg				422 358	285 940	91 707	10 219 076	

1) LG=LEED Guld, LS=LEED Silver, LC=LEED Certifierad, MB=Miljöbyggnad Brons

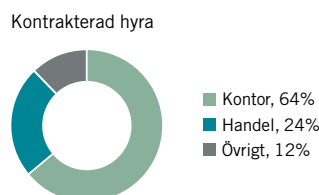
Nya projekt och nya utmaningar

Utbudet av kontors- och butikslokaler fortsatte att öka. Samtidigt mötte handeln konkurrens från nya köpcentrum som etablerade sig utanför citykärnan. Nyproduktionen fortsatte och 2017 är det byggstart för fastigheten Priorn intill Triangeln.

Andel av Vasakronan totalt



Andel av regionen



Malmö och Lund

Vasakronan	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	12 606	11 574
Hyresintäkter, mkr	756	747
Driftnetto, mkr	501	500
Uthyrningsgrad, %	90	91
Antal fastigheter	38	38
Area, tkvm	360	363
Miljöcertifieringar, %	69	67

Marknadsandel

Malmö CBD och Västra Hamnen	Andel i %
Vasakronan	20
Wihlborgs	14
Balder	7
Volito	4
Midroc	4

Andel av taxerad LOA.

Källa: Datscha

Största hyresgäster

	Andel i %
Rikspolisstyrelsen	14
Sony Mobile Communications	7
Kriminalvården	4
Scandic Hotels	3
Malmö Högskola	1

Andel av regionens kontrakterade hyra.

Fastighetsmarknaden i Öresund fortsatte att vara intressant för investerare och transaktionsvolymen ökade något jämfört med föregående år och uppgick till närmare 19 mdkr (17). Av den totala transaktionsvolymen i Sverige utgjorde genomförda affärer i Öresund cirka 9 procent (11). Direktavkastningskraven för de bästa objekten i Malmö CBD och Lund sjönk under året och uppgick till 4,2 procent (4,8) respektive 5,0 procent (5,3).

Hyresmarknaden

Kontorshyresmarknaden i Öresund präglas alltjämt av den omfattande nyproduktionen de senaste åren. Samtidigt har Malmö en stabil befolkningstillväxt och bedömningen är att befolkningmängden kommer fortsätta att öka. Under året har hyresnivåerna på moderna kontorslokaler i Malmö CBD (Central Business District) stigit något till 2 500–2 600 kronor per kvadratmeter. För fastigheter med sämre standard och läge har hyresnivåerna varit oförändrade under året. Vakansgraden för kontorslokaler inom CBD har varit stabil de senaste åren och uppgår till cirka 9 procent.

Även på butikshyresmarknaden har utbudet av lokaler ökat de senaste åren genom att flera till- och ombyggda köpcentrum tillkommit. I Malmö koncentreras en allt större del av cityhandeln till axeln mellan Triangeln, Södra Förstadsgatan och Stortorget. Samtidigt har konkurrensen ökat i och med etableringen av nya köpcentrum utanför citykärnan med bra kommunikationer och närservice. För primära butiksytor i city och i köpcentrum ligger

hyrorna normalt i spannet 4 500–7 000 kronor per kvadratmeter. I de bästa butikslägena är vakansgraden fortsatt låg och uppgår till cirka 4 procent.

I Lund i områdena Ideon/Brunnshög har marknadshyran för moderna kontor varit stabil under året och ligger i intervallet 1 900–2 300 kronor per kvadratmeter. I centrum är kontorsutbudet mindre och hyresnivåerna uppgår till 1 500–1 800 kronor per kvadratmeter. Vakansnivån för fastigheter med A-läge i Lund ligger kvar på samma nivå som vid årsskiftet och uppgår till cirka 5 procent.

Fastighetsbeståndet

Beståndet i Öresundsregionen består av fastigheter i Malmö och Lund. Det utgörs av totalt 38 fastigheter med en uthyrningsbar area på 360 000 kvadratmeter. Värdet på beståndet uppgår till närmare 13 mdkr, varav 86 procent i Malmö och 14 procent i Lund.

I Malmö utgörs beståndet främst av centralt belägna blandfastigheter med kontors- och butikslokaler samt nybyggda kontorsfastigheter i Västra Hamnen och på Universitetsholmen. Butiksfastigheterna är belägna från Triangeln i söder och längs Södra Förstadsgatan fram till Stortorget.

I Lund utgörs beståndet främst av kontorsfastigheter i området runt Ideon och Brunnshög, strax utanför city, men även av ett antal fastigheter i centrala Lund. Fastigheterna i region Öresund svarar för 12 procent av den totala kontrakterade hyran inom Vasakronan och uthyrningsgraden i regionen uppgick till

Marknadshyror och marknadens uthyrningsgrad

	Malmö CBD	Lund A-läge
Kontor		
Hyra övre kvartil, kr/kvm	2 200	2 000
Marknadshyra, kr/kvm	1 600–2 600	1 500–2 300
Uthyrningsgrad, %	91	95
Butiker		
Hyra övre kvartil, kr/kvm	4 500	4 000
Marknadshyra, kr/kvm	2 500–7 000	1 500–6 500
Uthyrningsgrad, %	96	97

Källa: Cushman & Wakefield

Triangeln

Omsatte över miljarden



UNDER 2016 passerade Triangeln miljardstrecket – det vill säga omsättningen i gallerian blev för första gången högre än en miljard kronor. Det visar att Vasakronans arbete med Triangeln har burit frukt.

Vasakronan inledde den stora om- och tillbyggnaden av Triangeln 2011. Nyinvigningen skedde 2013. Under 2015 ökade omsättningen med 20 procent trots ökad konkurrens från inte minst gallerian Emporia i Hyllie.

Vasakronan har lagt ned mycket arbete på att fortsätta utveckla Triangeln och en orsak till de goda resultaten är ett kraftigt ökat flöde av besökare som rör sig igenom gallerian. Varje år passerar cirka sex miljoner människor vilket har lett till ökad omsättning för handeln. Vid sidan av butiker och matställen har även ett utökat serviceutbud som exempelvis skomakare, kemtvätt, optiker, skräddare, resebyrå fått en allt större betydelse.

Flödet av kunder är tämligen jämt fördelat under veckan. Detta till skillnad mot externa handelsplatser som har sin peak under helgerna. Detta tyder på att Triangeln är en naturlig plats att handla på, oavsett veckodag.





Anna Stenkil,
regionchef Öresund

Vad var det mest spännande som inträffade 2016?

– Det är svårt att välja, men jag lyfter nog fram Priorn, vårt kontorshusprojekt mitt i Malmö med planerad byggstart 2017. Det är ovanligt att nya kontorsytor tillkommer så centralt och här blir det 13 200 kvadratmeter plus garage som kommer att stå klart för tillträde 2019. Vi har redan hälften av ytan uthyrd till två hyresgäster, Region Skåne och konsultbolaget COWI. Med bästa läge i stan nära Triangeln hyser vi stor tillförsikt att snart fylla resterande ytor.

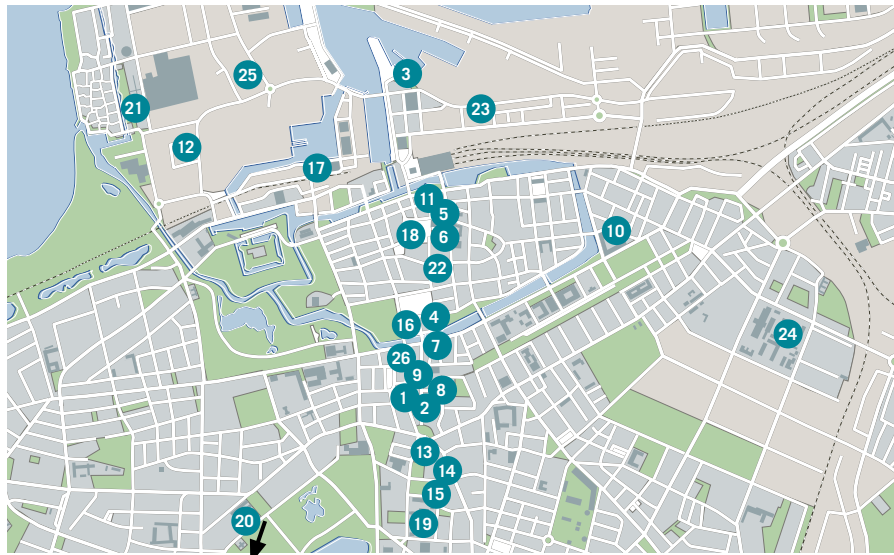
Något annat som präglade året?

– Att den stora elektronikkoncernen Schneider beslutade att flytta sitt kontor med cirka 200 anställda från Malmö till Mobile Heights Center i Lund. De såg fördelarna med att befinna sig i det teknikkuster som finns i området med kringservice och nätverk. Den flytten kommer att ge ringar på vattnet för framtida uthyrningar både på Mobile Heights Center och övriga Ideon.

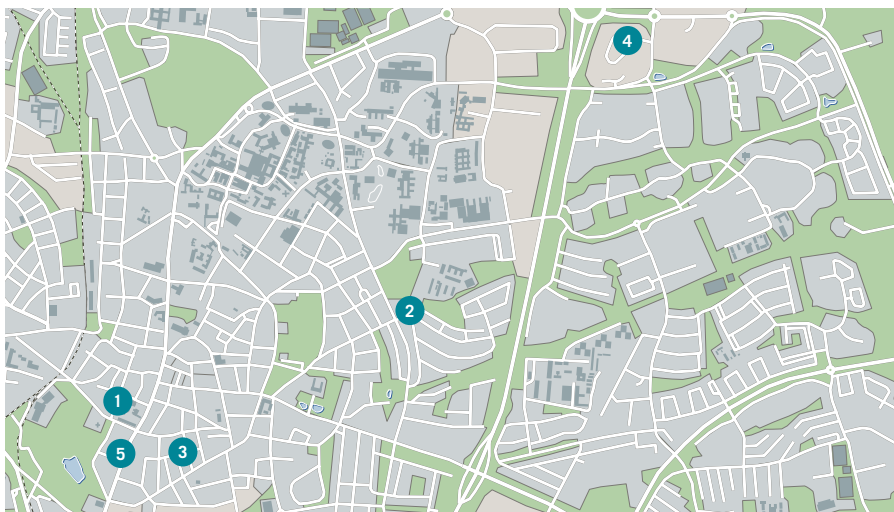
Vad är den stora utmaningen 2017?

– Att utveckla våra stora projekt. Det gäller Priorn och även Hyllie där vi har byggrätt för ett kontorshus på 11 000 kvadratmeter. Den tomten har ett kanonläge precis vid uppgången från tågen och, skulle jag vilja påstå, bästa skyltläget i Hyllie. Vi ska även jobba vidare med Södra Förstadsgatan, gågatan ner mot city, där vi har tagit fram en stråkstrategi som nu ska implementeras.

Malmö



Lund



90 procent vid utgången av året. I Malmö tecknades under året hyresavtal med COWI om uthyrning av 2 600 kvadratmeter kontor i fastigheten Priorn 5. Fastigheten ligger strax intill Triangeln i centrala Malmö och här är planen att under 2017 börja bygga 19 000 kvadratmeter kontor. Investeringen bedöms uppgå till cirka 560 mkr. Utöver uthyrningen till COWI är det sedan tidigare klart att Region Skåne kommer att flytta in i lokaler om 3 550 kvadratmeter.

I Lund tecknades ett hyresavtal med Schneider Electric om 5 300 kvadratmeter i Mobile Heights Center (MHC). Byggnaden

omfattar närmare 25 000 kvadratmeter och är idag ett kluster för företag inom teknikbranschen. Schneider Electric flyttar in under 2017 och i och med denna uthyrning uppgår uthyrningsgraden i MHC till 80 procent vid utgången av året.

Under året minskade beståndet genom försäljningen av Sandryggen 1 i Lund. Samtidigt tillträdde fastigheten Regndroppen 1 i Hyllie strax utanför Malmö. Planen är att här uppföra Hyllie Connect, ett modernt kontorshus i åtta våningar.

MALMÖ

	Fastighetsbeteckning Gatuadress	Byggår/Senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Kontor, kvm	Butiker/ restau- ranger, kvm	Taxerings- värde, mkr	Miljö- certifie- ring ¹⁾
1	Björnen 1 Södra Förstadsgatan 17 / Kärleksgatan 2 / Davidshallsgatan 14	1903/2001	3 864	2 812	967	77 600	LG
2	Björnen 38 Södra Förstadsgatan 25–27 / Davidshallsgatan 26	1904/1999	5 269	–	2 181	121 400	LG
3	Bylgia 1 Hans Michelsengatan 2 / Skeppsbron 17	1960/2004	8 855	8 704	62	105 872	LG
4	Carl Gustav 5 Södra Tullgatan 4 / Kanalgatan 3–5 / Södra Vallgatan 3	1961/2000	15 194	5 891	4 092	284 000	LG
5	Claus Mortensen 26 Södergatan 14	1967/2009	3 237	2 088	977	48 705	LS
6	Claus Mortensen 35 Södergatan 20 / Baltzarsgatan 43	1898/2009	1 993	–	275	33 800	LS
7	Delfinen 12 Södra Förstadsgatan 2 / Drottninggatan 38	1908/2007	5 380	3 117	689	77 800	LG
8	Elefanten 23 Södra Förstadsgatan 22–24 / Södra Långgatan 25 / Lugna gatan 38	1938/1988	5 888	1 285	2 364	108 800	–
9	Elgen 14 Södra Förstadsgatan 9–11 / Davidshallsgatan 10 / Storgatan 22	1937/1998	5 723	829	3 369	32 209	LG
10	Gasklockan 3 Porslinsgatan 6 / Malmgatan 1 / Drottninggatan 7	1993/2013	54 898	54 898	–	1 091 000	–
11	Hans Michelsen 9 Adelgatan 1–3 / Bruksgatan 1–3 / Norra Vallgatan 51–52	1974/ 2013	2 003	1 993	–	55 040	LS
12	Jungmannen 1 Skeppsgatan 9	2004	5 114	5 114	–	85 800	LG
13	Kaninen 26 Södra Förstadsgatan 33–47 / Rådmansgatan 10 / Triangeln 2–4	1989/2013	36 678	8 134	10 910	694 000	LS
14	Kaninen 27 Södra Förstadsgatan 49–51 / Friisgatan 2 / S:t Johannesgatan 1 A / Triangeln	1958/2013	19 428	2 602	11 353	322 000	LS
15	Kaninen 30 & Inner- staden 6:149 Rådmansgatan 12 A–C / Rådmansgatan 18 A–C / S:t Johannesgatan 1 E, 2C, 3 N–W	2013	11 551	–	10 797	403 000	LS & BVG
15	Kaninen 32 Rådmansgatan 16	2013	4 701	4 697	–	131 000	LG & BVG
16	Magnus Stenbock 2 Gustav Adolfs Torg 12 / Torggatan 2	1894/2007	5 254	4 981	209	82 917	LG
16	Magnus Stenbock 4 Södra Tullgatan 3 / Torggatan 4 / Södra Vallgatan 5	1963/2010	10 477	7 332	3 046	189 000	LG
17	Nereus 1 Neptuniplan 7–9 / Matrosg 1 / Styrmansg 2 / Bassängkajen 10–12	2012	16 678	16 172	–	424 000	LP
18	Oscar 1 Stortorget 31 / Södergatan 1–3	1903/2004	2 997	1 980	998	54 200	–
18	Oscar 17 Stortorget 27–29 / Stortorget 19–23 / Lilla Torg 2–4 / Skomakaregatan 7–11	1910/2001	14 222	10 326	3 051	225 000	–
19	Priorn 2 Rådmansgatan 13 / S:t Johannesgatan 2–6	1944/2010	8 171	4 954	539	119 000	LG
20	Regndroppen 1 Hyllie/ Bures gata	–	–	–	–	48 000	–
21	Relingen 1 Propellergatan 1 / Västra Varvsgatan 10	2000	5 117	5 117	–	81 400	LG
22	S:t Jörgen 7 Södergatan 28 / Kalendegatan 27	1925/2012	5 590	1 706	3 761	95 000	LG
23	Sirius 1 Jörgen Kocksgatan 9 / Navigationsgatan 3	1992	7 114	6 757	25	81 800	–
24	Smedjan 13 & 15 Celsiusgatan 33–35 / Östra Farmvägen 5	1937/2004	11 231	6 449	–	48 771	–
25	Stapelbadden 3 Stora Varvsgatan 13A / Södra Stapelgränd 4	2012	8 100	8 100	–	146 997	BE
25	Tigern 1 Södra Förstadsgatan 1 / Regementsgatan 2	1893/2008	2 508	1 040	778	44 400	–
26	Tigern 7 Södra Förstadsgatan 7 / Storgatan 37	1894/2006	2 335	187	1 022	56 800	LG
Summa Malmö			289 570	177 265	61 465	5 369 311	

LUND

	Fastighetsbeteckning Gatuadress	Byggår/Senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Kontor, kvm	Butiker/ restau- ranger, kvm	Taxerings- värde, mkr	Miljö- certifie- ring ¹⁾
1	Apotekaren 12 Lilla Fiskaregatan 2 / Kyrkogatan 1–3	1912/1981	4 028	2 109	745	61 800	–
2	Benzelius 1 Dag Hammarskjölds väg 2 / Warholms väg 3	1958/1999	6 672	5 915	444	60 600	–
3	Galten 25 Mårtenstorget 12–14 / Råbygatan 2	1985	1 889	816	1 073	33 200	–
4	Nya Vattentornet 2 Mobilvägen 8–10 / Sölvegatan 51	1999	24 494	21 895	1 456	467 200	LG
4	Nya Vattentornet 4 Mobilvägen 4–6	2007/2008	27 540	27 540	–	539 200	LG
5	Repslagaren 31 Stora Södergatan 45–47	1980/2008	5 773	5 540	–	75 000	LG
Summa Lund			70 396	63 815	3 718	1 237 000	

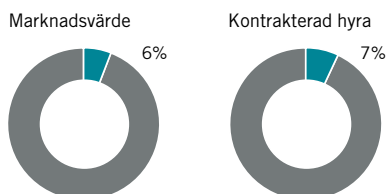
Summa Region Öresund**359 966 241 080 65 183 6 606 311**

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

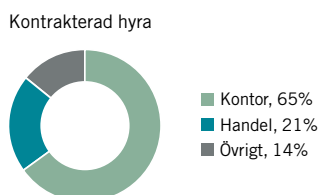
Stabilitet och nyskapande

Hög befolkningstillväxt och en stabil arbetsmarknad skapar en trygg och långsiktig efterfrågan på lokaler. Samtidigt är nya projekt på gång. I Uppsala Science Park uppförs "Hubben", en 12 500 kvadratmeter stor byggnad där Landstinget i Uppsala Län tecknat ett 20-årigt avtal.

Andel av Vasakronan totalt



Andel av regionen



Uppsala

Vasakronan	2016	2015
Marknadsvärde, mkr	6 871	6 085
Hyresintäkter, mkr	450	437
Driftnetto, mkr	314	299
Uthyrningsgrad, %	96	96
Antal fastigheter	27	24
Area, tkvm	231	235
Miljöcertifiering, %	79	69

Marknadsandel centrala Uppsala	Andel i %
Vasakronan	20
Uppsala Akademiförvaltning	9
Uppsala kommun	9
Skandia Fastigheter	7
Hemfosa	4

Andel av taxerad LOA.

Källa: Datscha

Största hyresgäster	Andel i %
Läkemedelsverket	7
Domstolsverket	5
SLV Livsmedelsverket	5
Uppsala Kommun	3
Uppsala Universitet	3

Andel av regionens kontrakterade hyra.

I Uppsala har nyproduktionen av kommersiella fastigheter i centrala lägen varit låg de senaste åren. Samtidigt växer staden och antalet invånare bedöms öka till 350 000 år 2050. Det ställer krav på fler bostäder och arbetsplatser. Idag präglas Uppsalas fastighetsmarknad av universiteten, Akademiska sjukhuset och forskningsinriktade företag. Inslaget av samhällsfastigheter är därför stort och fastighetsägarna är ofta långsiktiga i sitt ägande. Det är främst vid nya Resecentrum vid centralstationen som det skapas nya och moderna kontorslokaler. Direktavkastningskraven för centrala kontors- och butiksfastigheter bedöms ha sjunkit sedan årsskiftet och uppgår till cirka 5,0 procent (5,3) respektive 4,9 procent (5,0).

Hyresmarknaden

Uppsala har en hög befolkningstillväxt och en stabil arbetsmarknad, främst inriktad mot forskning, utveckling och utbildning, där Universiteten och Akademiska sjukhuset är stora arbetsgivare. Detta bidrar till en mindre konjunktürkänslig arbetsmarknad, och ger en långsiktig och stabil efterfrågan på lokaler. Hyresnivåerna på moderna och centralt belägna kontor har ökat något under året. I centrala Uppsala uppgår kontorshyraerna för moderna kontorslokaler till 2 100–2 400 kronor per kvadratmeter, medan nyproducerade lokaler ligger i intervallet 2 500–2 900 kronor per kvadratmeter. Vakansgraden för kontorslokaler i centrala Uppsala är oförändrad sedan flera år tillbaka och uppgår till omkring 5 procent.

Marknadshyror och marknadens uthyrningsgrad

Uppsala innerstad	
Kontor	
Hyra övre kvartil, kr/kvm	2 000
Marknadshyra, kr/kvm	1 300–2 700
Uthyrningsgrad, %	95
Butiker	
Hyra övre kvartil, kr/kvm	4 000
Marknadshyra, kr/kvm	1 500–5 000
Uthyrningsgrad, %	98

Källa: Cushman & Wakefield

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

Fastighetsbeståndet

Vasakronans fastighetsbestånd i Uppsala är värderat till 6,9 mdkr och är koncentrerat till kommersiella fastigheter i centrala Uppsala och Uppsala Science Park. Fastigheterna i de centrala delarna är kontorsfastigheter med butiksinslag och är i huvudsak placerade kring Stora Torget, Svartbäcksgatan, S:t Persgatan och Dragarbrunnsgatan. I Uppsala Science Park, som är ett gammalt regementsområde, samverkar näringsliv, offentlig verksamhet och akademi i en inspirerande miljö. På området verkar cirka 140 företag och organisationer, och dominerande branscher är bioteknik, materialvetenskap, medicin och IT. Fastigheterna i Uppsala motsvarar 7 procent av den kontrakterade hyran inom Vasakronan.

Uthyrningsgraden i beståndet var i nivå med föregående år och uppgick till 96 procent vid utgången av året.

I Uppsala uppförs en ny byggnad inom fastigheten Kronåsen 1:1, också kallad "Hubben", i Uppsala Science Park. Byggnaden kommer att inrymma 12 500 kvadratmeter och investeringen bedöms uppgå till 560 mkr, varav 190 mkr var upparbetat vid utgången av året. Ett 20-årigt avtal är sedan tidigare tecknat med Landstinget i Uppsala Län som kommer att hyra cirka 10 000 kvadratmeter med inflyttning planerad till årsskiftet 2017/2018. I byggnaden kommer även finnas restaurang- och konferenslokaler.

Digitala avtal

Smart & klart i Uppsala först ut



SMART & KLART är kontorskonceptet som gör det enkelt och smidigt för hyresgästen. Allt finns på plats, exempelvis IT, lås, larm, kök och arbetsplatser. Det är bara att flytta in. Nu är det dags för nästa steg genom det digitala avtal som tagits fram. Avtalsmallen ligger på webben och potentiella hyresgäster kan gå in och se exakt vad det omfattar – innan de ens tagit kontakt med Vasakronan.

Avtalet kan enkelt skrivas under och skickas digitalt, det behövs bara några knapptryck. Det första avtalet att signeras digitalt skrevs för ett Smart & klart-kontor i Uppsala Science Park. Vid årsskiftet 2017 flyttade hyresgästen in på 200 kvadratmeter.

En nyhet är också att kostnaden för lokalen anges som en totalsumma per månad. I vanliga fall består lokalhyran av en bassumma räknad på antalet kvadratmeter och sedan tillkommer kostnader för exempelvis värme och sophantering. Nu inkluderas allt. Transparent och enkelt.

Smart & klart-kontoret i Uppsala Science Park är det tredje i ordningen i Uppsala. Under 2017 planeras ännu fler.





En garageport med konstverket "Boat on Fyrisån" Olga Palchevskaya Smedsgränd 3 i samarbete med Vasakronan och gatukonstprojektet "[Art made this](#)".



Jan-Erik Hellman,
regionchef Vasakronan, Uppsala

Roligaste händelsen under 2016?

– Att vi satte spaden i backen och började bygga Hubben, det som ska bli vårt nav i Uppsala Science Park och som ska stå klart för inflyttning i december 2017. Området har saknat en naturlig mötesplats och något som knyter ihop de olika fastigheterna. Vi har arbetat målmedvetet med projektet i fem års tid och det känns bra att det är klart med uthyrningen till landstinget i Uppsala län som tar fyra av fem våningar. I bottenplanet blir det konferens, mötesplatser och restaurang.

Ni har också påbörjat digital signering av avtal. Vad innebär det?

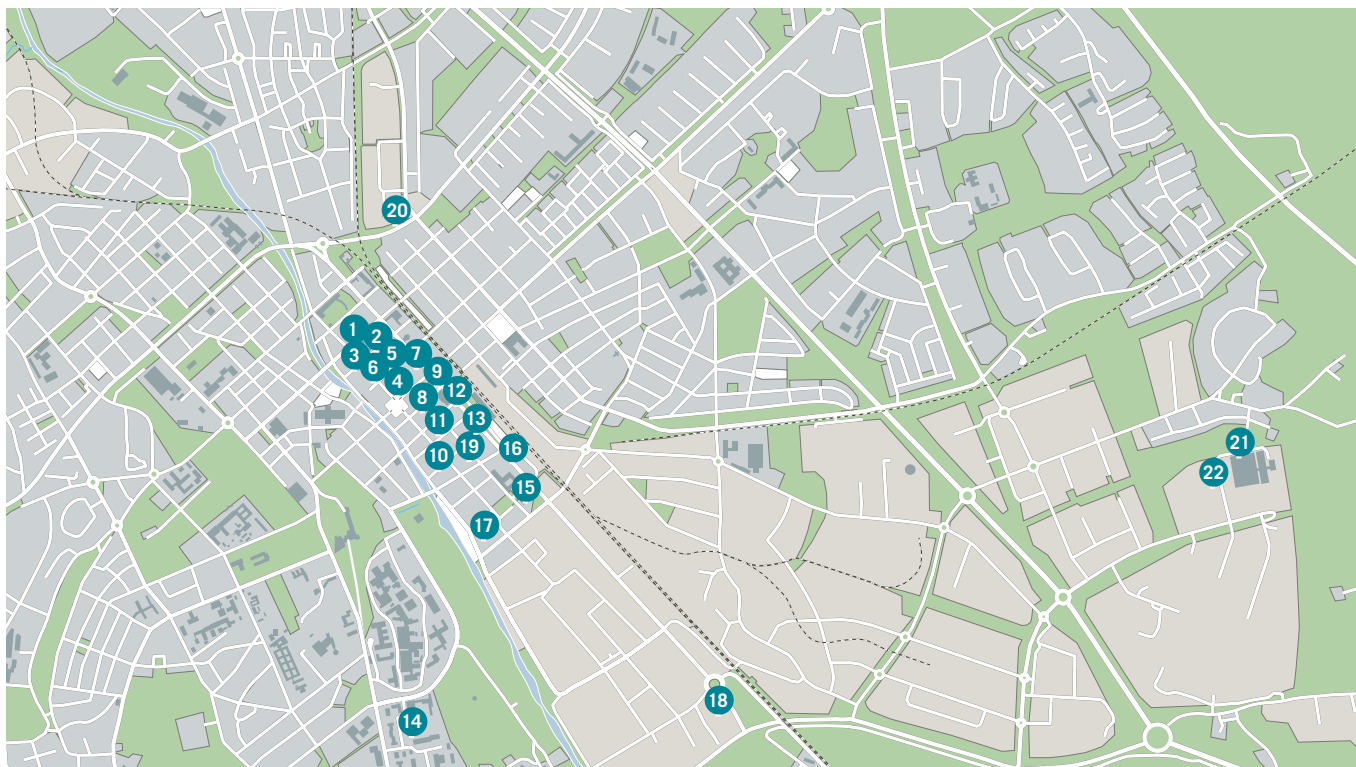
– Det innebär att vi har tagit fram ett system för digital signering som i första skedet testas för uthyrningar av våra Smart & klart-lokaler. Vi lever i ett samhälle där de flesta väljer att identifiera sig och

signera alla möjliga typer av avtal digitalt i vardagen. Att ge våra hyresgäster samma enkla möjlighet när de tecknar avtal för en lokal känns helt naturligt.

Vilka är utmaningarna 2017?

– Utöver Hubben är vi aktiva med olika projekt i de centrala delarna. Bland annat runt Resecentrum där vi under 2017 har en byggrätt för en kontorsfastighet som vi kan uppföra. Det finns en stor efterfrågan på moderna kontorslokaler i området.

– För Dragarbrunnsgatan har vi tagit fram en stråkstrategi som ska realiseras. Gatan har levit lite i skymundan av gågatan. Nu kommer vi jobba med att positionera den ännu bättre och därmed öka attraktiviteten. Vi har en tydlig målbild som vi långsiktigt jobbar vidare med.



UPPSALA

	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/Senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage, kvm	Kontor, kvm	Butiker/res-tauranger, kvm	Taxerings-värde, mkr	Miljö-certifiering ¹⁾
1	Dragarbrunn 14:5	Svartbäcksgatan 8 / S:t Persgatan 6	1972	5 140	2 619	2 399	118 000	–
2	Dragarbrunn 18:1	Gamla Torget 5	1990/2001	1 435	940	407	25 200	LS
3	Dragarbrunn 18:2, 18:7	Gamla Torget 1–3 / Östra Ågatan 25–27	1973/1991	6 131	3 872	1 507	–	LS
4	Dragarbrunn 18:9	Stora Torget 4 / Svartbäcksgatan 4	1978/2001–2004	6 026	1 231	4 180	113 974	LG
5	Dragarbrunn 19:10	Dragarbrunnsgatan 35 / Påvel Snickares Gränd 1	1966/2005	4 198	1 541	1 755	67 000	–
6	Dragarbrunn 19:11	Svartbäcksgatan 1B–5 / S:t Persgatan 7 / Påvel Snickares Gränd 3	1918/1978	9 173	2 125	5 172	192 200	LG
7	Dragarbrunn 20:3	Dragarbrunnsgatan 38–40 / Vaksalagatan 8	1999	3 433	3 056	–	62 136	LC
8	Dragarbrunn 23:4	Dragarbrunnsgatan 39 / Vaksalagatan 5	1961/2006	2 716	1 707	895	46 800	LC
9	Dragarbrunn 24:5	Vaksalagatan 7–13 / Dragarbrunnsgatan 42–44 / Kungsgatan 49	1974/2000	15 352	9 373	3 117	259 200	LG
10	Dragarbrunn 26:3	Bredgränd 4 / Kungsängsgatan 5 B / Kungsängsgatan 7	1962/2006	4 261	1 946	2 249	80 000	LG
11	Dragarbrunn 26:4	Kungsängsgatan 3–5A / Smedsgränd 3	1962/1994	4 998	1 733	3 187	84 896	–
12	Dragarbrunn 28:5	Kungsgatan 53–55 / Bredgränd 14–18 / Dragarbrunnsgatan 46–48	1895/2011	21 041	7 344	2 786	–	LG
13	Dragarbrunn 31:1	Dragarbrunnsgatan 50–52 / Bangårdsgatan 10–28 / Bredgränd 15–19 / Kungsgatan 57 A–D	1860/2011	19 879	4 648	4 522	403 000	LG
14	Kronåsen 1:1	Dag Hammarskjölds väg 10–14, 26–54, 58–60	1910/2003	57 198	50 948	570	621 532	LG
15	Kungsängen 1:25	Kungsgatan 79 / Dragarbrunnsgatan 78 / Samaritergränd 5 / Strandbodgatan 10	2006	10 974	9 683	675	192 195	LG
16	Kungsängen 14:1	Fjalars gränd 4	–	–	–	–	3 945	–
16	Kungsängen 14:2	Suttungs gränd 3	1885/2008	1 747	1 550	176	25 800	LS
16	Kungsängen 14:5	Suttungs gränd 3A	–	–	–	–	3 770	–
17	Kungsängen 16:6	Hamnesplanaden 1–5 / Kungsängsgatan 43 / Strandbodgatan 2–4 / Ebba Boströms gata 7	1975/2008	30 650	29 204	620	323 000	–
18	Kungsängen 37:13	Kungsgatan 107–115 Kungshörnet	1987	15 169	7 435	7 190	147 000	LG
19	Kungsängen 4:4	Bangårdsgatan 5–9	1972/2013	6 728	5 266	1 144	128 000	LG
20	Kvarngärdet 1:19	Portalgatan 2	1959/1990	5 160	4 801	–	48 000	LG
21	Årsta 11:233	Haeggströmsgatan 1	–	–	–	–	5 200	–
22	Årsta 64:1	Haeggströmsgatan 1	–	–	–	–	12 000	–
Summa Region Uppsala				231 409	151 022	42 551	2 962 848	

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

Noggranna processer ger kontroll

Vasakronans uppdrag från ägarna är att leverera en långsiktigt hög och stabil avkastning. Samtidigt ska verksamheten ta hänsyn till människor, etik och miljö. Det ställer krav på en rimlig och önskvärd nivå på risktagandet och en god intern kontroll.

Det är Vasakronans styrelse som har ansvar för 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.

Det löpande riskarbetet följer en strukturerad process. Inför affärsplaneringen varje år identifieras väsentliga risker i alla delar av verksamheten. Det sker bland annat med utgångspunkt i affärsprocesser och tidigare erfarenheter samt genom workshops med delar av ledningsgruppen. Ledningsgruppen bedömer sedan hur sannolikt det är att riskerna inträffar och vilken påverkan de i så fall har ekonomiskt, och även hur de kan påverka företagets anseende. De väsentliga riskerna rapporteras årligen till styrelsen och hantearas sedan i respektive enhets affärsplan med löpande uppföljning av utfallet. Åtgärderna varierar beroende på riskens karaktär. Administrativa risker som är kopplade till interna processer och personalens agerande ska begränsas så långt det är affärsmässigt motiverat. Risker kopplade till externa faktorer som inte kan kontrolleras ska hanteras så att den negativa påverkan begränsas.

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

Väsentliga riskområden

Fastigheternas marknadsvärde

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

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

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

Under 2016 har marknadsvärdet på Vasakronans fastigheter stigit genom att marknadens antagande om marknadshyra och direktavkastningskrav har förändrats. Värdena har också ökat genom uthyrningar och genomförda investeringar, liksom genom en minskning av fastigheters miljöpåverkan och energianvändning. Den totala värdeförändringen på Vasakronans fastighetsbestånd uppgick under 2016 till 12 056 mkr (10 212), vilket motsvarar 11,6 procent (11,1). Andelen miljöcertifierade fastigheter ökade till 77 procent (71) och energiprestandan i beståndet minskade till 110 kWh/kvm (112).

Uthyrning och kundarbete

Tillväxten i ekonomin styr sysselsättningsgraden. Den är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och påverkar därmed vakansgrad och hyresnivåer. En utspridd förfallostruktur för hyreskontrakten, där endast 15–20 procent av kontraktportföljen är föremål för omförhandling varje år, leder till att effekten från makroekonomiska faktorer på hyresintäkterna begränsas i det korta perspektivet. Den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktportföljen uppgick per 31 december 2016 till 4,3 år (4,6), vilket är förhållandevis långt för branschen som helhet. Kontraktportföljen har också en spridning på många hyresgäster och branscher vilket ytterligare minskar risken.

Genom att erbjuda hyresgästerna ett brett utbud av attraktiva lokaler i bra lägen är bedömningen att efterfrågan och lojaliteten hos hyresgästerna ökar. Det är också viktigt att möta hyres-

gästernas högt ställda miljökrav. Det resulterar i en begränsning av påverkan från makroekonomiska faktorer även i ett längre perspektiv.

Under 2016 noterades sjunkande eller stabila vakansgrader på Vasakronans marknader. Uthyrningsgraden i Vasakronans bestånd ökade till 94,2 procent, att jämföra med 92,6 procent vid utgången av 2015. Omförhandlingar och förlängningar av hyreskontrakt genomfördes till en ny hyra som i genomsnitt översteg den tidigare med 10,6 procent (5,4).

Fastighetsutveckling

Att bygga nya fastigheter och utveckla befintliga genom investeringar är ett sätt att öka avkastningen. Riskerna vid projektutveckling finns i bedömningar kring hyresmarknadens utveckling, men också i utformningen av produkten och själva projektgenomförandet. Riskerna begränsas genom att investeringar enbart genomförs på marknader där Vasakronan har god marknadskännet, och där det finns stark efterfrågan på lokaler. Kvalitetssäkrade interna processer och hög kompetens inom projektorganisationen säkerställer att såväl genomförande som projekt håller hög kvalitet och uppfyller krav inom hållbarhet. Normalt minimeras riskerna vid större investeringar även avtalsmässigt i förhållande till både entreprenörer och hyresgäster. Vid uppförande av nya byggnader ställs oftast krav på att större delen av fastigheten ska vara uthyrd innan investeringen påbörjas. Projekten har totalt sett låg risk genom en hög uthyrningsgrad, och för flera av dem finns långa hyresavtal tecknade med hyresgästerna. I de större projekten uppgick den totala uthyrningsgraden till 72 procent. Under 2016 uppgick värdeförändringen på projekt- och utvecklingsfastigheter till 14,0 procent (16,5).

Inom den svenska bygg- och fastighetsbranschen omsätts en stor mängd produkter och tjänster varje år och risken för korruption blir alltmer utbredd. Internt styrs Vasakronans verksamhet av policyer och uppförandekoder för bland annat inköp i syfte att motverka korruption och oegent-

ligheter. För att förstärka möjligheten för medarbetare eller utomstående att anonymt kunna anmäla misstankar om att lagar, regler eller policyer inte följs finns både en intern och en extern visslarfunktion i bolaget.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna påverkas av inflationen, men ett visst skydd mot inflationens negativa effekter på resultatet erhålls i och med att hyreskontrakt ger möjlighet till uppjustering av hyran vid förändringar i konsumentprisindex. Kostnaderna påverkas också av hur effektiv inköpsprocessen är. Ett strukturerat inköpsarbete innebär att stordriftsfördelar tas till vara och att miljömässiga och sociala risker i leverantörsledet begränsas. Med hjälp av tekniska lösningar och en effektiv, kunnig organisation sker också ett aktivt arbete med att minska energianvändningen i beståndet och långsiktigt sänka fastighetskostnaderna. Under 2016 förbättrades energiprestandan till 110 kWh/kvm (112).

Finansiering

Räntekostnader och värdeförändring på derivat är poster som kan få stor påverkan på Vasakronans resultat. Målet är en låg och balanserad risk i finansieringen. Riskhanteringen regleras av en finanspolicy som fastställts av styrelsen. För att uppnå målet krävs en diversifierad upplåning med goda reserver, och genom bland annat ökad upplåning på den norska kapitalmarknaden och genom de gröna obligationerna har ytterligare diversifiering kunnat ske. Vasakronan har sedan 2014 även ett teckningsåtagande från ägarna där de för binder sig att på begäran köpa företagscertifikat upp till 18 mdkr. På sidorna 28–29 beskrivs den finansiella riskhanteringen närmare.

Fastighetstransaktioner

Köp och försäljning av fastigheter är ytterligare ett sätt att öka avkastningen. Riskerna vid transaktioner begränsas genom kvalitetssäkrade interna processer och hög kompetens i transaktionsteamet. Transaktionerna genom-

Känslighetsanalys

	Förändring	Effekt på resultat före skatt, mkr
Uthyrningsgrad, ekonomisk	+/- 1%	+/- 75
Hyresintäkter	+/- 1%	+/- 63
Prisförändring omförhandling av kontrakt som förfaller	+/- 1%	+/- 13
Fastighetskostnader	+/- 1%	-/+ 18
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge	+/- 1%-enhet	-/+ 78
Värde av räntederivat vid förändring av genomsnittlig räntenivå ¹⁾	+/- 1%-enhet	+/- 1 802
Marknadsvärde fastigheter ²⁾	+/- 1%	+/- 1 159

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

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

förs till stor del av egen personal, men vid behov anlitas även externa konsulter. Under 2016 genomfördes transaktioner för 2,2 mdkr.

Skatt

Skatt är en lagstiftad kostnad i verksamheten som påverkar avkastningen, samtidigt som den också är en ansvarsfråga som kan påverka bolagets rykte och anseende. Verksamheten påverkas av skatter i form av inkomstskatt, fastighetsskatt och moms. Dessa påverkas i sin tur av politiska beslut, lagstiftning samt rättsutveckling. Styrelsen har fastställt en skattepolicy med riktlinjer för skattehantering inom verksamheten. Syftet med denna är att säkerställa en hantering av skattefrågor som förenar avkastningskravet med de förväntningar som finns på en ansvarsfull samhällsaktör. Vasakronan är idag inte föremål för några skatteprocesser. Mer information om Vasakronans skattepolicy finns på Vasakronans hemsida.

Känslighetsanalys på kort sikt

I Sverige fortsätter konjunkturen att utvecklas positivt. Enligt Konjunkturinstitutets senaste prognos kommer BNP att öka med cirka 2 procent, och hushållens konsumtion förväntas öka med 2,3 procent under 2017. Inflationen förväntas fortsatt vara låg.

De makroekonomiska faktorerna har i det korta perspektivet endast en begränsad effekt på hyresintäkterna och driftkostnaderna. Hyresavtalen löper på viss tid och till en hyra som normalt sett endast kan justeras vid förändringar i KPI. Hyresintäkterna påverkas därför främst av utfallet från omförhandling av hyreskontrakt som förfaller samt uthyrning av vakanta lokaler. En förändring av uthyrningsgraden ger kortsiktigt störst effekt och en ökning med en procentenhet påverkar resultatet före skatt med 75 mkr. Med hänsyn till den starka hyresmarknaden är målet för 2017 att driftnettot i ett jämförbart bestånd ska öka med minst 5,0 procent.

Andra resultatposter påverkas i högre grad av makroekonomiska faktorer. Utvecklingen på räntemarknaden påverkar räntenettot, där en förändring av räntan i portföljen med en procentenhet skulle påverka resultatet med 78 mkr. Samtidigt skulle en stigande ränta medföra att värdet på de finansiella derivaten ökar, vilket begränsar nettoeffekten på resultatet. Fastigheternas marknadsvärden påverkas också av makroekonomiska faktorer, som givetvis även påverkar förutsättningarna på fastighets- och hyresmarknaderna. Effekterna av förändrade värderingsantaganden redovisas i känslighetsanalysen på sidan 83.

Tydlig struktur ger kontroll

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

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

För att säkerställa detta krävs en styrning av bolaget där ansvaret är tydligt fördelat mellan ägare, styrelse, ledning och andra intressenter. Det behövs också tydliga strukturer och processer för att styra verksamheten. Nedan beskrivs de olika organen, deras ansvar och arbete under 2016. Rapporten ingår som en del i den formella årsredovisningen.

1 Bolagsstämmor

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

Den senaste årsstämman hölls den 28 april 2016 på Vasakronans huvudkontor i Stockholm. Samtliga aktier var representerade och revisorerna var närvarande. Räkenskaperna för 2015 fastställdes och styrelseledamöterna och vd beviljades ansvarsfrihet och beslut om utdelning togs. Beslut fattades också om val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse- och utskottsledamöter och revisorer. Vidare valdes ledamöter och ordförande utsågs till revisions- respektive ersättningsutskottet. Dessutom fastställdes principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen samt en instruktion

för valberedningen. Med hänsyn till den begränsade ägarkretsen publiceras varken kallelse till bolagsstämma eller protokoll från bolagsstämma på bolagets webbplats, vilket är en avvikelse från koden.

2 Nomineringsprocess

Val av styrelseledamöter

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

Valberedningen består av representanter från de fyra ägarna som tillsätts enligt instruktionen för valberedningen. Då ingen av valberedningens ledamöter är oberoende från ägarna innebär det en avvikelse från koden. Avvikelsen förklaras av den begränsade ägarkretsen. Valberedningens förslag på styrelseledamöter publiceras inte på bolagets webbplats, vilket också är en avvikelse från koden som förklaras av den begränsade ägarkretsen. Valberedningen har i sitt arbete beaktat en jämn könsfördelning samt att styrelsen i övrigt präglas av mångsidighet utifrån kompetens, erfarenhet och bakgrund.

Val av revisorer

Enligt bolagsordningen ska stämman utse minst en och högst två auktoriserade revisorer, med lika många suppleanter. Om ett revisionsbolag utses till revisor ska suppleanter inte utses. Revisor väljs för ett år i taget. Styrelsen har beslutat att åtminstone vart fjärde år ska en upphandling ske när det gäller vilken revisor som ska väljas. Upphandlingen bereds av revisionsutskottet. Den senaste upphandlingen gjordes inför årsstämman 2016 då Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valdes till revisorer.

3 Extern revision

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

Vid årsstämman 2016 valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som revisor för det kommande året med Helena Ehrenborg som huvudansvarig revisor. Mer information om revisorerna finns på sidan 64. I not 7 på sidan 85 finns information om revisorernas arvode.

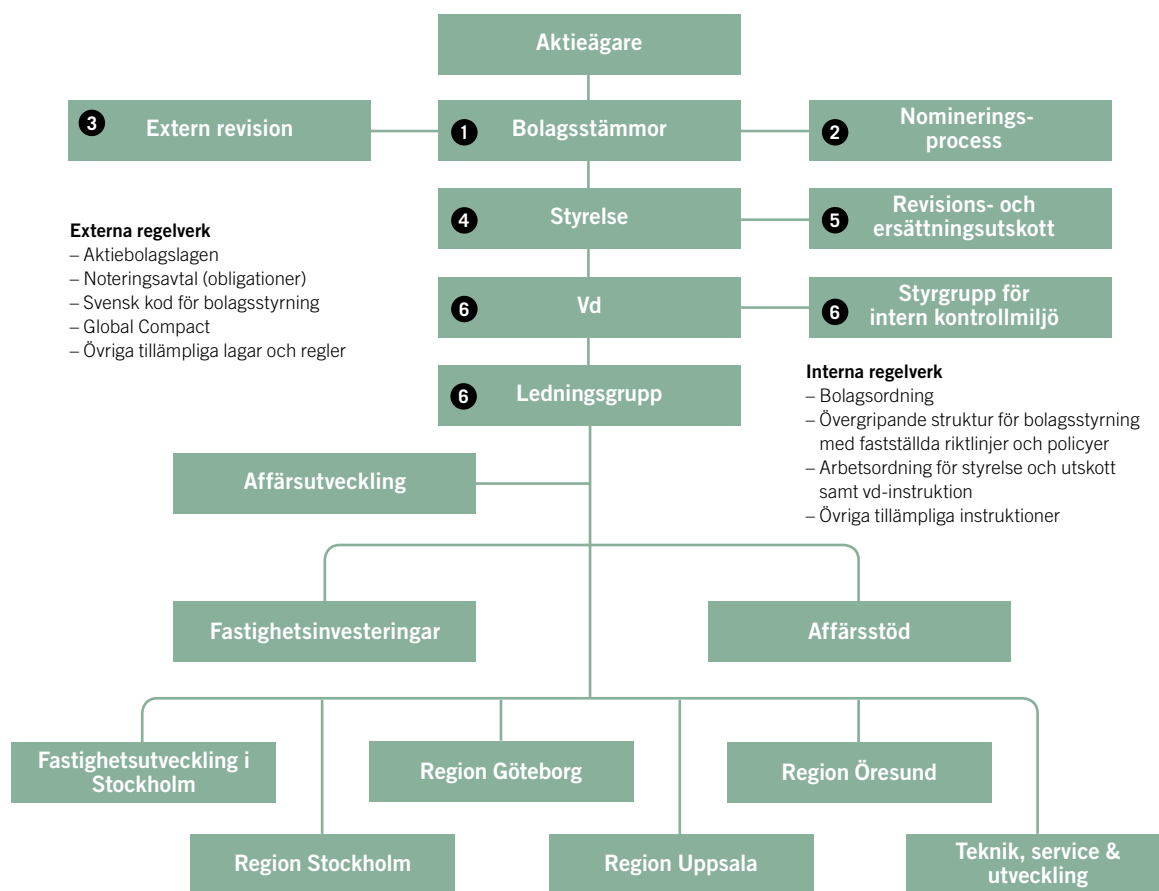
Från och med 2016 granskas hållbarhetsredovisningen översiktligt av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

4 Styrelse

Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för organisation och förvaltning av verksamheten samt den finansiella rapporteringen och hållbarhetsredovisningen. Styrelsen ansvarar även för att inrätta effektiva och ändamålsenliga system för styrning, intern kontroll, riskhantering och att fastställa riktlinjer i syfte att säkerställa ett långsiktigt värdeskapande. Arbetet regleras genom en arbetsordning som fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Den innehåller bland annat instruktioner om styrelsens ansvarsområden och avgränsningen mot utskotten och vd.

Styrelseordföranden bevakar att styrelsen utför sina uppgifter. Ordföranden följer också verksamheten i dialog med vd och ansvarar för att övriga ledamöter får den information som är nödvändig för hög kvalitet i diskussioner och beslut. Ordföranden ansvarar även för utvärdering av både styrelsens och vd:s arbete.

Styrningsstruktur



Styrelsens sammansättning

Vid årsstämman 2016 omvaldes åtta av nio styrelseledamöter. Styrelsedamoten och ägarrepresentanten för Fjärde AP-fonden Magnus Eriksson lämnade på egen begäran styrelsen. Vid en extra bolagsstämma den 18 november 2016 valdes Niklas Ekvall, vd för Fjärde AP-fonden, in som ny styrelseledamot. Av de nio styrelseledamöterna är fyra representanter från ägarna och fem är ledamöter som är oberoende av bolaget och ägarna. På sidan 64 framgår bland annat att styrelsens ordförande Mats Wäppling respektive ledamöterna Jan-Olof Backman, Christel Kinning, Rolf Lydahl och Per Uhlén är ledamöter som är oberoende från ägarna, bolaget och bolagsledningen.

Möten under året

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

- **Maj: Konstituerande styrelsemöte**

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

- **Maj: Delårsrapport jan–mars**

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

- **Juni: Ordinarie möte**

Innan sommaren håller styrelsen ett ordinarie möte utan särskilt huvudtema.

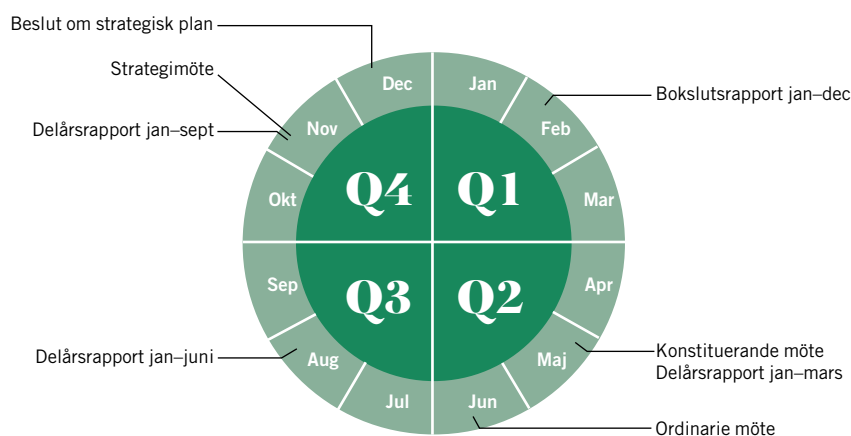
- **Augusti: Delårsrapport jan–juni**

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

- **November: Delårsrapport jan–sept**

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

Årscykel styrelsens arbete



- **November: Strategimöte**

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

- **December: Ordinarie möte**

Vid mötet fattas bland annat beslut om den strategiska planen.

- **Februari: Bokslutsrapport**

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

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

Utöver ordinarie styrelsemöten hålls även möten vid behov, till exempel när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande. Totalt har styrelsen haft nio möten under 2016. På mötena

har bland annat köp och försäljningar av fastigheter avhandlats då de ofta är av den omfattningen att beslut av styrelsen krävs. Under 2016 har styrelsen bland annat fattat beslut om försäljning av fastigheten Neapel 3, Sandryggen 1, Sandbacken Mindre 39 och Del av Telefonfabriken 1 samt Skytten 2.

Andra ärenden som avhandlats under året är finanspolicyn, som årligen utvärderas och fastställs av styrelsen, samt fastställande av en skattepolicy.

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

Utvärdering av styrelsen

Arbetsordningen anger att styrelsen ska göra en årlig utvärdering av sitt eget arbete. Under 2016 skedde utvärderingen genom valberedningen som genomförde intervjuer med samtliga styrelseledamöter.

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 2017 beslutade års-

stämman att ordföranden ska erhålla 625 tkr i arvode och övrig oberoende ledamot 250 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.

5 Utskotten

Revisionsutskottet

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

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. Utskottet ansvarar också för utvärdering av revisionsarbetet samt beredning av val av revisor.

Under 2016 bestod revisionsutskottet av Rolf Lydahl, som också var ordförande, samt Eva Halvarsson och Mats Wäppling. Rolf Lydahl och Mats Wäppling är oberoende av bolaget och ägarna. Samtliga medlemmar har den redovisningskompetens som krävs enligt aktiebolagslagen.

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

Ersättningsutskottet

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

Under 2016 bestod ersättningsutskottet av Mats Wäppling, som också var ordförande, och

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

6 Vd och ledningsgrupp

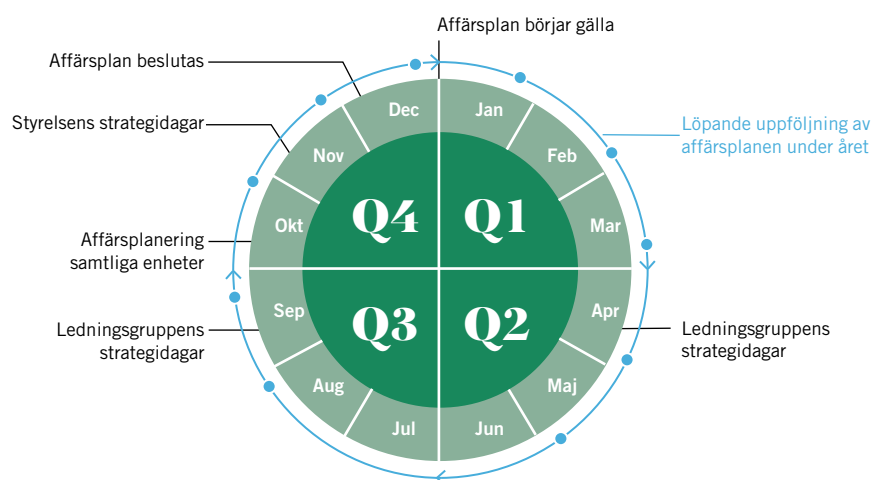
Styrelsen utser vd och fastställer årligen en instruktion som reglerar arbetsfördelningen mellan styrelse och vd. Där anges att vd ansvarar för att leda bolagets verksamhet samt svara för den ekonomiska rapporteringen.

Verksamheten är organiserad i fyra regioner, 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 särskild hållbarhetschef finns också utsedd för att styra och övervaka bolagets arbete med hållbarhetsfrågor.

Ersättningar och närvaro

	ERSÄTTNINGAR		NÄRVARO		
	Styrelse- och utskottsarvode, tkr	Övriga förmåner, tkr	Styrelse	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
Mats Wäppling, ordförande	680	–	9/9	3/4	3/3
Jan-Olof Backman	250	–	9/9	–	–
Magnus Eriksson	–	–	9/9	–	–
Eva Halvarsson	–	–	9/9	4/4	–
Kerstin Hessius	–	–	9/9	–	–
Christel Kinning	250	–	9/9	–	–
Rolf Lydahl	310	–	9/9	4/4	–
Johan Magnusson	–	–	8/9	–	3/3
Per Uhlén	250	–	9/9	–	–
Summa	1 740				

Årscykel affärsplanering



Vd har bildat en ledningsgrupp med direkt underställda chefer, se presentation på sidan 65. Ledningsgruppen har ledningsgruppsmöten regelbundet för att behandla koncernövergripande och strategiska frågor. Under 2016 hölls elva möten. Vid fyra av dem avhandlades delårsboksluten och den operativa uppföljningen, och två av mötena var längre strategimöten.

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

Styrning och kontroll

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

skapar tydliga och förankrade planer för hur verksamheten ska drivas i alla delar. 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 56–57. Ett ramverk av riktlinjer, policyer och instruktioner som fastställts av styrelsen och vd styr organisationen och dess medarbetare i syfte att säker-

ställa ett långsiktigt värdeskapande. Ramverket ska följas av samtliga medarbetare och uppföljning sker årligen.

Ansvar för uppföljningen bärs av en särskild styrgrupp som har utsetts av vd och som utgörs av vd, chef juridik, chef ekonomi och finans samt chef koncerncontrolling. Styrgruppen ansvarar också för att löpande utveckla arbetet med styrning, intern kontroll, risk och skattehantering. Det sker i nära samarbete med revisionsutskottet, som har ansvar för att riskarbetet och den interna kontrollen löpande testas och utvärderas. Eftersom befintliga strukturer för utvärdering och uppföljning hittills bedömts som tillräckliga för att ge underlag för styrelsens utvärdering, har ingen särskild enhet för internrevision inrättats. Beslutet tas dock årligen upp för ny prövning.

Intern kontroll av den finansiella rapporteringen

Vasakronans styrelse ansvarar, enligt aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning, för den interna kontrollen i bolaget. Nedan beskrivs hur Vasakronans interna kontroll av den finansiella rapporteringen är organiserad. Rapporten innefattar inte några uttalanden om hur väl den interna kontrollen har fungerat under det gångna räkenskapsåret och har inte granskats av bolagets revisorer.

Kontrollmiljö

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

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

Riskbedömning

Riskbedömning görs årligen som en del av Vasakronans affärs- och verksamhetsplanering utifrån risken för väsentliga fel i processer. Därtill görs löpande riskbedömningar utifrån resultat- och balansräkning, där varje post utvärderas utifrån inneboende risk, materialitet och befintliga kontroller. Riskerna i den finansiella rapporteringen diskuteras också löpande med bolagets revisorer.

Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteter utformas utifrån riskbedömningarna. Inom Vasakronan finns kontroller inbyggda i processerna genom standardiserade systemlösningar, dokumenterade och väl inarbetade rutiner samt en tydlig ansvarsfördelning inom en centraliserad ekonomi- och finansfunktion. Den finansiella rapporteringsprocessen är ständigt föremål för prövning, och ekonomi- och finansfunktionen har ett tydligt ansvar för att vid behov anpassa processen för att säkerställa kvaliteten i rapporteringen samt att lagar och externa krav efterlevs. Genom kontrollerna begränsas risken för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen inom kritiska riskområden som:

- Fastighetsvärdering
- Fastighetsprojekt
- Skatt
- IT-stöd
- Bokslutprocess

Information och kommunikation

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

Kommunikationen underlättas av en centraliserad ekonomi- och finansfunktion där medarbetarna dagligen har nära kontakt. Väsentliga riktlinjer och instruktioner av betydelse för den finansiella rapporteringen uppdateras löpande och kommuniceras till berörda medarbetare.

Alla rutinbeskrivningar och verktyg som behövs finns tillgängliga på Vasakronans intranät, tillsammans med koncerngemensamma policyer och instruktioner.

Uppföljning av intern kontroll

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

Styrelse och revisorer



Mats Wäppling



Jan-Olof Backman



Niklas Ekvall



Eva Halvarsson



Kerstin Hessius



Christel Kinning



Rolf Lydahl



Johan Magnusson



Per Uhlén

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, Logens 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.

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 NIM.

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 Göteborgs Universitet, UN-PRi och Finanskompetenscentrum.

Tidigare erfarenhet: Skatterevisor och chef statliga ägarförvaltningen.

Oberoende: Ägarrepresentant.

Kerstin Hessius

Styrelseledamot sedan 2004.

Född: 1958

Utbildning: Civilekonom

Andra uppdrag: Vd Tredje AP-fonden.

Styrelseuppdrag i Hemsö, Trenum, Handelsbanken, SVEDAB och Öresunds-konsortiet.

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

Oberoende: Ägarrepresentant.

Magnus Eriksson

Lämnade styrelsen vid årsstämman i april 2016

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, vd RNB Retail and Brands samt ledande befattningar i Kellermann Scandinavia.

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

Rolf Lydahl

Styrelseledamot sedan 2007, ordförande i revisionsutskottet sedan 2011.

Född: 1945

Utbildning: Civilekonom

Andra uppdrag: Egen verksamhet.

Styrelseuppdrag i Atlasmuren.

Tidigare erfarenhet: Vd finansbolaget Probo, vvd Nordstjärnan, 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 Wilhem

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

Oberoende: Ägarrepresentant.

Per Uhlén

Styrelseledamot sedan 2011.

Född: 1948

Utbildning: Civilingenjör och civilekonom.

Andra uppdrag: Egen verksamhet.

Styrelseuppdrag i Bonnier Fastigheter, Diakonistiftelsen Samariterhemmet, Gammadata Instrument och Valot Group.

Tidigare erfarenhet: Vd Anders Diös, vd och koncernchef Diligentia, vvd Skanska Sverige samt ledande befattningar i bygg- och fastighetsbranschen.

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

REVISORER

Öhrlings PricewaterhouseCoopers Helena Ehrenborg

Huvudsansvarig revisor

Född: 1965

Övriga väsentliga uppdrag: Revisor i Acturum, Strukton, Savills Investment Management och TUI.

Daniel Algotsson

Auktoriserad revisor

Född: 1982

Övriga väsentliga uppdrag: Revisor i DDM, Konsumenternas Bank- och Finansbyrå, Wasatornet, FCG Fonder och Consensus.

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
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 och CMB Chalmers.

Johanna Skogestig

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

Anna Stenkil

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

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.

Jonas Bjuggren regionchef Uppsala fram till december 2016.

Anders Kjellin regionchef Öresund fram till oktober 2016.



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

Innehållsförteckning finansiella rapporter och noter

Vasakronan 2016	67
Koncernens resultaträkning med kommentarer	68
Koncernens balansräkning med kommentarer	72
Koncernens förändring av eget kapital	75
Koncernens kassaflödesanalys med kommentarer	76
Moderbolagets räkningar	78

INLEDANDE NOTER

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

RESULTATRÄKNING

Hyresintäkter	Not 5	85
Kostnader fördelade per kostnadsslag	Not 6	85
Administration	Not 7	85
Medelantal anställda	Not 8	85
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Not 9	86
Inköp och försäljning mellan koncernbolag	Not 10	87
Ränteintäkter	Not 11	87
Räntekostnader	Not 12	87
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	Not 13	87
Resultat från andelar i dotterbolag	Not 14	88
Värdeförändring finansiella instrument	Not 15	88
Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver	Not 16	88
Skatt	Not 17	89

BALANSRÄKNING

Immateriella anläggningstillgångar	Not 18	90
Förvaltningsfastigheter	Not 19	90
Inventarier	Not 20	90
Aktier och andelar i dotterbolag	Not 21	91
Aktier och andelar i joint ventures	Not 22	93
Långfristiga fordringar	Not 23	93
Kundfordringar	Not 24	93
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 25	93
Likvida medel	Not 26	93
Räntebärande skulder	Not 27	94
Övriga långfristiga skulder	Not 28	95
Avsatt till pensioner	Not 29	95
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 30	96
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	Not 31	96
Kompletterande upplysningar finansiella tillgångar och skulder	Not 32	97

KASSAFLÖDESANALYS

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

ÖVRIGA NOTER

Närstående	Not 34	98
Utdelning per aktie	Not 35	98
Händelser efter balansdagen	Not 36	98

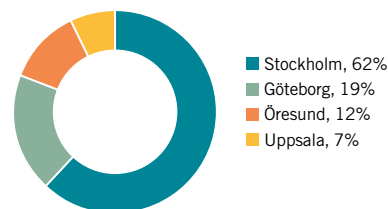
ÖVRIGT

Förslag till vinstdisposition	99
Revisionsberättelse och Revisors rapport	100
Kvartalsöversikt	105
Femårsöversikt	106
Om hållbarhetsredovisningen samt GRI-index	108
Definitioner	111
Kalendarium, adresser och webbplats	112

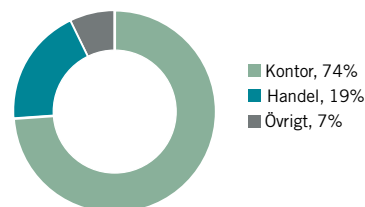
Vasakronan 2016

- Hyresintäkterna ökade totalt till 6 251 mkr (6 009). I ett jämförbart bestånd var ökningen 3 procent.
- Uthyrningsgraden uppgick till 94,2 procent (92,6).
- Fastighetskostnaderna uppgick totalt till –1 792 (–1 735). I ett jämförbart bestånd var ökningen 5 procent. Ökningen förklaras främst av högre kostnader för fastighetsskatt.
- Driftnettot ökade totalt till 4 459 mkr (4 274). I ett jämförbart bestånd var ökningen 3 procent.
- Resultat före värdetförändringar och skatt uppgick till 3 217 mkr (3 064), en ökning med 5 procent. Ökningen förklaras av högre hyresintäkter.
- Värdeförändring på fastigheter uppgick till 12 056 mkr (10 212), vilket motsvarar en värdeökning på 11,6 procent (11,1). Beståndets värde uppgick vid årets utgång till 115 922 mkr.
- Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till –764 mkr (598) till följd av sänkta långa marknadsräntor under året.
- Resultat efter skatt uppgick till 11 472 mkr (10 944).
- Andelen miljöcertifierade fastigheter uppgick till 77 procent (71) vid årets utgång.
- En vinstutdelning om 4 000 mkr (6 000, varav 1 500 mkr i form av koncernbidrag), utöver koncernbidraget om 558 mkr (824), föreslås årsstämman.

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per objektstyp



Vasakronan i sammandrag

Belopp i mkr	2016	2015
Hyresintäkter	6 251	6 009
Driftnetto	4 459	4 274
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 217	3 064
Resultat efter skatt	11 472	10 944
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	3 137	2 855
Marknadsvärde fastigheter, mkr	115 922	103 894
Uthyrningsgrad, %	94,2	92,6
Överskottsgrad, %	71	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,7
Belåningsgrad, %	46	47
Miljöcertifiering, andel av total area, %	77	71
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	110	112

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	2016	2015	Not
Hysesintäkter	6 251	6 009	4, 5
Driftkostnader	-681	-693	
Reparationer och underhåll	-105	-106	
Fastighetsadministration	-300	-305	7
Fastighetsskatt	-544	-474	
Tomträttsavgäld	-162	-157	
Summa fastighetskostnader	-1 792	-1 735	6
Driftnetto	4 459	4 274	
Central administration	-87	-88	6, 7
Resultat från andelar i joint ventures	-3	-1	
Ränteintäkter	10	3	11
Räntekostnader	-1 162	-1 124	12
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 217	3 064	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12 056	10 212	13
Värdeförändring finansiella instrument	-764	598	15
Avyttrad/nedskriven goodwill	-18	-71	18
Resultat före skatt	14 491	13 803	
Aktuell skatt	0	-45	17
Uppskjuten skatt	-3 019	-2 814	17
Årets resultat	11 472	10 944	
Övrigt totalresultat			
<i>Omklassificerbara poster</i>			
Kassaflödessäkringar	17	5	
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	-4	-1	
<i>Ej omklassificerbara poster</i>			
Pensioner, omvärdering	-89	61	29
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	16	-26	29
Inkomstskatt pensioner	16	-8	29
Årets övriga totalresultat netto efter skatt	-44	31	
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET¹⁾	11 428	10 975	
Nyckeltal			
Överskottsgrad, %	71	71	
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,7	

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

Kommentarer koncernens resultaträkning

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 6 251 mkr (6 009). I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3 procent främst till följd av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar.

Nyuthyrningar har gjorts av 140 000 kvadratmeter med en årshyra på 475 mkr (616), varav 17 procent (15) är intäktspåverkande under 2016. Under året har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 414 mkr (490) sagts upp för avflytt, varigenom nettouthyrningen uppgick till 61 mkr (126). Omförhandlingar eller förlängningar har genomförts motsvarande en årshyra på 807 mkr (793) under året och resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 10,6 procent (5,4). Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av året till 6 481 mkr (6 177) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,3 år (4,6).

Uthyrningsgraden ökade till 94,2 procent (92,6) per 31 december 2016, främst förklarad av genomförda nyuthyrningar men även av färre avflyttar. Vakansen förklaras till 0,4 procentenheter (0,4) av vakanser i pågående projekt och till 0,3 procentenheter (0,7) av vakanser i tomställda utvecklingsfastigheter.

Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2017	1 343	1 295	20
2018	941	1 037	16
2019	839	1 082	17
2020	444	742	11
2021–ff	645	2 000	31
Summa	4 212	6 156	95
Bostäder	1 161	97	2
Garage	–	228	3
Totalt	5 373	6 481	100

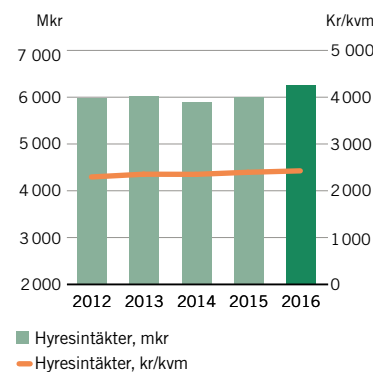
Förfallostruktur kontrakterad hyra.

Stor spridning på många hyresgäster

	Andel i %
SEB	3
Rikspolisstyrelsen	3
Ericsson Sverige	3
H&M	3
Kriminalvården	2
Försäkringskassan	2
Domstolsverket	1
Åhléns	1
Stadium	1
Ramböll	1
Summa	20

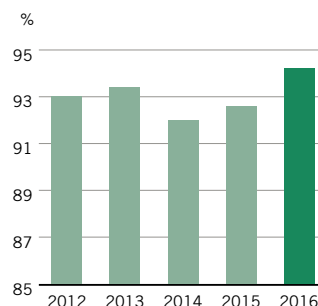
Största hyresgästerna, andel av kontrakterad hyra.

Stigande hyresintäkter



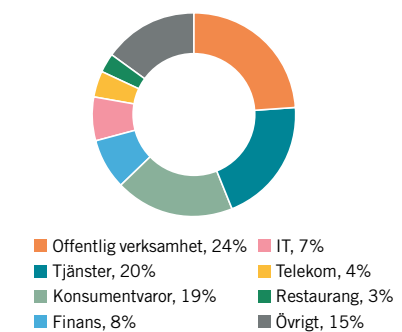
Januari–december

Hög uthyrningsgrad



Per 31 december

Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelningen per bransch, andel av kontrakterad hyra

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under året till -1 792 mkr (-1 735). I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 5 procent. Ökningen förklaras främst av högre kostnader för fastighetsskatt till följd av höjda taxeringsvärden. Av den totala fastighetsskatten vidaredebiteras 90 procent till hyresgästerna.

Energiprestandan i beståndet uppgick till 110 kWh/kvm (112) vid årets utgång.

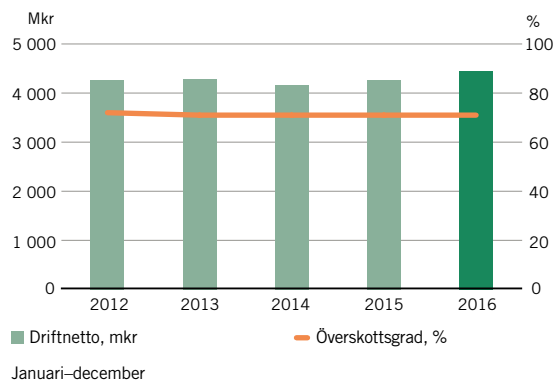
Driftnetto

Driftnettot ökade under året till 4 459 mkr (4 274). I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot med 3 procent. Överskottsgraden uppgick till 71 procent (71).

Administration

Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till -300 mkr (-305) och kostnaden för central administration uppgick till -87 mkr (-88).

Stabil överskottsgrad



Räntenetto

Räntenettet försämrades till -1 152 mkr (-1 121) till följd av en större låneportfölj under perioden. Vid utgången av året uppgick den genomsnittliga låneräntan till 2,0 procent (2,1).

Genomsnittlig räntebindning uppgick till 4,3 år (4,3). Andelen räntebindningsförfall inom 1 år ökade till 45 procent (41). Andelen räntebindningsförfall längre än 5 år minskade till 42 procent (49) av räntebärande skulder, men andelen längre än 10 år ökade till 10 procent (4).

Räntetäckningsgraden ökade till 3,8 gånger (3,7) till följd av ett förbättrat driftnetto. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 1,9 gånger.

Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 3 217 mkr (3 064), en ökning med 5 procent. Ökningen förklaras av högre hyresintäkter.

Förbättrad räntetäckningsgrad



Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2016 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av Cushman & Wakefield och Forum Fastighetsekonomi.

Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 12 056 mkr, vilket motsvarar en värdeökning på 11,6 procent. Ökningen förklaras främst av stigande marknadshyror men även av generellt sänkta direktavkastningskrav i beståndet. Värdeökningen var störst i Stockholm där värdet på beståndet ökade med närmare 13 procent. I Stockholm är det framförallt marknadshyror som resulterat i värdeökningen. Direktavkastningskraven i beståndet uppgick i genomsnitt till 4,63 procent, att jämföra med 4,91 procent för motsvarande fastigheter vid utgången av 2015.

Värdeförändring finansiella instrument

Derivatinstrument används främst för att justera räntefallostrukturen i låneportföljen och valutasäkra upplåning i norska kronor. Derivatportföljen uppgick vid årets slut till

52 781 mkr (40 149). Värdeförändring på derivat uppgick till -764 mkr (598) till följd av sänkta långa marknadsräntor under året. Vasakronan har under året förtidslöst ränteswappar till ett nominellt belopp om 2 900 mkr. I och med detta realiserades en sedan tidigare redovisad förlust om -519 mkr. Samtidigt ingicks nya ränteswappar på längre löptider och till aktuella räntenivåer.

Skatt

I koncernen uppgick den totala skattekostnaden till -3 019 mkr (-2 859). Skattekostnaden under året utgjordes i sin helhet av uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader främst hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Den effektiva skattesatsen uppgår till 20,8 procent och avvikelser från den nominella skatten på 22 procent beror på skattefria fastighetsförsäljningar via bolag.

Värdeförändring per region

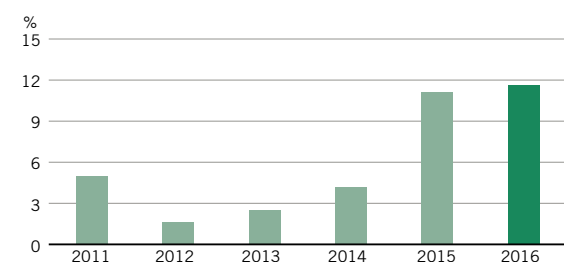
	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	12,8	8,2
Göteborg	10,7	2,0
Öresund	8,0	0,9
Uppsala	9,1	0,5
Totalt Vasakronan		11,6

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	11,1	9,9
Projekt- och utvecklingsfastigheter	14,0	1,3
Transaktioner	-	0,4
Totalt Vasakronan		11,6

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	5,8
Marknadshyror i fastigheterna	7,4
Investeringar och andra värdepåverkande faktorer	-1,6
Totalt Vasakronan	11,6

Värdeförändring totalt bestånd

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2016	2015	Not
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2 171	2 188	18
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	115 922	103 894	4, 19
Inventarier	54	58	20
	115 976	103 952	
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i joint ventures	372	381	22
Derivatinstrument	423	–	32
Andra långfristiga fordringar	58	169	23
	853	550	
Summa anläggningstillgångar	119 000	106 690	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	31	38	24
Fordringar hos joint ventures	111	109	
Aktuella skattefordringar	15	–	
Derivatinstrument	35	15	32
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	717	633	25
Likvida medel	2 147	2 301	26
Summa omsättningstillgångar	3 056	3 096	
SUMMA TILLGÅNGAR	122 056	109 786	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	4 000	4 000	
Övrigt tillskjutet kapital	4 227	4 227	
Andra reserver	–	–13	
Balanserade vinstmedel	37 890	33 031	
Summa eget kapital	46 117	41 245	
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	39 334	34 984	27
Uppskjuten skatteskuld	14 362	11 356	17
Derivatinstrument	3 383	2 894	32
Övriga långfristiga skulder	198	156	28
Avsatt till pensioner	80	17	29
Summa långfristiga skulder	57 357	49 407	
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	15 906	15 766	27
Leverantörsskulder	132	177	
Aktuella skatteskulder	–	20	
Skulder till moderföretag	–	825	
Derivatinstrument	–	24	32
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 544	2 322	30
Summa kortfristiga skulder	18 582	19 134	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	122 056	109 786	
Nyckeltal			
Räntebärande skulder netto, mkr	53 093	48 449	
Soliditet, %	38	38	
Belåningsgrad, %	46	47	

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 2016 till 2 071 mkr (2 088), där minskningen främst beror på försäljning av fastigheter.

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

Förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2016 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt med ett bedömt marknadsvärde om 115 922 mkr, jämfört med 103 894 mkr vid årsskiftet 2015/2016. Värdeförändringen under perioden uppgick till 12 056 mkr (10 212) och resterande förändring av marknadsvärdet utgörs av nettoinvesteringar. En förändring i direktavkastningskraven med +/-0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd med -5,1/5,7 procent.

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

förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra och direktavkastningskrav. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se not 13, sidan 87.

Vasakronan har högt satta mål när det gäller miljöcertifiering av beståndet. Ambitionen är att samtliga fastigheter på sikt ska vara certifierade och per 31 december 2016 var 77 procent (71) av beståndet miljöcertifierat.

Fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 3 423 mkr (2 483), varav 2 061 mkr (1 223) var upparbetat per 31 december. Projekten har totalt sett låg risk genom en hög uthyrningsgrad och i de större projekten uppgick den totala uthyrningsgraden till 72 procent. Den starka hyresmarknaden gör det möjligt att starta projekt i attraktiva lägen utan att samtliga lokaler är uthyrda vid projektstart.

Ökade fastighetsvärden

Mkr	2016	2015
Ingående värde 1 januari	103 894	91 889
Investeringar	2 035	2 224
Förvärv, köpeskillning	58	956
Försäljningar, köpeskillning	-2 121	-1 387
Värdeförändring	12 056	10 212
Utgående värde 31 december	115 922	103 894

Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, % ¹⁾
Stockholm, City	Uggleborg 12, Klara C	1 100	941	86	34 000	mar -17	86
Uppsala	Kronåsen 1:1, Hubben	560	190	34	12 850	dec -17	82
Stockholm	Hilton 7	390	121	31	11 000	nov -18	0
Göteborg	Del av Läppstiftet	200	55	28	9 200	jun -18	62
Stockholm	Del av Nöten 5	184	76	41	3 980	okt -17	75
Göteborg	Drivhuset	170	43	25	12 200	mar -18	96
Totalt större fastighetsprojekt		2 604	1 426	55			72
Övriga projekt		819	635				
Totalt per 31 december		3 423	2 061				

1) Beräknad utifrån area

Diversifierad upplåning med goda reserver

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	20 000	9 206	17
MTN Obligationer	30 000	19 968	36
MTN Gröna obligationer	–	5 219	9
MTN Realränteobligationer	–	820	1
MTN NOK-obligationer	10 000	4 109 ¹⁾	8
Banklån mot säkerhet	–	15 473	28
Banklån utan säkerhet	–	445	1
Teckningsåtagande	18 000	–	–
Totalt		55 240	100

1) Beloppet motsvarar 3 900 MNOK och beloppet är till fullo valutasäkrat.
Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 22 procent på skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt uppgick per 31 december 2016 till 14 362 mkr (11 356) 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 53 093 mkr (48 449), främst till följd av finansiering av utbetald utdelning under året. Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade till 3,4 år (3,3). Andelen låneförfall kom-

mande 12 månader minskade till 29 procent (31) förklarat av minskad certifikatsupplåning. Andel certifikat minskade till 17 procent (21) av den totala låneportföljen. Vid utgången av året var andelen kapitalmarknadsfinansiering 72 procent (71) och andelen bankfinansiering 28 procent (29).

Totalt utestående gröna obligationer ökade under året till 5,2 mdkr (4,7). Genom de gröna obligationerna erbjuds kapitalmarknaden möjlighet att investera i projekt som leder till minskad energianvändning och lägre klimatpåverkan. Investeringar som enligt Vasakronans ramverk för gröna obligationer är kvalificerade att finansieras med gröna obligationer uppgick vid årsskiftet till cirka 6 mdkr.

Under året har Vasakronan emitterat obligationer uppgående till 8,0 mdkr (8,1) på den svenska kapitalmarknaden och 2,9 mdr NOK (1,0) på den norska kapitalmarknaden. Ett icke säkerställt lån om 0,4 mdkr (0) har tagits upp med Nordiska investeringsbanken (NIB) som motpart. Säkerställda banklån på 4,6 mdkr (4,5) har tagits upp och totalt utestående banklån mot säkerhet i pantbrev uppgick vid periodens slut till 14 procent (14) av koncernens totala tillgångar. Finanspolicyn anger att lån mot säkerhet inte ska överstiga 20 procent av de totala tillgångarna.

Teckningsåtaganden 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 2 år. Likvida medel 2 147 mkr (2 301) och outnyttjat teckningsåtagande motsvarar tillsammans 127 procent (129) av låneförfallen de kommande 12 månaderna.

Genomsnittlig räntebindningstid var oförändrad 4,3 år (4,3) och kapitalbindningen ökade till 3,4 år (3,3)

Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	24 719	45	15 906 ¹⁾	29
1–2 år	–35	0	12 862	23
2–3 år	1 729	3	8 121	15
3–4 år	2 009	4	3 801	7
4–5 år	3 468	6	5 640	10
5 år och över	23 350	42	8 910	16
Totalt	55 240	100	55 240	100

1) Teckningsåtagandet från ägarerna på 18 000 mkr och likvida medel om 2 147 mkr motsvarar totalt 127 procent av låneförfall kommande 12 månader. För år 1–2 är ränteeponeringen negativ. Det förklaras av att ingångna swapavtal överstiger lån med motsvarande räntebindningstid.

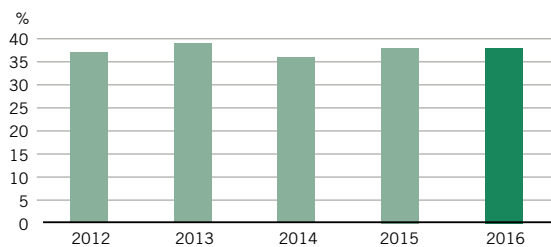
Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Säkrings-reserv	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2015-01-01	4 000	4 227	-17	26 884	35 094
Kassaflödessäkringar efter skatt	-	-	4	-	4
Pensioner inklusive skatt	-	-	-	27	27
Årets resultat	-	-	-	10 944	10 944
<i>Summa totalresultat</i>	-	-	4	10 971	10 975
Utdelning	-	-	-	-4 000	-4 000
Lämnat koncernbidrag	-	-	-	-824	-824
Utgående eget kapital 2015-12-31	4 000	4 227	-13	33 031	41 245
Ingående eget kapital 2016-01-01	4 000	4 227	-13	33 031	41 245
Kassaflödessäkringar efter skatt	-	-	13	-	13
Pensioner inklusive skatt	-	-	-	-57	-57
Årets resultat	-	-	-	11 472	11 472
<i>Summa totalresultat</i>	-	-	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

Eget kapital

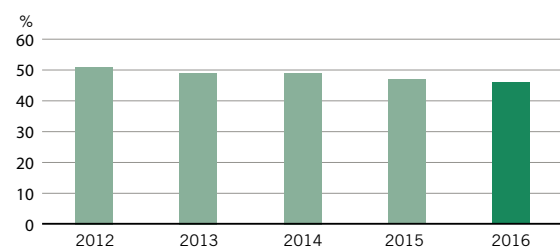
Det egna kapitalet ökade under perioden genom det positiva totalresultatet på 11 428 mkr (10 975) och uppgick till 46 117 mkr (41 245). Soliditeten uppgick till 38 procent (38) och belåningsgraden uppgick till 46 procent (47).

Soliditet



Per 31 december

Belåningsgrad



Per 31 december

Koncernens kassaflödesanalys

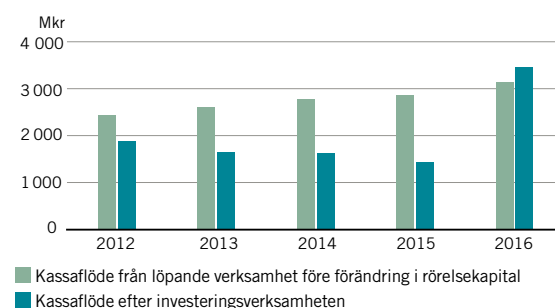
Belopp i mkr	2016	2015	Not
Den löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 217	3 064	
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	7	8	33
Återläggning räntenetto	1 152	1 121	
Betald ränta	-1 201	-1 326	
Erhållen ränta	10	3	
Betald skatt	-48	-15	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	3 137	2 855	
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	9	-121	
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	293	476	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 439	3 210	
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter	-2 035	-2 224	19
Förvärv av fastigheter	-58	-916	19
Försäljning av fastigheter	2 121	1 387	
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-11	-22	
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	6	-	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	23	-1 775	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	3 462	1 435	
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag	-7 382	-4 924	35
Upptagna räntebärande skulder	16 993	16 381	
Amortering räntebärande skulder	-12 708	-12 348	
Lösen av finansiella instrument	-519	-	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 616	-891	
Periodens kassaflöde	-154	544	
Likvida medel vid periodens början	2 301	1 757	
Periodens kassaflöde	-154	544	
Likvida medel vid periodens slut	2 147	2 301	26

Kommentarer koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödet efter investeringsverksamheten ökade till 3 462 mkr (1 435) under året. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet förbättrades med 282 mkr och uppgick till mkr 3 137 (2 855). Denna förbättring förklaras främst av ett högre driftnetto. Kassaflödespåverkan av investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till -2 035 mkr (-2 224) och nettot av genomförda förvärv och försäljningar av fastigheter påverkade kassaflödet positivt med 2 063 mkr (471).

Nettouplåningen under året uppgick sammantaget till 4 285 mkr (4 033). Kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkades med -7 382 mkr (-4 924) efter utbetald utdelning och koncernbidrag till ägaren. Efter förtidslösta ränteswappar om totalt -519 mkr (-) uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till -3 616 mkr (-891). Sammantaget har likvida medel minskat med -154 mkr (544) under året.

Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



Januari–december

Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	Frånträde
Sandryggen 1	Lund	Norama Real Estate	105	2016-02-16
Del av Kvarngärdet 1:19	Uppsala	JM	60	2016-03-10
Neapel 3	Stockholm	Niam	925	2016-04-20
Sandbacken Mindre 39	Stockholm	Slussgården	234	2016-06-01
Del av Telefonfabriken 1	Stockholm	HSB Bostad	689	2016-06-30
Älta 37:19	Stockholm	Bonava	67	2016-10-04
Skytten 2	Stockholm	Sigillet	111	2016-12-15
Summa fastighetsvärde			2 191	
Förvärvsomskostnader t.ex. stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt med avdrag för latent skatt			-70	
Total köpeskilling			2 121	

Fastighetsförvärv

Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Regndroppen 1 (Hyllie)	Malmö	Malmö kommun	50	2016-01-15
Kungsängen 14:1	Uppsala	JM	6	2016-03-10
Summa fastighetsvärde			56	
Förvärvsomskostnader t.ex. stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt med avdrag för latent skatt			2	
Total köpeskilling			58	

Moderbolagets räkningar

RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2016	2015	Not
Nettoomsättning	423	423	
Rörelsens kostnader	-525	-526	7-10
Realisationsresultat försäljningar	1	0	13
Resultat före finansiella poster	-101	-103	
Finansiella poster			
Resultat från andelar i dotterbolag	10 796	1 623	14
Resultat från andelar i joint ventures	0	0	
Räntetäckningar	70	72	11
Räntekostnader	-1 189	-1 173	12
Resultat före värdeförändringar och skatt	9 576	419	
Värdeförändring finansiella instrument	-764	598	15
Bokslutsdispositioner	-	-44	16
Resultat före skatt	8 812	973	
Skatt	74	-218	17
Årets resultat	8 886	755	
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT			
<i>Omklassificerbara poster</i>			
Kassaflödessäkringar	17	5	
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	-4	-1	
Årets övriga totalresultat netto efter skatt	13	4	
Summa totalresultat för året	8 899	759	

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2016	2015	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	25	32	20
Aktier och andelar i dotterbolag	30 759	30 758	21
Fordringar hos dotterbolag	9 771	6 267	
Aktier och andelar i joint ventures	1	0	22
Uppskjuten skattefordran	478	407	17
Derivatinstrument	423	-	32
Andra långfristiga fordringar	54	164	23
Summa anläggningstillgångar	41 511	37 628	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	0	0	24
Fordringar hos dotterbolag	28 326	27 692	
Fordringar hos joint ventures	110	105	
Aktuella skattefordringar	15	-	
Derivatinstrument	35	15	32
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	298	244	25
Likvida medel	2 146	2 300	26
Summa omsättningstillgångar	30 930	30 356	
SUMMA TILLGÅNGAR	72 441	67 984	

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital ¹⁾	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2015-01-01	4 000	9 078	13 078
Kassaflödessäkringar efter skatt	-	4	4
Årets resultat	-	755	755
<i>Summa totalresultat</i>	-	759	759
Utdelning	-	-4 000	-4 000
Lämnat koncernbidrag	-	-824	-824
Skatt på återförda koncernbidrag tidigare år	-	-417	-417
Utgående eget kapital 2015-12-31	4 000	4 596	8 596
Ingående eget kapital 2016-01-01	4 000	4 596	8 596
Kassaflödessäkringar efter skatt	-	13	13
Årets resultat	-	8 886	8 886
<i>Summa totalresultat</i>	-	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

1) 40 000 000 aktier med kvotvärdet 100.

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2016	2015	Not
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	4 000	4 000	
	4 000	4 000	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel	-1 947	3 841	
Årets resultat	8 886	755	
	6 939	4 596	
Summa eget kapital	10 939	8 596	
Obeskattade reserver	44	44	16
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	39 334	34 984	27
Skulder till dotterbolag	100	100	
Derivatinstrument	3 383	2 894	32
Övriga långfristiga skulder	158	55	28
Avsatt till pensioner	4	3	
Summa långfristiga skulder	42 979	38 036	
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	15 906	15 766	27
Leverantörsskulder	6	4	
Aktuella skatteskulder	-	17	
Skulder till moderbolag	-	825	
Skulder till dotterbolag	2 041	4 215	
Derivatinstrument	-	24	32
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	526	457	30
Summa kortfristiga skulder	18 479	21 308	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	72 441	67 984	

Moderbolaget

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

Intäkterna i moderbolaget uppgick under året till 423 mkr (423) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -764 mkr (598) till följd av sänkta långa marknadsräntor, se vidare sidan 7. Resultat före skatt uppgick till 8 812 mkr (973). Likvida medel uppgick vid utgången av året till 2 146 mkr (2 300).

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2016	2015	Not
Den löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändringar och skatt	9 576	419	
Återläggning finansiella intäkter och kostnader netto	-9 677	-522	
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	9	25	33
Betald ränta	-1 187	-1 375	
Erhållen ränta	70	72	
Betald skatt	-47	-15	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	-1 256	-1 396	
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	4 394	2 461	
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-1 822	387	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 316	1 452	
Investeringsverksamheten			
Förvärv inventarier	-6	-18	
Avyttring inventarier	3	2	
Förvärv andelar i dotterbolag	0	0	
Avyttring andelar i dotterbolag	1	-	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2	-16	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	1 314	1 436	
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag till moderbolag	-7 382	-4 924	35
Erhållen utdelning från dotterbolag	2 148	-	
Upptagna räntebärande skulder	16 993	16 381	
Amortering räntebärande skulder	-12 708	-12 348	
Lösen av finansiella instrument	-519	-	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 468	-891	
Periodens kassaflöde	-154	545	
Likvida medel vid periodens början	2 300	1 755	
Periodens kassaflöde	-154	545	
Likvida medel vid periodens slut	2 146	2 300	26

Noter

NOT 1 Allmän information

Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603 är moderbolag i Vasakronankoncernen 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 anställt 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 22 mars 2017 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 3 maj 2017.

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 2016. 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.

Ingen av de ändringar i IFRS som trätt i kraft under 2016 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 överförd ersätt-

ning 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 orealiserade 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 den reducerade hyran 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 fastighetsskatt 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. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under 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 kalkylmässigt tillämpats vid förvärvet, där förvärvet utgör ett rörelseförvärv.

Goodwill har fördelats ut på respektive förvärvat fastighet. En prövning 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 varumärken 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

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas 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 kuniga 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 reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår.

Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnader 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

I 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 erhållit 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 policyn för elhandel. Ingångna derivatkontrakt består för närvarande av ränteswappar, realränteswappar, valutaränteswappar, swaptioner samt eltermimer.

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen per kontraktsdagen 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 anställda. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförliga till.

En förmånsbestämd pensionsplan garanterar det belopp som den anställda erhåller i pensionsförmån vid pensionering. Åtagande som redovisas för de förmånsbestämda förpliktelserna, har värderats av en oberoende aktuarie till nuvärde av de framtida utbetalningarna med användning av räntesatsen för förstklassiga bostadsobligationer med löptider jämförbara med den aktuella pensionsförpliktelsens. Beräkningen av förpliktelserna 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 över-skott.

Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar 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 ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2016 har inte tillämpats i denna rapport. Nya standarder och tolkningar väntas påverka koncernens finansiella rapporter på följande sätt:

IFRS 9 Finansiella instrument hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder samt innebär nya regler för säkringsredovisning och ska tillämpas från 1 januari 2018. Den redovisningsmetod för derivat som koncernen tillämpar idag bedöms inte skilja sig väsentligt från IFRS 9. Utvärderingen av standardens övriga påverkan har inte påbörjats, men den förväntas inte ha en väsentlig påverkan på redovisningen förutom i form av tillkommande upplysningar.

IFRS 15 Intäkter är ny standard för intäktsredovisning. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2018. IFRS 15 bygger på principen att intäkter redovisas när kunden erhåller kontroll över den sålda varan eller tjänsten, till skillnad från den nuvarande principen att intäkter redovisas när risker och förmåner övergått till köparen. Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter vilka inte kommer att omfattas av denna standard. Påverkan kommer främst att bestå av tillkommande upplysningar.

IFRS 16 Leasing publicerades i januari 2016, men har ännu inte antagits av EU. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2019. Redovisningen för leasegivare (uthyrare) kommer i allt väsentligt vara oförändrad. Vasakronans hyresavtal klassificeras som leasingavtal enligt IFRS 16. För leastagare (hyresgäster) kommer standarden att innebära att de flesta leasingkontrakt (hyresavtal) redovisas i balansräkningen, eftersom åtskillnad inte längre görs mellan operationella och finansiella leasingavtal. För Vasakronans del kommer det främst att påverka redovisningen av tomrättsavtal som ska redovisas i balansräkningen och därmed öka balansomslutningen. Dessutom kommer tomrättsavgälden att redovisas som avskrivning av nyttjanderätten och som räntekostnad och kommer därmed inte längre att ingå i drift-nettot. För ytterligare information om koncernens nuvarande åtaganden avseende tomrättsavtal 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 anskaffningsvärdeметoden. 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, intäkts- 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 förrättningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Avsnittet om marknadsvärdering på sidan 87 innehåller närmare information om bedömningar och antaganden.

3.2 Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas 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 2016 och 2015 är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

3.3 Återvinningsvärde på goodwill

Värdet på goodwill prövas årligen 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 2016 är bedömningen att uppskjuten skatt på marknaden i genomsnitt värderas till 5,5 procent (5,5).

Direktavkastningskrav vid värdering 2016-12-31, %

	Lägsta–Högsta	Genomsnitt
Stockholms innerstad	3,65–5,85	4,24
Stockholms närförorter	4,55–7,50	5,34
Göteborg	3,95–5,25	4,63
Malmö	4,15–5,50	5,03
Lund	4,20–6,25	5,57
Uppsala	4,90–6,25	5,41

Värderingsantaganden 2016-12-31, vägt genomsnitt

Inflationsantagande	2,0%
Kalkylränta för kassaflöde	6,34%
Kalkylränta för restvärde	6,58%
Direktavkastningskrav restvärde	4,63%
Långsiktig vakansgrad	4,92%
Drift- och underhållskostnader år 1	411 kr/kvm
Investeringar år 1	880 kr/kvm
Marknadshyra (vid noll vakans)	2 851 kr/kvm

Känslighetsanalys marknadsvärden

Värderingspåverkande faktorer		Värdepåverkan, %	Värdepåverkan, mkr
Direktavkastningskrav och kalkylränta	+1 procentenhet	-17,2	-19 942
Direktavkastningskrav och kalkylränta	-1 procentenhet	26,7	30 923
Marknadshyra	+/-50 kr/kvm	+/-2,0	+/-2 376
Drift- och underhållskostnad	+/-25 kr/kvm	+/-1,0	+/-1 188
Långsiktig vakansgrad	+1/- procentenhet	+/-1,1	+/-1 314

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

NOT 4 Segmentredovisning koncern

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

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

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

Resultaträkning	Stockholm		Göteborg		Öresund		Uppsala		Koncern-gemensamt		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Hysesintäkter	3 840	3 681	1 205	1 144	756	747	450	437	–	–	6 251	6 009
Driftkostnader	–399	–413	–102	–102	–119	–115	–61	–63	–	–	–681	–693
Reparationer och underhåll	–64	–64	–15	–15	–15	–15	–11	–12	–	–	–105	–106
Fastighetsadministration	–151	–156	–60	–57	–52	–54	–37	–38	–	–	–300	–305
Fastighetsskatt	–357	–306	–98	–86	–62	–57	–27	–25	–	–	–544	–474
Tomträttsavgäld	–153	–149	–2	–2	–7	–6	0	0	–	–	–162	–157
Fastighetskostnader	–1 124	–1 088	–277	–262	–255	–247	–136	–138	–	–	–1 792	–1 735
Driftnetto	2 716	2 593	928	882	501	500	314	299	–	–	4 459	4 274

Balansräkning	Stockholm		Göteborg		Öresund		Uppsala		Koncern-gemensamt		Totalt	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Förvaltningsfastigheter	74 299	66 617	22 147	19 618	12 605	11 574	6 871	6 085	–	–	115 922	103 894
varav investeringar under året	1 169	1 569	423	342	158	217	285	96	–	–	2 035	2 224
varav förvärv/försäljningar under året	–1 960	–892	0	772	–50	–142	–53	–169	–	–	–2 063	–431
Goodwill	1 083	1 096	461	464	441	442	86	86	–	–	2 071	2 088
Övriga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–	4 063	3 804	4 063	3 804
Summa tillgångar	75 382	67 713	22 608	20 082	13 046	12 016	6 957	6 171	4 063	3 804	122 056	109 786

Under åren 2016 och 2015 finns inga fastigheter som varit vakanta i sin helhet, med undantag av projektfastigheter. Hyresintäkter inkluderar även hyresintäkter för sålda fastigheter.

NOT 5 Hyresintäkter

Förändring av koncernens hyresintäkter mellan 2015 och 2016

Hyresintäkter enligt resultaträkning, 2015	6 009
Förändring i jämförbart bestånd	128
Tillkommer från projektfastigheter	133
Tillkommer från förvärvade fastigheter	46
Avgår från sålda fastigheter	-65
Hyresintäkter enligt resultaträkning, 2016	6 251

Av de totala hyresintäkterna på 6 251 mkr utgörs 36 mkr (24) av omsättningshyra.

Kontraktsportföljens förfallostruktur

	Antal kontrakt	Årshyra mkr
Förfall inom 1 år ¹⁾	2 504	1 392
2018	941	1 037
2019	839	1 082
2020	444	742
2021	174	529
Senare än 5 år	471	1 699
Summa	5 373	6 481

1) Varav bostäder 1 161 kontrakt med 97 mkr i årshyra.

Den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktsportföljen uppgick vid årsskiftet till 4,3 år (4,6). Av den kontrakterade hyran utgörs 95 procent (95) av kommersiella kontrakt och 5 procent (5) av bostäder och garage. Det finns cirka 4 200 kommersiella kontrakt (4 200) fördelat på hyresgäster i ett flertal olika branscher, där hyresgäster inom offentlig verksamhet svarar för 24 procent (25) 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	
	2016	2015
Reparationer och underhåll	-105	-106
Fastighetsskatt	-544	-474
Tomträttsavgäld	-162	-157
Övriga direkta fastighetskostnader	-677	-688
Personalkostnader	-350	-358
Avskrivningar	-16	-15
Övriga externa kostnader	-25	-25
Summa	-1 879	-1 823

Fördelat i resultaträkningen:

Fastighetskostnader	-1 792	-1 735
Central administration	-87	-88
Summa	-1 879	-1 823

	Koncernen	
	2016	2015
Tomträttsavtal		
Förfall inom 1 år	11	5
Senare än 1 år men inom 5 år	44	98
Senare än 5 år	774	888
Summa	829	991

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

NOT 7 Administration

	Koncernen	
	2016	2015
Personalkostnader	-257	-261
Köpta tjänster	-41	-40
IT	-41	-39
Marknadsföring	-15	-17
Avskrivningar inventarier	-11	-11
Övrigt	-22	-25
Summa	-387	-393

Fördelat i resultaträkningen:

Fastighetsadministration	-300	-305
Central administration	-87	-88
Summa	-387	-393

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	
	2016	2015
<i>PwC</i>		
Revisionsuppdrag	1,4	0,0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,1	0,0
Skatterådgivning	0,2	0,0
Övriga tjänster	0,4	0,0
<i>Ernst & Young</i>		
Revisionsuppdrag	0,0	1,6
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,1	0,3
Skatterådgivning	0,0	0,0
Övriga tjänster	0,0	0,0
Summa	2,2	1,9

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

	2016		2015	
	Antal anställda	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav kvinnor
Moderbolaget	338	39%	348	38%
Koncernen	338		348	

Samtlig personal i koncernen är anställd i moderbolaget Vasakronan AB.

NOT 9 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ledande befattningshavare ¹⁾	28	26	28	26
Övriga anställda	183	181	183	181
Summa löner och ersättningar	211	207	211	207
Pensionskostnader	55	63	55	63
Sociala kostnader	84	82	84	82
Summa totalt	350	352	350	352

2016 Ledande befattningshavare, tkr	Grundlön/styrelse- och utskottsarvode ¹⁾	Övriga förmåner ²⁾	Pensions- kostnad	Summa
Styrelseordförande; Mats Wäppling	680	–	–	680
Styrelseledamot; Jan-Olof Backman	250	–	–	250
Styrelseledamot; Christel Kinning	250	–	–	250
Styrelseledamot; Rolf Lydahl	310	–	–	310
Styrelseledamot; Per Uhlén	250	–	–	250
Verkställande direktör; Fredrik Wirdeus	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

2015 Ledande befattningshavare, tkr	Grundlön/styrelse- och utskottsarvode ¹⁾	Övriga förmåner ²⁾	Pensions- kostnad	Summa
Styrelseordförande; Mats Wäppling	622	–	–	622
Styrelseledamot; Jan-Olof Backman	230	–	–	230
Styrelseledamot; Christel Kinning	230	–	–	230
Styrelseledamot; Rolf Lydahl	283	–	–	283
Styrelseledamot; Per Uhlén	230	–	–	230
Verkställande direktör; Fredrik Wirdeus	5 542	46	1 647	7 235
Andra ledande befattningshavare (12 personer)	19 034	402	7 467	26 898
Summa	26 171	448	9 114	35 728

1) Ersättning till anställda avser utbetald ersättning under 2016 medan ersättning till styrelsen avser årsarvode enligt beslut på årsstämman.

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

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 65.

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

Rörlig lön

Rörlig lön kan utgå till samtliga medarbetare förutom till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare. För 2016 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 2017. Rörlig lön avseende verksamhetsåret 2015 utbetalades under året och kunde också då maximalt uppgå till två månadslöner. Utfallet motsvarade i genomsnitt 1,0 månadslöner.

Pensioner

Pensionen för anställda tjänstemän omfattas av tryggande 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 82. Övriga anställda omfattas av avgiftsbestämda pensionslösningar i AMF.

Verkställande direktörens anställningsavtal löper till dess han är 62 år. Pensionsvillkoren är förmånsbestämda och följer villkoren enligt BTP-

planen, beräknade utifrån 65-års pensionsålder. Därutöver görs, under den avtalade anställningsperioden, en årlig kompletterande och avgiftsbestämd pensionsavsättning. Understiger avsättning 30 procent av den pensionsmedförande lönen görs en kompletterande inbetalning upp till 30 procent. Avräkning sker senast sista februari året efter avräkningsåret.

Övriga ledande befattningshavare har en pensionslösning i form av Bankernas Tjänstepension, BTP-planen, eller så kallad "10-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

	2016		2015	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	9	3	9	3
Ledande befattningshavare	13	6	13	5

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 17 procent (15) inköp från koncernbolag. De koncerninterna kostnaderna består främst av hyreskostnader.

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

NOT 11 Ränteintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ränteintäkter	3	2	2	2
Övriga finansiella intäkter	0	1	0	1
Ränteintäkter från moderbolag	7	–	7	–
Ränteintäkter från dotterbolag	–	–	61	69
Summa	10	3	70	72

NOT 12 Räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Räntekostnader	–1 135	–1 124	–1 134	–1 124
Övriga finansiella kostnader	–84	–72	–55	–49
Aktiverad ränta	57	72	–	–
Summa	–1 162	–1 124	–1 189	–1 173

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 2016 uppgick till 2,0 procent.

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

NOT 13 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2016	2015
Projekt- och utvecklingsfastigheter	1 399	1 235
Transaktioner	461	449
Förvaltade fastigheter:		
Förändrade avkastningskrav	5 554	7 206
Marknadshyresförändring	6 714	3 300
Förändrade antaganden om investeringar och andra värdepåverkande faktorer	–2 072	–1 978
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12 056	10 212

Sålda fastigheter under 2016 framgår av sidan 77. Totalt hyresvärde på sålda fastigheter under 2016 uppgår till 116 mkr. Försäljningar har under året skett i bolagsform och har i moderbolaget medfört ett försäljningsresultat på 1 mkr (0).

För mer information se känslighetsanalysen på sidan 57.

Värderingsmetodik

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

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

Fastigheterna har värderats med samma värderingsprinciper sedan 1997. Värderingsprocessen styrs av en värderingspolicy och i enlighet med denna värderas samtliga fastigheter externt vid hel- och halvårsskifte och vid övriga kvartalsskiften värderas de internt. De externa värderingarna utförs i enlighet med RICS Red Book. Parallellt med de externa värdebedömningarna genomförs en intern rimlighetskontroll av dessa värden. Under 2016 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 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	
	2016	2015
Erhållna och lämnade koncernbidrag	917	1 042
Utdelning från andelar i dotterbolag	9 148	–
Resultat från andelar i dotterbolag	730	596
Nedskrivning och återföring nedskrivning av andelar i dotterbolag	1	–15
Summa	10 796	1 623

I utdelning från andelar i dotterbolag ingår anteciperad utdelning från Civitas Holding AB, org nr 556459-9164, med 7 000 mkr.

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

NOT 15 Värdeförändring
finansiella instrument

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Räntederivat som inte säkringsredovisas	–262	612	–262	612
Upplösning av säkrade lån	–1	2	–1	2
Upplösning av säkringsreserv	–9	–6	–9	–6
Förtidslösta derivat	–519	–	–519	–
Värdereglering lån i utländsk valuta	80	122	80	122
Värdereglering valutaderivat	–80	–122	–80	–122
Elderivat	27	–10	27	–10
Summa	–764	598	–764	598

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	
	2016	2015
Bokslutsdispositioner		
Avsättning till periodiseringsfond	–	–44
Summa	–	–44
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond, beskattningsår 2015	44	44
Summa	44	44

NOT 17 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Redovisat resultat före skatt	14 491	13 803	8 812	973
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats, 22,0%	-3 188	-3 037	-1 939	-214
Skatt hänförlig till tidigare beskattningsår	1	-12	0	-
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktig försäljning av dotterbolag	175	213	0	0
Avyttrad goodwill	-4	-16	-	-
Ej skattepliktig utdelning	-	-	2 013	-
Nedskrivning av andelar	-	-	0	-3
Övriga ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-2	-1	0	-1
Övriga justeringar	-1	-6	0	-
Redovisad skattekostnad	-3 019	-2 859	74	-218
Effektiv skattesats koncernen, %	20,8	20,7		

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	0	-45	-1	389
Uppskjuten skatt	-3 019	-2 814	75	-607
Summa skatt på årets resultat	-3 019	-2 859	74	-218

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Derivat	54	-132	54	-132
Förvaltningsfastigheter	-3 093	-2 640	-11	-30
Obeskattade reserver	-4	-20	-	-
Skattemässiga underskott	26	-21	32	-445
Övriga temporära skillnader	-2	-1	-	-
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-3 019	-2 814	75	-607

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Derivat	-662	-612	-662	-612
Förvaltningsfastigheter	15 024	11 931	216	205
Obeskattade reserver	31	27	-	-
Skattemässiga underskott	-37	-10	-32	-
Övriga temporära skillnader	6	20	-	-
Summa uppskjuten skatt	14 362	11 356	-478	-407

Uppskjuten skatteskuld på derivat, fastigheter och övrigt avser skatt på skillnaden mellan skattemässiga och redovisade restvärden. Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskott, vilka vid utgången av året uppgick till 167 mkr (47). Samtliga skatteskulder bedöms förfalla efter 12 månader.

Aktuell och uppskjuten skatt har för 2016 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 2016 till -2 285 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 verkliga värdet till 25 procent av den nominella skattesatsen 22 procent vilket ger en uppskjuten skatt om 3 219 mkr. Se vidare härledning av nyckeltal på sidan 107 och definition NNNAV på sidan 111.

Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ingående balans	11 356	8 532	-407	-1 015
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	3 019	2 814	-75	607
Uppskjuten skatt som redovisats i eget kapital	-12	9	4	1
Uppskjuten skatt, övrigt	-1	1	-	-
Utgående balans	14 362	11 356	-478	-407

NOT 18 Immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen	
	2016	2015
Goodwill		
Ingående balans	2 088	2 159
Avyttrad/nedskriven goodwill	-18	-71
Utgående balans	2 071	2 088
Övriga immateriella anläggningstillgångar	Koncernen	2015
	2016	2015
Ingående balans	100	100
Utgående balans	100	100
Utgående balans immateriella anläggningstillgångar	2 171	2 188

Koncernens goodwill har uppkommit vid rörelseförvärv som redovisats i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. I samband med försäljningen av fastigheter och bolag under 2016 har goodwill minskat med 15 mkr (71). Resterande 3 mkr (0) avser nedskrivning av goodwill till verkligt värde, se not 3.3.

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

NOT 19 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2016	2015
Verkligt värde		
Ingående balans	103 894	91 889
Investeringar	2 035	2 224
Förvärv, köpeskilling	58	956
Försäljningar, köpeskilling	-2 121	-1 387
Värdeförändring	12 056	10 212
Utgående balans	115 922	103 894
Skattemässiga värden	45 347	47 378

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. De externa värderingar som har utförts per 31 december 2016 har omfattat samtliga fastigheter. På sidan 87 finns en närmare beskrivning av värderingsmetodiken och på sidan 83 finns en beskrivning av värderingsantaganden.

I koncernen finns kontrakterade åtaganden 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	
	2016	2015
Åtaganden		
Investeringar förvaltningsfastigheter	1 178	1 047
Förvärv	78	-

NOT 20 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Anskaffningsvärde				
Ingående anskaffningsvärde	116	102	70	62
Förvärv	14	24	6	18
Försäljningar och uttrangeringar	-8	-10	-6	-10
Utgående balans	122	116	70	70
Avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-58	-51	-38	-35
Årets avskrivningar	-16	-15	-11	-11
Försäljningar och uttrangeringar	6	8	4	8
Utgående balans	-68	-58	-45	-38
Utgående balans inventarier	54	58	25	32

Inventarier utgörs främst av bilar och kontorsinventarier.

NOT 21 Aktier och andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
	2016	2015
Ingående balans	30 758	30 742
Förvärv	–	0
Aktieägartillskott	55	–
Reglering av resultatandelar	134	31
Försäljning	–250	0
Nedskrivning	–	–21
Återförda nedskrivningar	1	6
Utgående balans	30 698	30 758
Varav tillgång	30 759	30 761
Varav skuld	–61	–3

Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen	Org.nr	Säte	Kapital- andel, % ¹⁾	Aktier/ andelar ²⁾	Redovisat värde i moderbolaget
Civitas Holding AB	556459-9164	Stockholm	100	2 750 000	24 685
Vasakronan Fastigheter AB	556474-0123	Stockholm	100	4 000 000	–
Vasakronan Holdingfastigheter AB	556611-6850	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Inom Vallgraven 22:3 AB	556879-7012	Göteborg	100	500	–
Vasakronan Malmöfastigheter AB	556376-7267	Stockholm	100	3 601 125	–
Handelsbolaget Gotic	969622-2844	Trelleborg	100	100	–
Fastighets AB Luxor	556059-7139	Stockholm	100	2 000	–
Vasakronan IC AB	556497-7279	Stockholm	100	100 050	–
Vasakronan Vattenled AB	556577-9088	Malmö	100	1 000	–
Vasakronan Lundafastigheter AB	556137-8562	Stockholm	100	1 000	–
Ankarspik 111 AB	559073-2151	Stockholm	100	500	–
Mabrabo AB	556339-0227	Stockholm	100	10 000	–
Vasakronan Kista Science Tower AB	556649-8043	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Kista Science Tower Komplementär AB	556647-7583	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Kista Science Tower KB	969660-7820	Stockholm	100	100	–
Vasakronan Uppsalafastigheter AB	556651-1092	Stockholm	100	1 000	–
Kungspinnen I AB	556701-4278	Stockholm	100	1 000	–
Frösunda Hus I AB	556704-9183	Stockholm	100	1 000	–
Frösunda Hus II AB	556704-9175	Stockholm	100	1 000	–
Frösunda Hus III AB	556704-6213	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Priorinnan AB	556675-2423	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Ängen AB	556637-3550	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Hakberget AB	556745-5695	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Trähus AB	556715-4850	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Regndroppen 1 AB	559010-6000	Stockholm	100	500	–
Vasakronan Fastighetsutveckling AB	556532-9108	Stockholm	100	1 000	–
Järvatorget AB	556548-5546	Stockholm	100	1 000	–
Kymlinge Utvecklings AB	556611-6900	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Ullevifastigheter Holding AB	556718-7884	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Ullevifastigheter AB	556718-6704	Stockholm	100	1 000	–
Ullevi Park Holding 1 i Göteborg AB	556718-6688	Stockholm	100	1 000	–
Ullevi Park 1 i Göteborg AB	556718-6621	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Skånegatan AB	556870-5791	Stockholm	100	500	–
Vasakronan Hekla AB	559088-2196	Stockholm	100	500	–
Vasakronan Markholding AB	556675-1771	Stockholm	100	1 000	–
Ankarspik 79 AB	556943-7584	Stockholm	100	500	–
Ankarspik 91 AB	556991-2420	Stockholm	100	500	–
Fastighets AB Gesimsen Grön	556011-7698	Stockholm	100	23 526 807	1 778
Fastighets AB Svava	556268-6658	Uppsala	100	500 000	–
Vasakronan Uppsala City AB	556057-0896	Uppsala	100	75 000	–
Aktiebolaget Nepos	556238-9105	Stockholm	100	10 000	–
Uppsala Science City AB	556250-5346	Uppsala	100	300 000	–
Uppsala Science Park KB	916512-8126	Uppsala	100	200	–

1) Avser koncernens samlade kapitalandel.

2) Avser koncernens samlade antal aktier och andelar.

Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen	Org.nr	Säte	Kapital- andel, % ¹⁾	Aktier/ andelar ²⁾	Redovisat värde i moderbolaget
AP Fastigheter AB	556417-5858	Stockholm	100	100 000	593
Vasakronan Ankarspik 47 AB	556772-0676	Stockholm	100	1 000	–
Ankarspik 94 AB	559016-1245	Stockholm	100	500	–
Ankarspik 95 AB	559016-1120	Stockholm	100	500	–
Ankarspik 96 AB	559016-1476	Stockholm	100	500	–
Ankarspik 97 AB	559016-1351	Stockholm	100	500	–
Ankarspik 98 AB	559016-1559	Stockholm	100	500	–
Ankarspik 99 AB	559016-1450	Stockholm	100	500	–
Ankarspik 100 AB	559016-1427	Stockholm	100	500	–
Fastighets AB Skjutsghissen nr 8 & Co KB	916502-7971	Stockholm	100	105	557
Nisseshus Nr 1 HB	916587-3424	Stockholm	100	100	388
Fastighets Aktiebolaget Telefonfabriken	556577-4535	Stockholm	100	1 000	322
Ankarspik 109 AB	559049-7524	Stockholm	100	500	–
KB Positionen 2	969666-7485	Stockholm	100	1 000	278
RTB Reval KB	969635-4886	Stockholm	100	200	–
Vasakronan Bassängkajen AB	556696-1362	Stockholm	100	1 000	214
Fastighets Aktiebolaget Bodega	556031-4246	Stockholm	100	3 000	213
Fastighets AB Gesimsen	556482-7318	Stockholm	100	1 000	–
KB Radio Östra	916625-7007	Stockholm	100	1 000	–
Vasakronan Inom Vallgraven 22:16 AB	556865-4163	Stockholm	100	500	180
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 63 KB	969646-7522	Stockholm	100	200	173
Förvaltningsbolaget Alvikshus HB	916501-8004	Stockholm	100	–	165
Vasakronan Magasinet 1 AB	556692-9146	Stockholm	100	1 000	151
Position Stockholm AB	556577-3818	Stockholm	100	1000	120
Vasakronan Heden 22:19 AB	556859-5291	Stockholm	100	500	113
Vasakronan Nordstaden 10:20 AB	556865-4205	Stockholm	100	500	99
Ankarskriv 1 AB	556339-0839	Stockholm	100	1 000	98
KB Inom Vallgraven 22:15 Göteborg	916445-7039	Stockholm	100	200	–
Agilia Förvaltnings AB	556651-1852	Stockholm	100	1 000	–
Arkaden Göteborg KB	969646-3448	Stockholm	100	200	–
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 53 KB	969646-3836	Stockholm	100	200	–
Vasakronan Kaninen 32 AB	556740-3612	Stockholm	100	1 000	97
AB Studentskräpan	556611-6868	Stockholm	100	1 000	95
Vasakronan Stapelbädden 3 AB	556740-2614	Stockholm	100	500	75
Vasakronan Värtan Exploatering AB	556984-3963	Stockholm	100	500	–
Ankarspik 81 AB	556967-6108	Stockholm	100	500	–
Allmänna Pensionsfondens Fastighets AB	556355-6835	Stockholm	100	501 000	60
Vasakronan Inom Vallgraven 20:14 AB	556865-4361	Stockholm	100	500	59
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 12 KB	969646-4016	Stockholm	100	200	53
Vasakronan Nordstaden 21:1 AB	556875-2918	Stockholm	100	500	52
Vasakronan Jungmannen 1 AB	556646-7089	Stockholm	100	1 000	50
Fastighetsbolaget Brödtorget & Co KB	989200-4418	Stockholm	100	100	50
Vasakronan Kaninen 30 AB	556740-3604	Stockholm	100	1 000	15
Gotic AB	556708-2101	Stockholm	100	100 000	13
Vasakronan Nedo AB	556772-2805	Stockholm	100	1 000	7
Vasakronan Blåmannen AB	556825-9302	Stockholm	100	500	3
Nacka Strand Förvaltnings Aktiebolag	556034-9150	Stockholm	100	20 000	2
Vasakronan Starkströmmarna AB	556771-7920	Stockholm	100	1 000	1
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 59 KB	969646-4032	Stockholm	100	200	–
Ankarspik 17 AB	556761-8961	Stockholm	100	1 000	0
Ankarspik 41 AB	556761-8763	Stockholm	100	1 000	0
Fastighets AB Ponnyn 2	556870-5783	Stockholm	100	500	0
Vasakronan Stockholmsstuten AB	556820-7798	Stockholm	100	500	0
Ankarspik 77 AB	556856-8165	Stockholm	100	500	0
Vasakronan Gårda 18:23 Kommanditbolag	916635-8946	Stockholm	100	1 000	–61
SUMMA					30 698

1) Avser koncernens samlade kapitalandel.

2) Avser koncernens samlade antal aktier och andelar.

NOT 22 Aktier och andelar i joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ingående balans	381	382	0	0
Reglering av resultatandelar	-9	-1	1	0
Kapitaltillskott	0	-	0	-
Utgående balans	372	381	1	0

Joint ventures	Org.nr	Säte	Kapitalandel, %	Aktier/andelar	Redovisat värde
Järvastaden AB	556611-6884	Solna	50	500	289
Ursvik Exploaterings AB	556611-6892	Stockholm	50	5 000	82
Stora Ursvik KB	969679-3182	Stockholm	50	50	0
Värtan Fastigheter AB	556678-0267	Stockholm	50	1 000	0
Värtan Fastigheter KB	969601-0793	Stockholm	50	1	1
MVBW i Lund AB	559033-2598	Lund	25	125	0
Summa					372

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. MVBW i Lund AB är ett samägt bolag med Fastighets AB Briggen och Wahlborgs Fastigheter AB för marknadsföring och samverkan mellan parterna avseende forskningsbyn Ideon i Lund.

NOT 23 Långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Deposition CSA-avtal	-	110	-	110
Övriga långfristiga fordringar	58	59	54	54
Summa	58	169	54	164

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 2016 inte lämnat någon sådan deposition eftersom inga undervärden finns. Mottagen deposition för övervärden framgår av not 28.

NOT 24 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Fordringar på hyresgäster	71	90	0	0
Avsättning för osäkra fordringar	-40	-52	0	0
Summa	31	38	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 8 mkr (26) för nedskrivning av fordringar på hyresgäster.

NOT 25 Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Upplupna intäktsrätter	73	68	73	68
Periodiserade hyresrabatter	118	99	-	-
Depositionskonton	193	147	193	147
Förutbetalda finansieringskostnader	111	92	-	-
Jämningsmoms	26	33	-	-
Förutbetalda driftkostnader	34	28	-	0
Övriga poster	162	166	32	29
Summa	717	633	298	244

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

NOT 26 Likvida medel

Likvida medel uppgick till 2 147 mkr (2 301) och utgörs av banktillgodo-havanden utan bindningstid. Placering av likvida medel har gjorts hos motparter som bedöms ha hög kreditvärdighet och därmed låg risk.

Likvida medel i moderbolaget uppgick till 2 146 mkr (2 300).

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 46 procent per årsskiftet och en soliditet på 38 procent. Räntekostnader är också företagets största kostnads-post och det är av strategisk betydelse för Vasakronan att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Målet för finansverksamheten är att säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad inom de ramar och restriktioner som anges i finanspolicyen.

Finanspolicy

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

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

Finansiella risker och rapportering

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

Finansieringsrisk

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

Ränterisk

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

Se vidare information om ränterisk i känslighetsanalysen på sidan 57.

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 placeringar 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.

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.

Se även avsnittet om finansiering på sidan 28.

FÖRFALLOSTRUKTUR

Förfalloår	Koncernen				Moderbolaget			
	Förfallostruktur – kapitalbindning		Förfallostruktur – räntebindning		Förfallostruktur – kapitalbindning		Förfallostruktur – räntebindning	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
1	15 906	15 766	24 719	20 908	15 906	15 766	24 719	20 908
2	12 862	10 446	–35	1 925	12 862	10 446	–35	1 925
3	8 121	9 585	1 729	4	8 121	9 585	1 729	4
4	3 801	6 202	2 009	805	3 801	6 202	2 009	805
5	5 640	3 350	3 468	2 009	5 640	3 350	3 468	2 009
6	900	200	3 100	4 200	900	200	3 100	4 200
7	1 721	100	4 300	3 300	1 721	100	4 300	3 300
8	–	–	3 800	7 000	–	–	3 800	7 000
9	–	–	4 700	3 800	–	–	4 700	3 800
Senare än 9 år	6 289	5 101	7 450	6 799	6 289	5 101	7 450	6 799
Summa	55 240	50 750	55 240	50 750	55 240	50 750	55 240	50 750
	2016	2015			2016	2015		
Räntebärande skulder med rörlig ränta ¹⁾	20 123	18 402			20 123	18 402		
Räntebärande skulder med fast ränta ¹⁾	35 117	32 348			35 117	32 348		
Totalt	55 240	50 750			55 240	50 750		

1) Inklusive derivat.

Med rörlig ränta avses räntebindningstid om högst 3 månader.

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

FINANSIELLA RISKER

Finansieringsrisk	Policy	Utfall 2016-12-31
Kapitalbindning	min 2 år	3,4 år
Låneförfall 12 månader	max 40 %	29%
Kreditlöften och likvida medel / låneförfall 12 månader	minst 100 %	127%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	3,8 ggr
Räntebindning	1–6 år	4,3 år
Räntebindningsförfall 12 månader	max 70 %	45%
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A–	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

Utfallet per 31 december 2016 och 2015 var inom de restriktioner som uppställs i finanspolicyen.

NOT 28 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Deposition CSA-avtal	44	–	44	–
Övriga långfristiga skulder	154	156	114	55
Summa	198	156	158	55

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 övervärden i utestående derivatkontrakt. Koncernen har per 31 december 2016 erhållit 44 mkr (–) i sådan deposition. Motsvarande lämnade depositioner 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 bolagsningen 1993. Dessa åtaganden administreras av Statens tjänstepen-

sionsverk 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. Alecta hade vid utgången av räkenskapsåret en konsolideringsgrad om 149 (153).

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

Pensionskostnader i resultaträkningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Pensionskostnader, avgiftsbestämda	39	49	18	29
Pensionskostnader, förmånsbestämda	7	8	37	35
Särskild löneskatt på pensionskostnader	13	14	15	15
Summa pensionskostnader i resultaträkningen	59	71	70	79
<i>Varav redovisat som fastighetsadministration</i>	<i>48</i>	<i>57</i>		
<i>Varav redovisat som central administration</i>	<i>11</i>	<i>14</i>		

Pensionskostnader i övrigt totalresultat, exklusive skatt

Aktuariella vinster(–)/förluster(+), inklusive löneskatt	89	–61
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak, inklusive löneskatt	–16	26
Summa pensionskostnader i övrigt totalresultat, exklusive skatt	73	–35

Koncernen				
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner, koncern	2016		2015	
Förändring i pensionsförpliktelse				
Pensionsförpliktelse nuvärde, ingående balans	333		393	
Intjänad pension genom tjänstgöring ¹⁾	7		8	
Ränta på pensionsförpliktelsen ¹⁾	11		10	
Pensionsutbetalningar	-20		-22	
Aktuariella vinster(-)/förluster(+) på pensionsförpliktelser ²⁾	70		-56	
Pensionsförpliktelse nuvärde, utgående balans³⁾	401	401	333	333
Förändring i förvaltningstillgångar				
Verkligt värde förvaltningstillgångar, ingående balans	-353		-356	
Ränteintäkt ¹⁾	-12		-10	
Premieinbetalningar	-16		-15	
Pensionsutbetalningar	20		21	
Avkastning på förvaltningstillgångar exklusive ränteintäkt ²⁾	2		7	
Verkligt värde förvaltningstillgångar, utgående balans	-359	-359	-353	-353
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak		19		31
Övriga pensionsåtaganden		3		3
Särskild löneskatt på nettoskuld pensioner		16		3
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner		80		17

1) Redovisade i resultaträkningen.

2) Redovisade i övrigt totalresultat.

3) Förväntad vägd genomsnittlig duration för förpliktelsens nuvärde per 2016-12-31 är 16,50 år (10,57).

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

Skillnaden mellan den faktiska avkastningen och den förväntade uppgick till 2 mkr (7) och redovisas som avkastning på förvaltningstillgångar exklusive ränteintäkt.

Aktuariella vinster och förluster uppgår netto efter skatt till 57 mkr (-27) och redovisas i övrigt totalresultat enligt alternativregeln i IAS 19.

Koncernens inbetalningar till förmånsbestämda planer beräknas uppgå till 17 mkr under 2017.

Aktuariella och finansiella antagandena (%):

Koncernen		
	2016	2015
Diskonteringsränta (bostadsobligationer)	2,4	3,5
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 pensionsförpliktelserna med 59 mkr.

NOT 30 Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Förutbetalda hyresintäkter	1 204	1 101	-	-
Upplupna räntekostnader	318	311	318	311
Upplupna kostnader avseende pågående projekt	194	185	-	-
Moms	220	195	8	9
Depositioner	193	152	-	-
Upplupna driftkostnader	44	45	-	-
Fastighetsskatt	57	54	-	-
Semesterlöner, sociala avgifter samt personalens källskatt	42	43	42	43
Övriga poster	272	236	158	94
Summa	2 544	2 322	526	457

NOT 31 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Fastighetsinteckningar	16 830	15 038	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	100	4	504	504

Fastighetsinteckningar är ställda som säkerhet för koncernens räntebärande skulder.

Vasakronan ansvarar solidariskt för skulderna i Stora Ursvik KB vilket vid utgången av året innebar en eventalförpliktelse på 100 mkr (4). Med moderbolagets eventalförpliktelser på 504 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 30 mkr (-117) vid utgången av 2016.

Derivatinstrument i koncernens och moderbolagets balansräkning

Redovisade som finansiella tillgångar	2016	2015
Ränteswappar	338	15
Valutaränteswappar	117	0
Elderivat	3	–
Summa	458	15
Redovisade som finansiella skulder	2016	2015
Ränteswappar	–3 305	–2 700
Valutaränteswappar	–56	–117
Swaptioner	–22	–77
Elderivat	–	–24
Summa	–3 383	–2 918
<i>Netto derivatinstrument</i>	<i>–2 925</i>	<i>–2 903</i>

Klassificering av finansiella instrument koncernen

Finansiella tillgångar	Derivat ej säkringsredovisning		Poster som är föremål för verkligt värdesäkring		Låne- och kundfordringar		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Likvida medel	–	–	–	–	2 147	2 301	2 147	2 301	2 147	2 301
Lån säkrade till verkligt värde	–	–	–	0	–	–	–	0	–	0
Derivatinstrument	458	15	–	–	–	–	458	15	458	15
Deposition CSA-avtal	–	–	–	–	–	110	–	110	–	110
Kundfordringar	–	–	–	–	31	38	31	38	31	38
Summa	458	15	–	0	2 178	2 449	2 636	2 464	2 636	2 464

Finansiella skulder	Derivat ej säkringsredovisning		Poster som är föremål för verkligt värdesäkring		Finansiella skulder		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Obligationslån	–	–	–	–	30 117	25 408	30 117	25 408	30 155	25 451
Banklån	–	–	–	–	15 917	14 478	15 917	14 478	16 014	14 503
Certifikatslån	–	–	–	–	9 206	10 864	9 206	10 864	9 207	10 864
Derivatinstrument	3 383	2 918	–	–	–	–	3 383	2 918	3 383	2 918
Deposition CSA-avtal	–	–	–	–	44	–	44	–	44	–
Leverantörsskulder	–	–	–	–	132	177	132	177	132	177
Summa	3 383	2 918	–	–	55 416	50 927	58 799	53 845	58 935	53 913

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

vilket ger en lägre ränta än den avtalade räntan på lånen. En redovisning till verkligt värde skulle därför öka koncernens räntebärande skulder med 136 mkr och minska det egna kapitalet med 106 mkr. Över-/undervärden för lån i utländsk valuta redovisas mot under-/övervärden för tillhörande valutaderivat.

Likviditetsrisk – löptidsanalys

Koncernen	2016				2015			
	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	–7 095	–9 232	–13 609	–1 412	–5 196	–8 505	–12 204	–325
Banklån	–84	–3 980	–4 513	–7 533	–143	–2 420	–7 339	–5 769
Certifikatslån	–9 205	–	–	–	–10 865	–	–	–
Räntederivat	–637	–658	–2 025	–1 732	–754	–751	–2 344	–2 139
Valutaderivat – inflöde	56	56	140	114	18	18	42	–
Valutaderivat – utflöde	–11	–11	–34	–30	–2	–2	–5	–
Elderivat	3	–	–	–	–24	–	–	–
Leverantörsskulder	–132	–	–	–	–177	–	–	–
Summa	–17 105	–13 825	–20 041	–10 593	–17 143	–11 660	–21 850	–8 233

Beloppen avser framtida ej diskonterade kassaflöden för finansiella skulder inklusive ränta, uppdelat efter den tid som återstår fram till avtalsenlig förfallotidpunkt. Balansdagens ränta för respektive lån och derivat har använts för att beräkna framtida kassaflöden för samtliga skulder. Balansdagens växelkurs har använts för valutaderivat.

NOT 33 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Av-/nedskrivningar	16	15	10	26
Beräknade förmånsbestämda pensionskostnader	-11	-8	1	-1
Försäljning/avveckling av koncernbolag	-	-	-1	-
Försäljning av inventarier	-1	0	-1	0
Resultatandel i joint ventures	3	1	-	0
Summa	7	8	9	25

NOT 34 Närstående

Närstående	Transaktioner
Moderbolag	Utdelning genom reglering av redovisat koncernbidrag och ordinarie utdelning till moderbolaget har skett med totalt 7 382 mkr.
Moderbolagets ägare	Första, Tredje och Fjärde 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 29. Vid utgången av 2016 hade Tredje AP-fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan på 105 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 sid 64.
Ledningsgrupp	För uppgift om ersättningar, se not 9. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Vasakronan. Presentation finns på sid 65.
Dotterbolag	Framgår av not 21.
Koncernbolag	Framgår av not 10 och 21.
Joint ventures	Framgår av not 22.

NOT 35 Utdelning per aktie

Utdelning som betalades ut under 2016 utgjordes av redovisat koncernbidrag om totalt 2 882 mkr (72,05 kronor per aktie), varav 824 mkr avseende 2015 och 2 058 mkr avseende 2016, och ordinarie utdelning på 4 500 mkr (112,50 kronor per aktie).

På årsstämman den 3 maj 2017 kommer styrelsen att föreslå en utdelning på 4 000 mkr (4 500), motsvarande 100,00 kronor per aktie (112,50).

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 2017.

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
Balanserade vinstmedel	-1 947 050 342 kr	Till aktieägaren utdelas 100 kr per aktie	4 000 000 000 kr
Årets resultat	8 886 241 873 kr	I ny räkning överförs	2 939 191 531 kr
Summa	6 939 191 531 kr	Summa	6 939 191 531 kr

Till stämman föreslås en utdelning om 4 000 000 000 kr. Utöver ovan föreslagen utdelning har koncernbidrag lämnats om 2 058 166 007 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 22 mars 2017

Mats Wäppling
Styrelsens ordförande

Jan-Olof Backman
Ledamot

Niklas Ekvall
Ledamot

Eva Halvarsson
Ledamot

Kerstin Hessius
Ledamot

Christel Kinning
Ledamot

Rolf Lydahl
Ledamot

Johan Magnusson
Ledamot

Per Uhlén
Ledamot

Fredrik Wirdenius
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 22 mars 2017
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 2016 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 58–63. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 56–99 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 2016 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 58–63. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisionens inriktning och omfattning

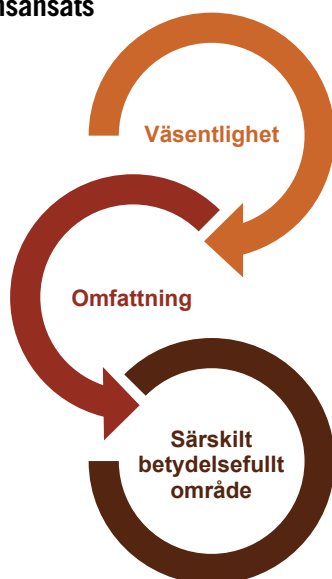
Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag med ett bestånd värderat till 115,9 miljarder kronor. Koncernens verksamhet är att förvalta och utveckla kommersiella fastigheter i Stockholm, Göteborg, Uppsala, Malmö och Lund.

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 flertalet juridiska enheter. Då koncernens tillgångar utgörs till 95 procent av förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde är revisionens huvudfokus att utvärdera huruvida årsredovisningen återspeglar förvaltningsfastigheternas bokförda värden enligt bolagets värderingsprinciper och att de principerna är förenliga med IFRS.

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

Vår revisionsansats



Väsentlighet

Övergripande väsentlighetstal: 610 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.

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 till höger). 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 sammanlagda felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

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 2016. Dessa områden

Koncernens

väsentlighetstal

610 miljoner kronor

Hur vi fastställde det

Ett tröskelvärde beräknat utifrån 0,5 procent av totala tillgångarna för koncernen

Motivering av valet av väsentlighetstal

Vi har valt totala tillgångar för att fastställa materialiteten då den, enligt vår uppfattning, är det mest relevanta måttet enligt vilket koncernens utveckling över tid oftast mäts. Vi har valt 0,5 procent av totala tillgångar för koncernen då det är ett generellt accepterat spann för tröskelvärden och enligt vår bedömning ger ett rimligt övergripande väsentlighetstal.

Vi har överenskommit med styrelsen att vi ska rapportera samtliga individuella felaktigheter som överstiger 50 miljoner kronor och fel som aggregat totalt uppgår till detta samt fel som vi bedömer bör rapporteras baserat på kvalitativa anledningar.

behandlades inom ramen för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, och när vi bildade oss en uppfattning om dem, men vi gör inte ett separat uttalande om dessa områden.

SÄRSKILT BETYDELSEFULLT OMRÅDE

Värdering av förvaltningsfastigheter

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och beskrivningen över Vasakronan-koncernens Sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper not 2, Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper not 3 samt Värdeförändring förvaltningsfastigheter not 13.

Värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår per 2016-12-31 till 115,9 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.

Värderingen av samtliga förvaltningsfastigheter utförs, vid hel- och halvårsskifte av en extern värderare, Cushman & Wakefield alternativt Forum Fastighetsekonomi. Vid övriga kvartalsskiften värderas fastigheterna internt. Värderingarna har utförts i enlighet med RICS Red Book (The Royal Institute of Chartered Surveyors) som värderingsstandard och värderingsprocessen styrs av en fastställd värderingspolicy. Vidare har Vasakronan en intern process för att kvalitetssäkra de externa värderingarna per hel- och halvårsskifte. 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 driftkostnader. För att komma fram till den slutliga värderingen använder värderarna antaganden och gör bedömningar om framtida avkastning, driftnetto och bedömd marknadshyra, vilket påverkas av rådande direktavkastningskrav och jämförbara marknadstransaktioner.

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

HUR VÅR REVISION BEAKTADE DET SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDET

Vår revision har bland annat fokuserat på bolagets interna kontroll och kvalitetsåkring som finns avseende de externt utförda värderingarna per 2016-12-31. 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, de väsentligaste antagandena samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med tidigare kvartal. Vi har bedömt de använda avkastningskraven som externa värderare har använt genom att jämföra dessa med uppskattade intervall för förväntade avkastningskrav och riktmärken med tillgänglig marknadsdata för de berörda marknaderna. Vi har även bedömt rimligheten för andra antaganden som inte är direkt jämförbara utifrån tillgänglig publik data. I de fall där antaganden och parametrar har varit utanför vår initiala förväntan har dessa avvikelser diskuterats med företrädare för bolaget och ytterligare revisionsbevis inhämtats som stöd för de använda antagandena.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–53. 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 Revisorsnämndens webbplats (www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Övrig upplysning

Företagets årsredovisning för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2015 reviderades av en annan revisor som i sin revisors rapport daterad 31 mars 2016 lämnade ett omodifierat uttalande i rapport om årsredovisningen.

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 2016 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 Revisorsnämndens 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 58–63 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Stockholm den 22 mars 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Revisors rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning

Till Vasakronan AB

Inledning

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Vasakronan AB ("Vasakronan") att översiktligt granska Vasakronans hållbarhetsredovisning för år 2016. Hållbarhetsredovisningen avser de avsnitt i årsredovisningen samt information på Vasakronans hemsida som refereras till i GRI-index på sidorna 109–110 i årsredovisningen.

Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsredovisningen

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 108 i årsredovisningen, och utgörs av de delar av Sustainability Reporting Guidelines (utgivna av The Global Reporting Initiative, GRI) 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 fel, 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.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med RevR 6 Bestyrkande av hållbarhetsredovisning utgiven av FAR. 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. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som

en revision enligt IAASBs standarder för revision och kvalitetskontroll och god revisionssed i övrigt har. 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 hållbarhetsredovisningen.

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 hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

Stockholm den 22 mars 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Fredrik Ljungdahl
Specialistmedlem i FAR

Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q4 2016	Q3 2016	Q2 2016	Q1 2016
RESULTATRÄKNINGAR				
Nettoomsättning	1 605	1 588	1 534	1 524
Driftkostnader och fastighetsadministration	-269	-216	-232	-264
Underhållskostnader	-28	-21	-30	-26
Fastighetsskatt	-135	-165	-121	-123
Tomträttsavgäld	-39	-37	-46	-40
Driftnetto	1 134	1 149	1 105	1 071
Central administration	-25	-19	-24	-19
Resultat från andelar i joint ventures	-1	-1	0	-1
Räntenetto	-285	-313	-281	-273
Resultat före värdeförändringar och skatt	823	816	800	778
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 899	1 971	4 339	1 847
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	1 013	-170	-731	-876
Avyttrad/nedskriven goodwill	-7	-1	-9	-1
Resultat före skatt	5 728	2 616	4 399	1 748
Skatt	-1 246	-575	-835	-363
Periodens resultat	4 482	2 041	3 564	1 385
BALANSRÄKNINGAR				
Förvaltningsfastigheter	115 922	111 566	109 132	106 064
Eget kapital	46 117	43 749	41 708	42 630
Räntebärande skulder	55 240	55 920	57 034	55 022
Balansomslutning	122 056	119 547	118 203	115 702
NYCKELTAL				
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Area på balansdagen, tkvm	2 426	2 446	2 446	2 497
Antal fastigheter på balansdagen	179	181	181	183
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	115 922	111 566	109 132	106 064
Nettoinvesteringar, mkr	456	463	-1 270	323
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	94,2	93,7	93,6	92,4
Överskottsgrad, %	71	72	72	70
Finansrelaterade uppgifter				
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,0	2,0	2,0	2,0
Återstående genomsnittlig räntebindningstid på balansdagen, år	4,3	4,6	4,2	4,0
Räntetäckningsgrad för perioden, ggr	3,8	3,6	3,8	3,8
Soliditet på balansdagen, %	38	37	35	37
Övriga uppgifter				
Antal anställda på balansdagen	339	335	355	338

Femårsöversikt

Belopp i mkr	2016	2015	2014	2013	2012
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	6 251	6 009	5 899	6 032	5 969
Driftkostnader och fastighetsadministration	-981	-998	-982	-1 017	-980
Underhållskostnader	-105	-106	-112	-113	-132
Fastighetsskatt	-544	-474	-492	-492	-460
Tomträttsavgäld	-162	-157	-141	-131	-125
Driftnetto	4 459	4 274	4 172	4 279	4 272
Central administration	-87	-88	-93	-87	-81
Resultat från andelar i joint ventures	-3	-1	-1	0	-1
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	0
Räntenetto	-1 152	-1 121	-1 256	-1 503	-1 577
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 217	3 064	2 822	2 689	2 613
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12 056	10 212	3 519	1 952	1 254
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-764	598	-2 956	1 151	-553
Avyttrad/nedskriven goodwill	-18	-71	-21	-51	-62
Resultat före skatt	14 491	13 803	3 364	5 741	3 252
Skatt	-3 019	-2 859	-642	-923	671
Årets resultat	11 472	10 944	2 722	4 818	3 923
BALANSRÄKNINGAR					
Förvaltningsfastigheter	115 922	103 894	91 889	87 145	84 074
Eget kapital	46 117	41 245	35 094	36 357	32 660
Räntebärande skulder	55 240	50 750	46 839	45 274	44 833
Balansomslutning	122 056	109 786	97 184	93 242	89 319
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Area på balansdagen, tkvm	2 426	2 509	2 509	2 562	2 601
Antal fastigheter på balansdagen	179	180	185	192	193
Antal bostadslägenheter på balansdagen	1 161	1 164	1 163	1 168	1 285
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	115 922	103 894	91 889	87 145	84 074
Marknadsvärde på balansdagen, kr/kvm	47 783	41 409	36 624	34 014	32 324
Nettoinvesteringar, mkr	-28	1 753	1 243	1 119	820
Förvärv, mkr	58	916	4	1 690	2 970
Avyttringar, mkr	-2 121	-1 387	-1 574	-2 988	-4 370
Investeringar i projekt, mkr	2 035	2 224	2 813	2 417	2 220
Hysesvärde på balansdagen, mkr	6 949	6 783	6 621	6 557	6 561
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	94,2	92,6	92,0	93,4	93,0
Överskottsgrad på balansdagen, %	71,0	71,0	71,0	71,0	72,0
Miljöcertifiering fastigheter, andel av total area, %	77	71	44	5	3
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm ¹⁾	110	112	124	128	135
Direktavkastning totalt bestånd, %	4,1	4,5	4,7	5,1	5,2
Värdeförändring totalt bestånd, % ²⁾	11,7	11,1	4,2	2,5	1,6
Totalavkastning totalt bestånd, %	16,3	16,0	9,1	7,7	6,9

1) Utfall år 2012 är beräknat utifrån nytt uppföljningssystem.

2) Utfall enligt IPD Svenskt Fastighetsindex.

Belopp i mkr	2016	2015	2014	2013	2012
Finansrelaterade uppgifter					
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,0	2,1	3,3	3,0	3,3
Återstående genomsnittlig räntebindningstid på balansdagen, år	4,3	4,3	5,1	4,2	4,5
Räntetäckningsgrad på balansdagen, ggr	3,8	3,7	3,2	2,8	2,7
Soliditet på balansdagen, %	38	38	36	39	37
NAV på balansdagen, mkr ¹⁾	61 333	53 416	44 852	42 502	38 993
NNNAV på balansdagen, mkr ²⁾	55 083	47 927	39 225	39 640	35 145
Skuldsättningsgrad på balansdagen, ggr	1,2	1,2	1,3	1,2	1,4
Avkastning på eget kapital, %	26,3	28,7	7,6	14,0	12,6
Kassaflödesrelaterade uppgifter					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, mkr	3 137	2 855	2 789	2 600	2 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	3 439	3 210	2 902	2 802	2 341
Kassaflöde från investeringsverksamheten, mkr	23	-1 775	-1 273	-1 146	-463
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, mkr	-3 616	-891	-2 442	-702	-2 742
Årets kassaflöde, mkr	-154	544	-813	954	-864
Övriga uppgifter					
Medelantalet anställda	338	348	356	345	332
Antal anställda på balansdagen	339	346	353	353	337
Härledning nyckeltal					
1) NAV, mkr					
Eget kapital	46 117	41 245	35 094	36 357	32 660
Återläggning goodwill	-2 071	-2 088	-2 159	-2 180	-2 230
Återläggning derivat	2 925	2 903	3 385	466	1 621
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	14 362	11 356	8 532	7 859	6 942
	61 333	53 416	44 852	42 502	38 993
2) NNNAV, mkr					
Eget kapital	46 117	41 245	35 094	36 357	32 660
Återläggning goodwill	-2 071	-2 088	-2 159	-2 180	-2 230
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	14 362	11 356	8 532	7 859	6 942
Uppskjuten skatt till verkligt värde*	-3 219	-2 533	-1 672	-1 997	-1 657
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	-106	-53	-570	-399	-570
	55 083	47 927	39 225	39 640	35 145

* Beräknat med utgångspunkt i 25 procent av aktuell skattesats, dvs 5,5 procent.

Om Vasakronans hållbarhetsredovisning

Tillämpning av GRI

Vasakronans hållbarhetsredovisning följer riktlinjerna från den internationella organisationen Global Reporting Initiative (GRI) version G4. Dessa riktlinjer kan följas på två olika nivåer, core eller comprehensive. Vasakronans redovisning för 2016 är upprättad på tillämpningsnivå core. I enskilda fall har all information som ramverket kräver inte kunnat redovisas. Dessa undantag framgår av GRI-index på sidan 110.

Vasakronan har som målsättning att driva hela verksamheten på ett hållbart sätt. Därför är beskrivningen av hållbarhetsarbetet integrerad i företagets årsredovisning. Som ett komplement till informationen i årsredovisningen redovisar vi också på Vasakronans webb, vasakronan.se, hur vi styr, målsätter och följer upp våra väsentliga hållbarhetsaspekter. I GRI-index finns hänvisning till var i årsredovisningen informationen finns, alternativt att hänvisning sker till webbplatsen.

Redovisning av hållbarhetsarbetet sker en gång per år och 2016 är det åttonde året. Från och med 2016 är redovisningen översiktligt granskad

av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB. Ett fåtal ändringar avseende rapporteringens omfattning, mätmetoder och övrig information har skett jämfört med hållbarhetsredovisningen för 2015. Detta framgår i detalj av GRI-index. Redovisningen omfattar inte verksamheter som kontrolleras av enskilda hyresgäster eller leverantörer.

Under 2014 genomfördes en särskild intressentdialog med fokus på rapportering av bolagets hållbarhetsfrågor. Utifrån intressentdialogen identifierades ett antal väsentliga hållbarhetsaspekter, vilka framgår av GRI-index. Inför hållbarhetsredovisningen 2016 har en utvärdering gjorts för att bedöma om väsentlighetsanalysen fortfarande är aktuell. Utvärderingen visade att vattenförbrukning, hälsa och säkerhet samt skattehantering är nya områden som är väsentliga att redovisa. Dessa ingår därför i hållbarhetsredovisningen från och med 2016. För vidare information kring den intressentdialog och väsentlighetsanalys som genomförts, se Vasakronans webbplats.

FN:s Hållbarhetsmål



De färgmarkerade bilderna ovan visar de av FN:s globala hållbarhetsmål som anses vara väsentliga i Vasakronans verksamhet. Ett arbete pågår med att implementera dem i strategi, målsättningar och handlingsplaner.

Regelverk som styr Vasakronans hållbarhetsarbete

EXTERNA

Lagar, bland annat

- Miljöbalken
- Arbetsmiljölagen
- Aktiebolagslagen
- Övriga tillämpliga lagar och regler

FN:s globala hållbarhetsmål

Global Compact

Miljöcertifieringar

- BREEAM
- ISO 14001
- LEED
- Miljöbyggnad

INTERNA

Uppförandekod

Policyer, bland annat

- Antikorruption
- Arbetsmiljö
- Miljö
- Inköp
- Likabehandling
- Skattepolicy

Miljöledningssystem

Processbeskrivningar

Ramverk för gröna obligationer

Övriga tillämpliga instruktioner

Upplysningar	Beskrivning	Läshänvisning	Kommentar
Strategi och analys			
G4-1	Uttalande från högsta beslutsfattare om vikten av hållbar utveckling för organisationen och dess strategi.	Sidan 4–7	
Organisationsprofil			
G4-3	Organisationens namn.	Årsredovisningens framsida	
G4-4	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna.	Sidan 1	
G4-5	Lokalisering av organisationens huvudkontor.	Not 1 sidan 80	
G4-6	Antal länder som organisationen har verksamhet i.		Vasakronan bedriver endast verksamhet i Sverige.
G4-7	Ägarstruktur och företagsform.	Omslagets insida, not 1 sidan 80	
G4-8	Marknader som organisationen är verksam på.	Omslagets insida	
G4-9	Den redovisande organisationens storlek.	Sidan 28–29, 35, not 8 sidan 85	
G4-10	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor och kön.	Not 8 sidan 85, webb/socialt	
G4-11	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal.	Webb/socialt	
G4-12	Bolagets leverantörskedja.	Webb/GRI	
G4-13	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden beträffande storlek, struktur, ägande eller leverantörskedja.		Inga väsentliga förändringar under året.
G4-14	Beskrivning av om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen.	Webb/miljö	Försiktighetsprincipen ligger till grund för hur miljöarbetet har utformats.
G4-15	Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarationer, principer eller andra initiativ som bolaget anslutit sig till eller stödjer.	Sidan 108	
G4-16	Medlemskap i organisationer och/eller nationella/internationella lobbyorganisationer.	Sidan 21	
Identifierade väsentliga aspekter och avgränsningar			
G4-17	Organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag och joint ventures.	Not 21, sidan 91–92	Redovisningen omfattar moderbolaget och samtliga helägda dotterbolag men ej joint ventures. De senare utgör inte en väsentlig del av Vasakronans verksamhet.
G4-18	Process för väsentlighetsanalys.	Webb/GRI	
G4-19	Identifierade väsentliga aspekter.	Webb/GRI	
G4-20	Avgränsning på aspektnivå inom organisationen.	Webb/GRI	
G4-21	Avgränsning på aspektnivå utom organisationen.	Webb/GRI	
G4-22	Effekten av korrigeringar av information som lämnats i tidigare redovisningar, och skälen för sådana förändringar.	Webb/miljö	Utfallet för EN1, EN17 och EN23 för 2015 har korrigerats då nya uppgifter framkommit.
G4-23	Väsentliga förändringar i omfattning eller avgränsning jämfört med tidigare års redovisningar.		Vatten, kundernas hälsa och säkerhet och skattehantering ingår i redovisningen från och med 2016.
Intressentdialog			
G4-24	Intressentgrupper.	Sidan 9, webb/GRI	
G4-25	Identifiering och urval av intressenter.	Webb/GRI	
G4-26	Metoder för samarbete med intressenter.	Webb/GRI	
G4-27	Viktiga frågor som framkommit i dialog med intressenter.	Webb/GRI	
Rapportprofil			
G4-28	Redovisningsperiod.	Omslag, not 2 sidan 80	
G4-29	Datum för publicering av den senaste redovisningen.		Redovisningen för 2015 publicerades i mars 2016.
G4-30	Redovisningscykel.		Publiceras årligen i anslutning till att årsredovisningen avges.
G4-31	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll.		Anna Denell, hållbarhetschef.
G4-32	Tabell som visar var information för samtliga delar av GRI:s standarduppgifter går att hitta.	Sidan 104, 108–110	
G4-33	Policy och nuvarande tillämpning med avseende på att låta redovisningen externt bestyrkas.	Sidan 58–62, 106, 108	
Bolagsstyrning			
G4-34	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning.	Sidan 58–62	
Etik och integritet			
G4-56	Redogörelse för grundläggande värderingar, principer, standarder och etiska riktlinjer, samt hur väl dessa införts i organisationen.	Sidan 8, 20	

Webb/GRI = www.vasakronan.se/om-vasakronan/finansiell-information/griWebb/socialt = www.vasakronan.se/om-vasakronan/finansiell-information/gri/socialtansvarstagandeWebb/vårt ansvar = www.vasakronan.se/om-vasakronan/vart-ansvarWebb/miljö = www.vasakronan.se/om-vasakronan/finansiell-information/gri/miljoansvar

GRI-aspekt	Indikator	Hänvisning indikator/DMA	Kommentar
Ekonomi			
Ekonomiskt resultat	EC1, Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde.	Webb/ekonomi DMA: sidan 56–57/ webb/ekonomi	
Skatthantering *	–	DMA: webb/ekonomi	
Miljö			
Material	EN1, Använt material i vikt.	Webb/miljö DMA: webb/miljö	Information om mängden material vid projektutveckling är ej tillgänglig varför en uppskattning har gjorts. Arbete pågår för att på sikt kunna samla in dessa uppgifter.
Energi	EN3, Energiförbrukning inom organisationen. CRE1, Energiprestanda i byggnader.	Sidan 10, 18, webb/miljö DMA: sidan 18, webb/miljö	
Vatten	EN8, Total vattenanvändning per källa. CRE2, Vattenintensitet, byggnader.	Webb/miljö DMA: webb/miljö	
Utsläpp	EN15, Direkta utsläpp av växthusgaser. EN16, Indirekta utsläpp av växthusgaser. EN17, Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser. CRE3, Utsläppsintensitet i byggnader.	Webb/miljö DMA: sidan 20, webb/miljö	
Avfall	EN23, Total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod.	Webb/miljö DMA: webb/miljö	Utfallet avseende hyresgästavfallet baseras delvis på uppskattning på grund av avsaknad av data. Arbete pågår för att på sikt kunna samla in dessa uppgifter.
Leverantörsbedömningar avseende miljö	EN32, Andel nya leverantörer som granskats avseende miljö.	Webb/miljö DMA: sidan 20, webb/miljö	
Utfasning av miljö- och hälsofarliga ämnen*	–	DMA: webb/miljö	
Socialt			
Mångfald och lika möjligheter	LA12, Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön.	Sidan 64–65, not 8 sidan 85, webb/socialt DMA: webb/socialt	
Leverantörsbedömningar avseende arbetsvillkor	LA14, Andel nya leverantörer som granskats avseende arbetsvillkor.	Webb/socialt DMA: sidan 20, webb/socialt	
Klagomålsmekanismen avseende arbetsvillkor	LA16, Antal missförhållanden som registrerats via klagomålsmekanismen avseende arbetsvillkor.	Webb/socialt DMA: Sidan 20, webb/socialt	
Leverantörsbedömningar avseende mänskliga rättigheter	HR10, Andel nya leverantörer som granskats avseende mänskliga rättigheter.	Webb/socialt DMA: sidan 20, webb/socialt	
Klagomålsmekanismen avseende mänskliga rättigheter	HR12, Antal missförhållanden som registrerats via klagomålsmekanismen avseende mänskliga rättigheter.	Webb/socialt DMA: sidan 20, webb/socialt	
Antikorruption	SO5, Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder.	Webb/socialt DMA: webb/socialt	
Kundernas hälsa och säkerhet	PR1, De faser i livscykeln då produkters och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet ska utvärderas i förbättringssyfte, och andelen av väsentliga produkt- och tjänstekategorier som genomgått sådana utvärderingsprocesser.	Sidan 10 webb/socialt DMA: sidan 18, webb/socialt	
Märkning av produkter och tjänster	PR5, Resultat från kundundersökningar; CRE8, Andel miljöcertifierade fastigheter.	Sidan 10 webb/socialt DMA: sidan 18–20, webb/socialt	

* Topic, indikator anges ej, DMA = Hållbarhetsstyrning

Webb/ekonomi = www.vasakronan.se/om-vasakronan/finansiell-information/gri/ekonomisktansvar

Webb/miljö = www.vasakronan.se/om-vasakronan/finansiell-information/gri/miljoansvar

Webb/socialt = www.vasakronan.se/om-vasakronan/finansiell-information/gri/socialtansvarstagande

Definitioner

Area, kvm

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser 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, %

Driftnetto i procent av summan av fastigheter- nas ingående marknadsvärde med tillägg för hälften av årets investeringar och med avdrag för hälften av driftnettot under året. Beräknas enligt samma metod som IPD Svenskt Fastighetsindex och avser hela fastighetsbeståndet, inklusive projekt och transaktioner. Anges för att belysa avkastningen från löpande intjäningen av fastigheterna.

Driftnetto, mkr

Hyresintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration, fastighetsskatt samt tomrättsavgäld. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

Energiprestanda, kWh/kvm

Årlig total normalårskorrigerad energianvändning för uppvärmning, komfortkyla och fastighetsel, dividerat med tempererad area. I redovisad energiprestanda ingår även viss hyresgäst och processkyla som av tekniska skäl inte går att räkna bort från fastighetselen.

Fastighetskategori

Fastighetens huvudsakliga användning baserat på hyresintäkter.

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 kontraktswärde 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 107.

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 107.

Nettoinvesteringar, mkr

Köpeskilling vid fastighetsförvärfv 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 avlyft.

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

Räntetäckningsgrad, ggr

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. Anges 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 kontraktswärde, 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.

Kalendarium

RAPPORTER

Delårsrapport jan–mars 2017	3 maj 2017
Halvårsrapport jan–juni 2017	21 augusti 2017
Delårsrapport jan–sept 2017	17 november 2017
Bokslutskommuniké 2017	1 februari 2018
Årsredovisning 2017	Mars 2018

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma	3 maj 2017
-----------	------------

Adresser och webbplats

VASAKRONAN AB

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

REGION STOCKHOLM

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

REGION GÖTEBORG

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

REGION UPPSALA

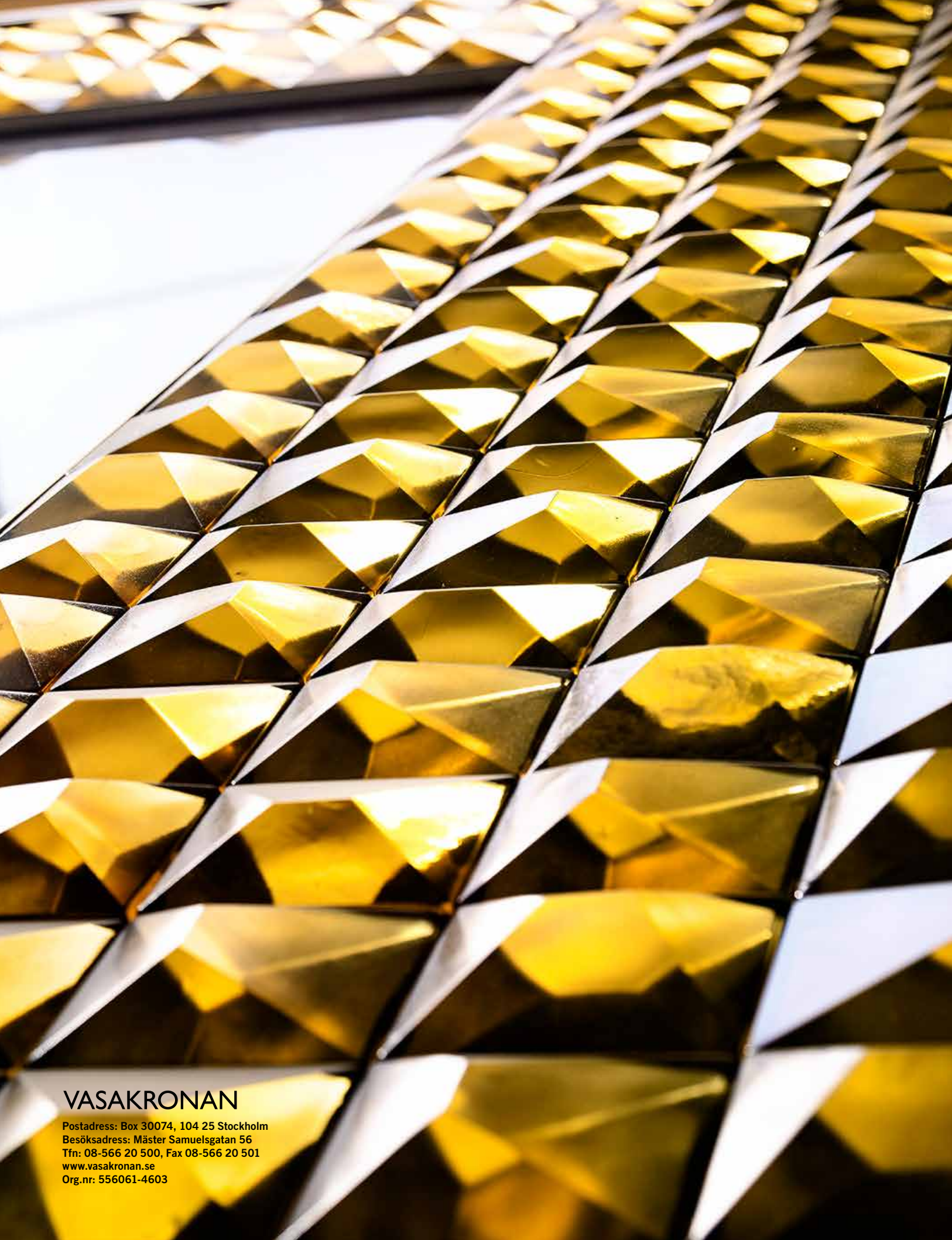
Box 1050, 751 40 Uppsala
Besöksadress: Dragarbrunnsgatan 38
Tfn: 018-489 20 00

REGION ÖRESUND

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

WEBBPLATS

www.vasakronan.se



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