

ÅRSREDOVISNING 2014



VASAKRONAN



En bättre värld

Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, och bidrar därigenom till det svenska pensionssystemets finansiering på lång sikt. 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".

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag. I beståndet finns 185 fastigheter med en total area på 2,5 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 92 mdkr. Fastigheterna utgörs av centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö, Lund och Uppsala.

53%

MILJÖCERTIFIERAT

Genom certifiering via LEED Volume är nu mer än halva beståndet miljöcertifierat.

4,1%

HÖGRE FASTIGHETSVÄRDE

En stark hyres- och fastighetsmarknad bidrog till en värdeökning om 3,5 mdkr.

71%

HÖG ÖVERSKOTTSGRAD

Genom ett starkt driftnetto ligger överskottsgraden på en fortsatt hög nivå.

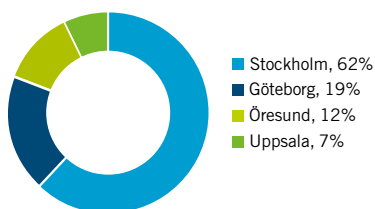
92 MDKR

Fastighetsbeståndets värde ökade genom investeringar och positiv värdeförändring och uppgick till 92 mdkr.

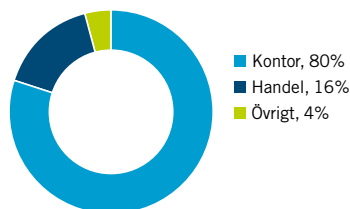
2,8 MDKR

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade med 5 procent till 2 822 mkr till följd av ett förbättrat räntenetto.

Kontrakterad hyra per region



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



VASAKRONAN I KORTHET

Mkr	2014	2013
Hysesintäkter	5 899	6 032
Driftnetto	4 172	4 279
Räntenetto	-1 256	-1 503
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 822	2 689
Värdeförändring fastigheter	3 519	1 952
Värdeförändring finansiella instrument	-2 956	1 151
Årets resultat	2 722	4 818
Marknadsvärde fastigheter	91 889	87 145
Kontrakterad hyra	6 051	5 974
Uthyrningsgrad, %	92,0	93,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,8
Belåningsgrad, %	49	49
Antal fastigheter	185	192
Area, tkvm	2 509	2 562
Miljöcertifiering fastigheter, andel av total area, %	53	20
Energiprestanda, kWh/kvm	124	128
Antal anställda	353	353

Q1

- Ombyggnaden av butiksfastigheten Kompassen i Göteborg påbörjas.
- Byggrätter i området Ingenting i Solna säljs för 310 mkr.
- Resultat före värdeförändringar och skatt ökar till följd av ett förbättrat räntenetto.

Q2

- Avtal tecknas om förvärv av kontorsfastigheten Heden 46:3 i Göteborg för ett fastighetsvärde om 860 mkr.
- Avtal tecknas om försäljning av tomträtten Rotterdam i Värtahamnen i Stockholm.
- Värdet på fastigheterna ökar främst till följd av lägre direktavkastningskrav.

Q3

- Vasakronan är "Green Star" och bästa svenska fastighetsbolag i hållbarhetsundersökningen GRESB.
- Om- och tillbyggnaden av Triangelns köpcentrum i Malmö färdigställs.
- Avtal om teckningsåtagande ingås med ägarna.

Q4

- Vasakronan blir först i Europa att miljöcertifiera befintliga byggnader enligt LEED Volume.
- Kontorserbjudandet Smart & klart lanseras.
- Om- och tillbyggnaden av Rättscentrum i Malmö färdigställs.
- Avtal tecknas om försäljning av fastigheten Primus på Lilla Essingen i Stockholm med framtida byggrätter om cirka 42 000 kvadratmeter.
- Vasakronans första publika laddningsstation för elfordon invigs i Kista Entré.



I Frösunda
i Solna är Vasakronan
en av flera aktörer som
deltar i utvecklingen
av stadsdelen.

25



Vasakronans hyresgäst Coor
Service Management jobbar
aktivitetsbaserat i Kista Entré.

19



Outdoor-klädmärket
Houdini har öppnat en
riktigt hållbar butik på
Magasinsgatan i Göteborg.

17



I juni 2014
förvärvades Heden
46:3 i Göteborg av NCC.
Fastigheten tillträds
i slutet av 2015.

27

Innehåll

ÖVERSIKT

Vd har ordet	4
Mål och strategier	8
Marknadsöversikt	12
– <i>Smart & klart</i>	13
Fastighetsförvaltning	16
– <i>Houdini</i>	17
– <i>Coor</i>	19
Fastighetsutveckling	22
– <i>Mobile Heights Center</i>	23
– <i>Frösunda</i>	25
Transaktionsverksamhet	26
– <i>Heden 46:3</i>	27
Finansiering	28
Fastighetsinnehavet	30

REGIONER

Region Stockholm	36
– <i>Garnisonen</i>	37
– <i>Telefonplan</i>	41
Region Göteborg	44
– <i>STF Hotell</i>	45
Region Öresund	48
– <i>Rättscentrum</i>	49
Region Uppsala	52
– <i>Ramböll</i>	53

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Risker och riskhantering	56
Bolagsstyrningsrapport	58
Styrelse och revisorer	64
Ledande befattningshavare	65
Finansiella rapporter	
Innehållsförteckning	66
Vasakronan 2014	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	101
Femårsöversikt	102

GRI OCH ÖVRIGA UPPGIFTER

Om Vasakronans hållbarhetsredovisning	104
GRI-index	105
Definitioner	107
Adresser, kalendarium och webbplats	108

”VI VAR BLAND DE ALLRA FÖRSTA I BRANSCHEN SOM INSÅG VIKTEN AV ATT SATSA PÅ HÅLLBARHET. DET GAV OSS ETT FÖRSPRÅNG SOM VI FORTFARANDE HAR KVAR.”

God efterfrågan på lokaler och ökade fastighetsvärden gör 2014 till ännu ett framgångsrikt år för Vasakronan. Ett antal viktiga steg framåt har tagits under året, bland annat en ökad satsning på butikshyresgästerna, nya hållbarhetsinitiativ och introduktionen av det nya kontorskonceptet Smart & klart.

En blek vintersol lyser när Vasakronans vd Fredrik Wirdenius summerar verksamhetsåret 2014. Ett år som mestadels präglats av just solsken för Sveriges största fastighetsbolag och då det varit glest mellan de mörka molnen. En hygglig ekonomisk tillväxt och ökad sysselsättning har bidragit till en förstärkt efterfrågan på kontor och butikslokaler. Sammantaget har det resulterat i ett starkt driftnetto på 4 172 mkr (4 279) och ett resultat före värdeförändringar och skatt på 2 822 mkr (2 689). Resultatet efter skatt uppgick till 2 722 kr (4 818) och påverkades positivt av ökade fastighetsvärden på 3 519 mkr (1 952) och negativt av värdeförändringar för derivat på -2 956 mkr (1 151).

– 2014 har varit ett bra år på hyresmarknaden med god efterfrågan och sjunkande vakanser i attraktiva lägen. En genomsnittlig värdeökning för fastighetsbeståndet på 4,1 procent är en bra siffra, särskilt med tanke på att vi nästan inte har någon inflation, säger Fredrik Wirdenius och fortsätter:

– Starkast har hyresmarknaderna i Stockholm och Göteborg utvecklats. I Uppsala har marknaden varit stabil medan utvecklingen i Malmö och Lund varit lite svagare. Särskilt glädjande är den positiva marknadstrenden i Göteborg, som visar att regionen har ett näringsliv som är väl fungerande och rätt sammansatt, och inte längre beroende av ett begränsat antal dominerande industriföretag.

Vasakronan och Fredrik Wirdenius tror på en fortsatt tillväxt i Göteborg och företaget genomför en rad stora satsningar där, inte minst inom butiksområdet. Tidigare har köpcentret Arkaden renoverats och under året har det helt ombyggda och förnyade kontors-, hotell- och shoppingkvarteret Perukmakaren återinvigts. Under hösten 2014 påbörjades nästa steg i satsningen på cityhandeln i Göteborg – förädlingen av butiksgallerian Kompassen, som bland annat kommer att innebära att nya attraktiva butiksytor skapas.

Följer butikernas utveckling i detalj

Utvecklingen av handelsstråken i Göteborg är en del av Vasakronans strävan att bli en ännu bättre värd för de många butikshyresgästerna. En sjättedel av hyresintäkterna kommer från butiker, vilket gör företaget till en mycket stor hyresvärd inom handeln.

– Vi har gjort stora satsningar på butikssegmentet och jobbar hela tiden aktivt för att utveckla cityhandelsstråken, där vi är en stor aktör. Inte minst är det viktigt att skapa en mångfald i utbudet och många olika typer av aktiviteter som kompletterar shoppingen. Jag vågar hävda att det inte finns något annat svenskt fastighetsbolag som studerar utvecklingen hos hyresgästerna och inom handelsnäringen lika noggrant som vi. Bland annat följer vi omsättningen för varje enskild butik, hur försäljningen inom olika branscher förändras över tiden och hur människor rör sig i butiksstråken.

– Sammantaget ger det oss ett bra underlag för att hjälpa hyresgästerna att hitta den optimala placeringen för sina butiker. Det hjälper oss också att skapa den rätta mixen av butiker, näringsställen och andra aktiviteter som attraherar besökare.

Uppvaktar drömkunder

Som ett led i det arbetet uppvaktar Vasakronan kontinuerligt potentiella ”drömkunder” som kan höja handelsstråkens attraktionskraft ytterligare. Bland annat bearbetar man, på ett strukturerat sätt, intressanta utländska företag och aktörer som vill etablera sig i Sverige.

– Genom de här satsningarna har vi sänkt vakanserna och lockat ett antal starka internationella varumärken till våra lokaler, bland andra Starbucks och Victoria's Secret, berättar Fredrik Wirdenius. Han pekar även på butiksgallerian Skrapan på Södermalm i Stockholm som exempel på ett handelskluster som har hittat sin nisch, i det fallet en något yngre målgrupp. Etableringar av



”MED DET NYA SMART & KLART-KONCEPTET KAN HYRESGÄSTERNA ERBJUDAS ETT HELT FÄRDIGINRETT KONTOR DÄR ALLT FRÅN IT-LÖSNINGAR TILL KÖKSUTRUSTNING REDAN FINNS PÅ PLATS.”

restaurangkedjan Vapiano och brittiska inredningsbutiken Habitat är ett par av förklaringarna till Skrapans framgång. Ett annat koncept för att locka fler och delvis nya kundgrupper till Vasakronans affärsstråk är så kallade pop up-butiker, där intresseväckande varumärken under begränsad tid exponeras i attraktiva butikslägen.

Fredrik Wirdenius understryker att Vasakronan har en tydlig butiksstrategi med satsning på attraktiva citylägen. Hans bedömning är att cityhandeln står stark och att utbyggnaden av stora shoppingcentra i de stora städernas ytterområden inte långsiktigt innebär någon negativ påverkan. Det visar exempelvis återinvigda gallerian Triangeln i centrala Malmö, som fortsätter att locka besökare trots etableringen av ett mycket stort köpcentrum i stadens södra utkant.

Kontor som förverkligar visioner

Lika tydlig är Vasakronans strategi när det gäller att vara främst i Sverige på kontorsutveckling och att erbjuda lokaler som bidrar till att förverkliga hyresgästernas affärsidéer, mål och visioner. Den grundliga kunskapen om hur kontorslokalerna kan stödja hyresgästernas verksamhet har gjort att Vasakronans roll har utvecklats – från en vanlig konstorsthyresvärd till en rådgivare som hjälper hyresgästen att skapa den kontorsmiljö som fungerar bäst för just deras organisation och utmaningar.

När Vasakronan flyttade till ett aktivitetsbaserat huvudkontor för två år sedan utlöste det ett enormt intresse för att på plats studera hur en ny typ av kontorslösning kan förändra allt ifrån arbetssätt till ledarskap. Nyfikenheten på kontoret på Mäster Samuelsgatan i Stockholm har inte mattats av och vid utgången av 2014 kunde Fredrik Wirdenius summera till närmare 10 000 studiebesök sedan inflyttningen:

– Nu flyttar även våra kontor i Göteborg, Malmö och Uppsala till nya och aktivitetsbaserade lokaler. Min förhoppning är att intresset för all den erfarenhet och kunskap vi har när det gäller att skapa lokaler som stödjer kundernas verksamhet, ska vara lika stort där som i Stockholm.

Smart & klart – kontor färdigt för inflyttning

Under hösten har Vasakronan tagit ytterligare ett steg som befäster den ledande ställningen på kontorsmarknaden. Med det nya Smart & klart-konceptet erbjuds hyresgästerna ett helt färdiginrett kontor där allt ifrån IT-lösningar till köksutrustning redan finns på plats. I princip kan kunden flytta in och börja jobba samma dag som kontraktet skrivs.

– Vi ser hur allt fler hyresgäster söker kontorslösningar som är enkla och besvärsfria. Samtidigt finns en tydlig trend mot kortare ledtider. Många kunder har behov av att snabbt kunna etablera ett kontor och dra igång verksamheten. Smart & klart-kontoren skapar möjlighet för oss att tillmötesgå de önskemålen, säger Fredrik Wirdenius och berättar att den första Smart & klart-lokalen i en av Hötorgsskraporna i Stockholm har mötts av stort intresse.

– Att kunna erbjuda helt färdiga kontor med snabbt tillträde och korta bindningstider är något helt nytt i vår bransch, liksom att vi vågar göra stora investeringar i lokalerna innan vi ens har en tilltänkt hyresgäst. Det har skapat stor uppmärksamhet i marknaden och har stärkt Vasakronans varumärke ytterligare. Nästa Smart & klart-lokal kommer att stå färdig i början av 2015 och vi planerar i nuläget för totalt tio sådana konceptkontor.

Bygger nytt och bygger om för att möta behoven

Smart & klart är det senaste exemplet på hur Vasakronan drar nytta av företagets stora kunskaper om kontorsmarknaden. För att kunna utveckla och erbjuda lokaler som både möter högt ställda krav och aktivt understödjer kundföretagens affärsmål bedriver Vasakronan sedan många år en omfattande projektverksamhet, som består av både nybyggnation och genomgripande förnyelse och upprustning av befintliga fastigheter. Investeringarna i projektutveckling har varit mycket stora de senaste åren och Fredrik Wirdenius räknar med fortsatt stora volymer under de kommande åren:

– Efterfrågan på riktigt moderna och verksamhetsanpassade kontorslokaler har varit mycket god och vi ser idag inga tecken på någon avmattning.

– Under året har vi färdigställt en rad framgångsrika utvecklingsprojekt som kommer att bidra till en god och jämn intjäning för Vasakronan många år framåt i tiden. Samtliga är mycket lönsamma och visar på vår styrka att genomföra komplexa projekt, säger Fredrik Wirdenius.

Vid årsskiftet invigdes Malmös nya Rättscentrum med hyresavtal som löper på 25 år. Under slutet av 2014 har det också varit inflyttning i kontorskvarteret Rosenborg i Frösunda i Solna och i en av de större kontorsfastigheterna vid Telefonplan i Stockholm. Den totalt förnyade kontorsfastigheten Nattugglan på Södermalm i Stockholm, som ska stå färdig i slutet av 2015, är redan nästan fullt uthyrd. Under hösten tecknades även det första hyreskontraktet i Klara C mitt emot centralstationen i Stockholm. 2016 är det inflyttning i den centrala kontorsfastigheten som totalrenoveras.

Dyrt förvärva attraktiva fastigheter

– Alternativet till utvecklingsprojekt är att förvärva befintliga lokaler av samma kvalitet. Men prislappen på de fastigheter som är tillräckligt attraktiva för att vara intressanta för Vasakronan är hög, förklarar Fredrik Wirdenius och fortsätter:

– Under 2014 har fastighetspriserna fortsatt uppåt och transaktionsvolymerna är tillbaka på de höga nivåer som rådde före finanskrisen. Låga räntor, goda finansieringsmöjligheter och positiva framtidsutsikter har sammanlagt ökat riskaptiten i fastighetsbranschen. Den stora skillnaden jämfört med tiden före 2008 är att andelen utländskt kapital är mycket mindre – idag är det svenska företag och institutioner som köper.

Vasakronan har under året varit nettosäljare och framför allt avyttrat ett antal fastigheter i Stockholms ytterområden, där prisutvecklingen har varit god. Försäljningarna är i linje med företagets strategi att fokusera sitt bestånd till ett antal attraktiva och utvecklingsstarka närförorter, som Solna, Sundbyberg, Kista och Telefonplan i Stockholm.

– Särskilt Telefonplan, som nu är fullt uthyrt, är värt att lyfta fram, menar Fredrik Wirdenius. Den stora satsning som vi gjorde i området för ett antal år sedan har skapat stora värden och är ett gott exempel på framgångsrik stadsutveckling.

Hållbar kvalitet allt viktigare

Försäljningarna och satsningarna på utvecklingsprojekt är delar av en ständigt pågående översyn av fastighetsportföljen. Utsikterna inför 2015 är väldigt goda men Vasakronan måste bygga en långsiktig stabilitet som klarar att stå emot en nedgång i marknaden. Och den kommer – förr eller senare, påpekar Fredrik Wirdenius.

– Riskhantering är en väsentlig del av att bedriva fastighetsverksamhet. Ett modernt och väl sammansatt bestånd i attraktiva lägen sänker risknivån. Med tiden har det blivit en lika viktig riskaspekt att fastigheterna är kvalitetsstämplade ur hållbarhetssynpunkt.

– Vi var bland de allra första i fastighetsbranschen som insåg vikten av att satsa på hållbarhet, både ur ett långsiktigt miljö- och klimatperspektiv och som en allt viktigare konkurrensfördel. Det gav oss ett försprång som vi fortfarande har kvar, trots att många andra fastighetsbolag numera också jobbar aktivt med hållbarhetsfrågor. För Vasakronan är det också en självklarhet att vara ansluten till FN:s Global Compact och att implementera dess principer kring miljö, mänskliga rättigheter, arbetsrätt och anti-korruption i verksamheten.

Halva beståndet miljöcertifierat

Många aktörer i fastighetsbranschen miljöcertifierar sin

nyproduktion, men få bolag har så ambitiösa mål för certifiering av det befintliga beståndet som Vasakronan. Vid utgången av 2014 var mer än halva företagets fastighetsbestånd certifierat – merparten enligt det internationella systemet LEED. Nästa mål är att 80 procent av fastigheterna ska vara certifierade vid utgången av 2015.

– Att kunna erbjuda miljöcertifierade lokaler är en stor konkurrensfördel på hyresmarknaden. För ett snabbt växande antal stora företag och offentliga institutioner är det ett absolut krav, och den fastighetsägare som inte har certifierade fastigheter kan inte vara med och tävla om de hyresgästerna, konstaterar Fredrik Wirdenius.

Eftersom fastigheter står för ungefär 40 procent av Sveriges energikonsumtion är det kontinuerliga arbetet med att minska energianvändningen en central del i Vasakronans hållbarhetssatsning. Sedan 2009 har energianvändningen minskat med nära en tredjedel, vilket bland annat har bidragit till att Vasakronan idag har en värmeförbrukning som är nästan hälften av branschgenomsnittet. De gröna hyresavtalen, som introducerades 2010, är en stor framgång och har bland annat bidragit till ett ökat engagemang även från hyresgästernas sida för att minska energianvändningen.

Gröna obligationer visar vägen

Fredrik Wirdenius noterar att även finansmarknaden är på väg att på allvar få upp ögonen för värdet av hållbarhetssatsningar och pekar på framgången för Vasakronans gröna obligationer som ett bra exempel. Världens första gröna företagsobligation emitterades av Vasakronan i slutet av 2013. Under 2014 har ytterligare gröna obligationer till ett sammanlagt värde av 2,5 mdkr getts ut och mötts av stort intresse på finansmarknaden.

– De gröna obligationerna gör hållbarhetsarbetet tydligt för finansmarknadens aktörer. Varje obligation är kopplad till specifika investeringar, vilket gör det möjligt för köparna att åka och titta på de fastigheter som finansieras av obligationerna och själva se vad vi gjort för att minska energianvändningen och annan miljöpåverkan.

Under 2014 har också Vasakronans satsning på solenergi tagit fart. Ett tiotal projekt där solceller bidrar till fastigheternas energiproduktion har genomförts och ungefär lika många till är på gång. Snabb teknikutveckling i kombination med sjunkande priser har på relativt kort tid gjort solenergi allt mer intressant för fastighetsbranschen.

– Samtidigt har vi inlett en utbyggnad av laddstolpar för elbilar i våra garage. I framtiden kan elen i laddstolparna komma från solceller i samma fastigheter, säger Fredrik Wirdenius med ett leende och kastar en blick mot den bleka vintersol som i framtiden kommer att bli allt viktigare för Vasakronans hållbarhetssträvanden.

Hållbart värdeskapande

Som en del av AP-fondernas placeringar ska Vasakronan leverera en långsiktigt hög och stabil avkastning. Men aldrig på bekostnad av miljön och de människor som lever och verkar i och omkring fastigheterna. Tydliga strategier visar vägen till ett hållbart värdeskapande.

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 för en hög och stabil avkastning. Placering i fastigheter sker bland annat via Vasakronan. I de bolag där AP-fonderna investerar ställer de inte bara krav på avkastning, utan också på att verksamheten bedrivs på ett hållbart sätt.

Styrning av verksamheten

Utöver uppdraget från ägarna är Vasakronans ambition 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 därför en kontinuerlig dialog med sina

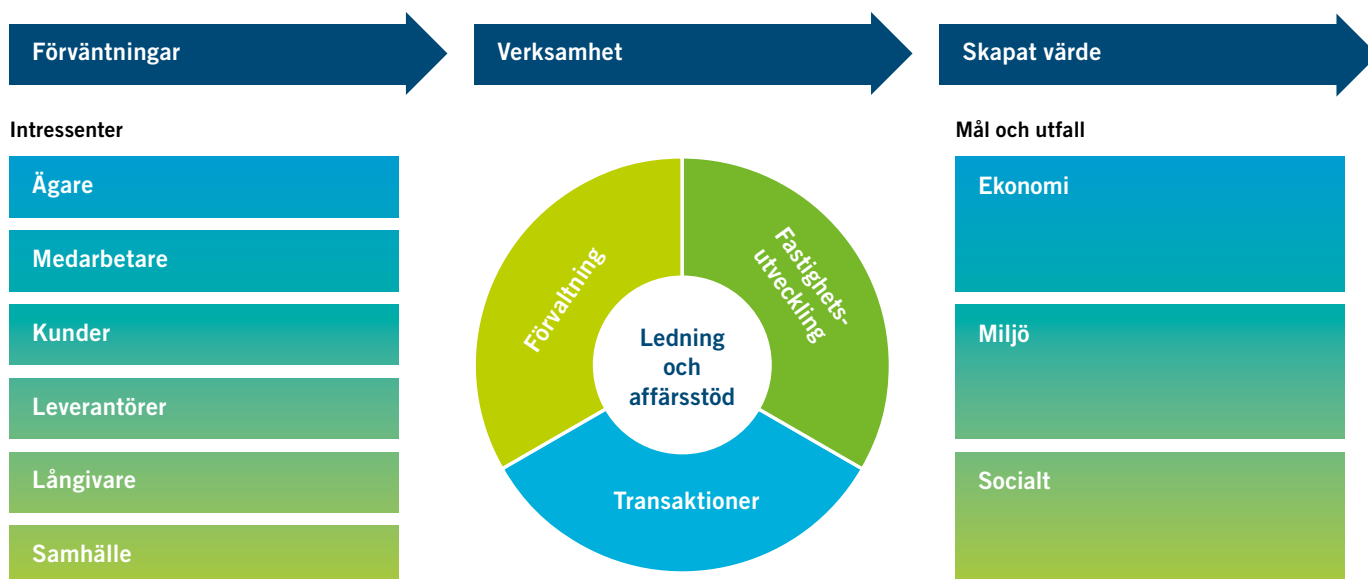
intressenter för att kartlägga och förstå deras förväntningar på bolaget. Värden skapas i verksamheten genom förvaltning och utveckling av fastigheterna, kompletterat med en aktiv transaktionsverksamhet.

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

Affärsmodell



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 ha kvaliteter som bidrar till en långsiktigt hållbar utveckling.

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

Gott värdschap

På de utvalda marknaderna ska Vasakronan vara det givna förstahandsvalet för alla som söker lokaler. Erbjudandet omfattar därför ett brett utbud av attraktiva och miljöanpassade lokaler i kombination med en högre servicegrad än andra fastighetsbolag. 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 olika servicetjänster, till exempel telefoni, reception, vaktmästeri och catering. Genom ett aktivt hållbarhetsarbete kan Vasakronan också hjälpa hyresgästerna att uppnå 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 såväl ökad produktivitet och kreativitet som högre trivsel.

Engagerade medarbetare

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

framgångsrik 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. Den innebär bland annat att alla anställda och arbetssökande ska behandlas på ett likvärdigt sätt, ges lika möjligheter till utveckling och befordran 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 skapar samordnade planer för hur alla delar av verksamheten ska bedrivas. 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, med mål och andra operativa styrparametrar inom områdena ekonomi, miljö och socialt. Målen sätts utifrån den övergripande ambitionen och följs upp löpande under året. Inriktningen på målen kan variera över tid och baseras på de utmaningar som bolaget står inför.

Utmaningar och mål

Det övergripande ekonomiska målet är en totalavkastning över rullande tioårsperioder som i genomsnitt ska överstiga 7,5 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 driftnettot, och störst kortsiktig påverkan uppnås genom en förbättring av uthyrningsgraden.



Per Dahlbeck,
affärskoordinator i Stockholm

MÅNGFALDSARBETET

Varför är du engagerad i arbetet med mångfald?

– Därför att det är en mycket angelägen fråga idag. Det känns som en självklarhet att olika erfarenheter, perspektiv och bakgrund är en styrka och inte ett hot. Jag tror att en ökad mångfald i Vasakronan kommer att leda till en öppnare och mer dynamisk arbetsmiljö.

Vad innebär mångfald för Vasakronan?

– Det innebär att vi är ett inkluderande företag där olika kompetenser och åsikter får komma fram och där vi drar nytta av dem. Om vi kan basera vårt mångfaldsarbete på Vasakronans värderingar så blir mångfald en naturlig del av vår affär och vision. På så sätt kan vi skapa ett klimat där verksamheten utvecklas och blir ännu mer framgångsrik.

Vad är svårast i det här arbetet?

– En utmaning är att lyckas koppla mångfald till vår affärsnytta och till vår vision: Att skapa den goda staden där alla människor trivs och verksamheter utvecklas. Dessutom är det viktigt att inte hamna i fällan att bara fokusera på etnisk härkomst och kön. Därför är det viktigt att bredda diskussionen såväl i vardagen som på längre sikt.

Hur kommer ni att arbeta framöver?

– Under våren kommer vi att föra en diskussion i företaget kring vad mångfald är och vad det betyder för oss i praktiken. Till exempel hur det ser ut på Vasakronan idag, vilka lagar och regler som gäller, hur vi ser på mångfald i samband med rekryteringar och hur vi vill bli uppfattade som företag.

Ekonomiska mål formuleras därför för utvecklingen av driftnetto i jämförbart bestånd och nivå för uthyrningsgrad.

Inför 2014 var bedömningen att inflationen skulle ligga på en fortsatt låg nivå. I kombination med en prognos om en sjunkande uthyrningsgrad, till följd av vakanser i pågående projekt och tomställda utvecklingsfastigheter, innebar det begränsade möjligheter till en positiv utveckling av driftnetto i jämförbart bestånd och uthyrningsgrad. För att ytterligare öka organisationens fokus på uthyrningsgraden sattes ett särskilt mål för att minska den genomsnittliga vakanstiden för lediga lokaler.

Inom miljöområdet har Vasakronan under många år varit ledande i branschen, bland annat genom ständiga förbättringar av fastighetsbeståndets energianvändning. Eftersom energianvändningen har stor påverkan på driftnetto, fastighetsvärden och möjligheterna att miljöcertifiera fastigheter, sattes för 2014 ett mål för en fortsatt minskning av energianvändningen. Samtidigt efterfrågar hyresgästerna i allt högre utsträckning lokaler och

fastigheter som är miljöcertifierade. För att kunna möta den ökade efterfrågan var målet för 2014 att öka andelen miljöcertifierade byggnader.

Nöjda kunder och medarbetare är alltid en förutsättning för en framgångsrik fastighetsverksamhet varför mål sattes även inom dessa områden. Ett hållbart värdeskapande kräver även fokus på andra sociala frågor. Inför 2014 fanns en önskan om att ge fler ungdomar möjligheter att komma in på arbetsmarknaden, varför ett mål sattes om att erbjuda ungdomar praktikplats på Vasakronan.

En allt starkare efterfrågan på hyresmarknaden i kombination med fortsatt låg nyproduktion ger goda förutsättningar för 2015. Målnivåerna höjs därför jämfört med 2014 både för driftnettoutvecklingen i jämförbart bestånd och för uthyrningsgraden. Dessutom har ambitionsnivån höjts ytterligare när det gäller energianvändningen och andelen miljöcertifierade byggnader.



Anneli Dahl, uthyrningschef i Öresund

FÄRDIGA KONTOR SPAR TID

Vasakronan erbjuder allt oftare mer färdiga lokaler, vad innebär det?

– Att vi har valt en flexibel planlösning, målat, lagt in golv och fixat bra belysning. Vi ser helt enkelt till att lokalerna blir moderna och attraktiva ur ett generellt perspektiv. På så sätt kommer de att kunna passa för de flesta hyresgäster.

Vad är fördelen?

– Att det går snabbt att flytta in. Om man väljer en lokal som måste göras i ordning från scratch tar det kanske ett halvår innan hyresgästen kan flytta in. Men företag förändras så fort i dag och många har inte tid att vänta. Om vi som hyresvärd kan vara flexibla och erbjuda de snabba lösningar som efterfrågas, så kan vi både hyra ut fortare och få nöjdare kunder.

Men vill inte kunderna anpassa lokalen själva?

– Jo, självklart vill många det. Men de tycker ändå att det är positivt att grundarbetet är klart. Sedan

kan de själva påverka slutfinishen och skapa sin image med färger, möbler och så vidare. Och om det skulle visa sig att de vill förändra planlösningen, till exempel om det finns behov av fler rum, då hjälper vi förstås till.

Vasakronan lanserade 2014 konceptet Smart & klart, vad är det?

– Det är kontor där du i princip kan få nyckeln, flytta in och börja arbeta i lokalerna samma dag. Allt som behövs är redan på plats när det gäller inredning, möbler, IT och AV-utrustning. Det finns till och med bestick i kökslådorna. Vi gör det så enkelt som möjligt och hyresgästen slipper ta itu med en mängd praktiska frågor. Det första Smart & klart-kontoret finns i ett av Hötorgshuset i Stockholm.

MÅL OCH UTFALL

MÅL 2014

UTFALL 2014

MÅL 2015

Ekonomi

En totalavkastning på minst 7,5 procent per år och i genomsnitt över rullande tioårsperiod.

Totalavkastningen uppgick till 9,1 procent för 2014 och till 9,2 procent för den senaste tioårsperioden. Målet var därmed uppfyllt. Läs mer på sidan 32–33.

En totalavkastning på minst 7,5 procent per år och i genomsnitt över rullande tioårsperiod.

En totalavkastning på minst 0,5 procentenheter högre än branschen.

Totalavkastningen för branschen uppgick till 8,5 procent för 2014 och till 8,2 procent för den senaste tioårsperioden. Målet var därmed uppfyllt. Läs mer på sidan 32–33.

En totalavkastning på minst 0,5 procentenheter högre än branschen.

Ett driftnetto i jämförbart bestånd i nivå med 2013.

Driftnettoutvecklingen i jämförbart bestånd uppgick till 0,3 procent vilket innebär att målet var uppfyllt. Läs mer på sidan 69.

En ökning av driftnettot i jämförbart bestånd med 1,5 procent jämfört med 2014.

En uthyrningsgrad på minst 92,0 procent vid utgången av 2014.

Uthyrningsgraden uppgick till 92,0 procent vid utgången av året vilket innebär att målet var uppfyllt. Läs mer på sidan 69.

En uthyrningsgrad på minst 92,5 procent vid utgången av 2015.

En kortare genomsnittlig vakanstid med 10 procent vid utgången av året jämfört med ingången av året.

Den genomsnittliga vakanstiden minskade med närmare 2 procent, motsvarande 0,4 månader, vilket innebär att målet inte var uppfyllt. Läs mer i intervjun på sidan 10.

En kortare genomsnittlig vakanstid med 10 procent vid utgången av året jämfört med ingången av året.

Miljö

En minskad energianvändning med 6 procent jämfört med utfallet för 2013.

Energianvändningen minskade med 3,2 procent vilket innebär att målet inte var uppfyllt. Läs mer på sidorna 18 och 67.

En minskad energianvändning med 6 procent jämfört med utfallet för 2014.

Byggnader motsvarande mer än 50 procent av total area ska vara miljöcertifierade.

I slutet av 2014 var 53 procent av total area miljöcertifierad, varför målet var uppfyllt. Läs mer på sidorna 16, 18 och 35.

Byggnader motsvarande mer än 80 procent av total area ska vara miljöcertifierade.

Socialt

Alla Vasakronans kundteam ska nå ett betyg på minst 80 i område Kontakt i kundundersökningen Tyck om Vasakronan.

74 procent av kundteamen nådde ett betyg på minst 80 varför målet inte uppnåddes. Läs mer på sidan 18.

Alla Vasakronans kundteam ska nå ett betyg på minst 80 i område Kontakt i kundundersökningen Tyck om Vasakronan.

Mer än 50 procent av medarbetarna ska ligga på den högsta nivån för engagemang, mätt utifrån energi och tydlighet i arbetet, i den årliga medarbetarundersökningen.

48 procent av medarbetarna låg på den högsta nivån för engagemang enligt medarbetarundersökningen för 2014. Målet var därmed inte uppfyllt. Läs mer på sidan 20–21.

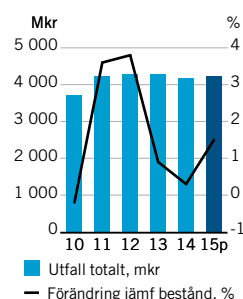
Mer än 50 procent av medarbetarna ska ligga på den högsta nivån för engagemang, mätt utifrån energi och tydlighet i arbetet, i den årliga medarbetarundersökningen.

Fler än 50 ungdomar ska få hjälp med första raden på CV:t genom praktikantplats hos Vasakronan.

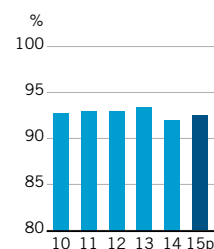
Under året fick totalt 59 ungdomar praktikantplats på Vasakronan, varför målet var uppfyllt. Läs mer på sidan 21.

Fler än 50 ungdomar ska få hjälp med första raden på CV:t genom praktikantplats hos Vasakronan.

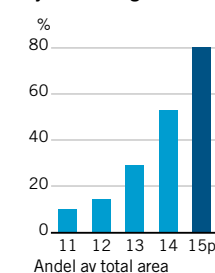
Driftnetto



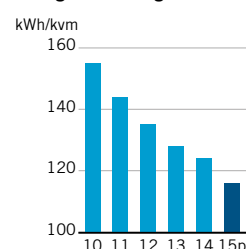
Uthyrningsgrad



Miljöcertifieringar



Energianvändning



Fortsatt försiktig återhämtning

Den globala återhämtningen fortsätter, men den är ojämn och svagare än väntat. Sverige har hittills klarat sig ganska väl, men lider av att återhämtningen går trögt i många av euroländerna. Efterfrågan på både fastigheter och moderna kontors- och butikslokaler är god på Vasakronans marknader i Sveriges tillväxtregioner.

Världen

En starkare ekonomisk aktivitet är på väg i en del utvecklade länder. Särskilt i USA och Storbritannien var den ekonomiska utvecklingen positiv, främst till följd av en ökad investeringsvilja. Dessutom bidrog den fallande arbetslösheten positivt till hushållens konsumtion, som ökade under året.

I euroområdet var utvecklingen svagare än förväntat med en BNP-tillväxt på närmare noll under andra och tredje kvartalet. Den långsamma återhämtningen förklaras av lägre investeringar än förväntat, strama

kreditförhållanden och ett osäkert politiskt läge i vissa länder. Bedömningen är dock att lägre styrräntor och ett ökat investeringsbehov ska ge stöd åt återhämtningen. Prognosen för BNP-utvecklingen i euroområdet är en tillväxt på 1,1 procent under 2015, som sedan ökar till 1,6 procent under 2016.

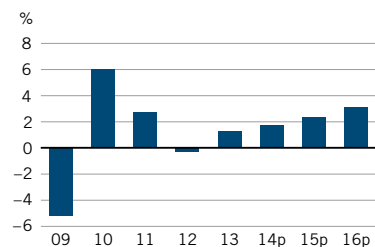
Sverige

Den svaga BNP-utvecklingen i euroområdet hade en dämpande effekt på konjunkturåterhämtningen i Sverige. Under de tre första kvartalen var BNP-tillväxten i Sverige när-

mare noll och i Konjunkturinstitutets (KI) senaste prognos sänktes BNP-tillväxten för 2015 med 0,8 procentenheter till 2,3 procent. Den dämpade tillväxten förklaras av en minskad export till följd av den svaga konjunkturen i omvärlden.

Återhämtningen i Sverige drivs istället av en starkare inhemsk konsumtion genom ökade bostadsinvesteringar och en ökad konsumtion hos hushållen. Enligt KI:s prognos ökade hushållens konsumtion med 2,4 procent under 2014 och bedömningen är att hushållens konsumtion fortsätter att öka

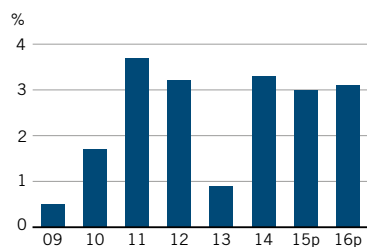
Stigande tillväxt



BNP-utveckling i Sverige, fasta priser

Källa: Konjunkturinstitutet (KI)

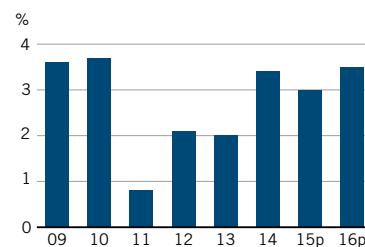
Ökad kontorssysselsättning



Kontorssysselsättning, förändring i storstadsregioner

Källa: SCB och Evidens

Positiv detaljhandel



Total detaljhandel i Sverige, omsättning löpande priser

Källa: HUI:s Konjunkturrapport



Med nya konceptet Smart & klart breddar Vasakronan sitt kontorsutbud. Nyckelfärdiga och möblerade kontor med allt på plats, där hyresgästen kan flytta in och börja jobba direkt.



TILLSÄTT BARA MÄNNISKOR

I november 2014 lanserade Vasakronan konceptet Smart & klart. Först ut var en kontorslokal på drygt 200 kvadratmeter med fantastisk utsikt på plan 14 i det första Hötorgshuset i Stockholm.

Här finns, förutom möblerade arbets- och mötesplatser, också ett komplett kök med porslin och bestick, blommor och växter i krukor, data-nätverk, en tyst zon om man behöver arbeta koncentrerat och gästplatser för besökare.

Smart & klart är ett komplement till Vasakronans övriga kontorsutbud med vanliga kontorslokaler och kontorshotell. Konceptet kom till för att möta behovet av enkelhet och besvärsfrihet

hos kunder som inte har tid med den ganska omfattande processen att upphandla, inreda och få ett nytt kontor att fungera. Här får kunden ett nyckelfärdigt kontor med allt på plats från början. Det är bara att flytta in och börja jobba – tillsätt bara människor.

En annan fördel är flexibiliteten i hyresavtalet. Eftersom kontoret enkelt kan hyras ut till nästa hyresgäst, utan andra anpassningar och åtgärder än en flyttstädning, erbjuds en kortare uppsägningstid. Detta efterfrågas av många företag som har föränderliga lokalbehov.

Under 2015 planeras flera nya Smart & klart-kontor i Vasakronans fastigheter.





Jesper Örtengren, affärsutvecklingschef handel

ATTRAKTIVT I CITY

Vilka var de mest spännande etableringarna under 2014?

– I Stockholm var Victoria's Secret och Starbucks riktigt fina etableringar. I Göteborg fick Houdini, ett starkt och mycket hållbarhetsinriktat outdoor-koncept, stor uppmärksamhet. Här etablerade även Vapiano sin första restaurang och Nudie Jeans sin nya butik. I Malmö öppnade Mango, café Condeco och Volt, medan Uppsala hyrde ut till inredningskonceptet Myrra.

Vad är på gång just nu?

– Flera spännande projekt! I Göteborg utvecklas Kompassen, en galleria som får mer yta, mer mat och ett nytt utseende. I Malmö är det fullt fokus på Triangeln som har genomgått en stor om- och tillbyggnad. I Stockholm finns projekt i lite tidigare skeden, till exempel utvecklingsplaner för Sergelgatan. I Uppsala är det fortsatt mycket fokus på Dragarbrunnsgatan.

Varför satsar ni inte på köpcentrum utanför stadskärnorna?

– Vi tror på staden och city som en attraktiv plats där människor vill vara och utvecklas. Vi tror inte på bilburna destinationer, utan på en urban citymiljö som växer hållbart över tid. Den vill vi vara med och skapa och utveckla för att behålla och öka stadens attraktivitet.

Vasakronan jobbar med ett Cityhandelsindex, vad är det?

– Vi mäter omsättningen i våra butiker och totalt följer vi nu en omsättning på cirka 7 miljarder kronor per år. På så sätt får vi en tydlig indikation om hur det går för våra butiker och hela marknaden, både totalt och på respektive ort.

med 2,7 procent under 2015. Enligt Handels Utredningsinstitut (HUI) kommer den ökade konsumtionen bidra positivt till detaljhandeln, som bedöms öka med 3,0 procent under 2015.

Parallellt med en ökad inhemsk konsumtion förväntas sysselsättningen öka ytterligare under kommande år. Sysselsättningen steg med cirka 1,5 procent under 2014 och prognosen är att den kommer att fortsätta öka med omkring 1 procent per år under de närmaste åren. Prognosen för kontorssysselsättningen i storstadsregionerna är en ökning med upp emot 3,0 procent under 2015.

Under året sänkte Riksbanken reporäntan till noll procent mot bakgrund av den låga inflationen. En höjning av räntan bedöms bli aktuell först i mitten av 2016 och KI:s bedömning är att inflationen inte når två procent förrän 2018.

Fastighetsbranschen i Sverige

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 värde på fastigheterna. Jämfört med de noterade fastighetsbolagen har Vasakronans bestånd en relativt hög grad av renodling till kontors- och butiksfastigheter. Geografiskt är beståndet inte lika koncentrerat som hos vissa av de andra bolagen, men ändå fokuserat till fyra tillväxtregioner i Sverige. Som helhet finns det stor spridning bland fastighetsbolagen när det gäller graden av renodling och geografisk koncentration.

Fastigheter står för 40 procent av energianvändningen i samhället och även för en stor del av råvaruanvändningen. Samtidigt blir det allt tydligare att jordens resurser är begränsade och att klimatet påverkas på ett negativt sätt. Därför tar den svenska fastighetsbranschen många egna initiativ för att driva på utvecklingen mot minskad miljöpåverkan och ökad hållbarhet, och ligger många gånger steget före nya regleringar och direktiv både på internationell och nationell nivå.

Stort intresse för fastigheter

Fastighetsmarknaden var fortsatt stark under året och intresset för fastigheter som placeringsalternativ var stort. Marknaden präglas av god tillgång på kapital och till historiskt låga räntor. Intresset för mindre centralt belägna fastigheter ökade under året i takt med att investerarna blivit villiga att ta mer risk till en högre avkastning. Efterfrågan fortsatte dock att vara störst på centrala fastigheter med effektiva och flexibla lokaler.

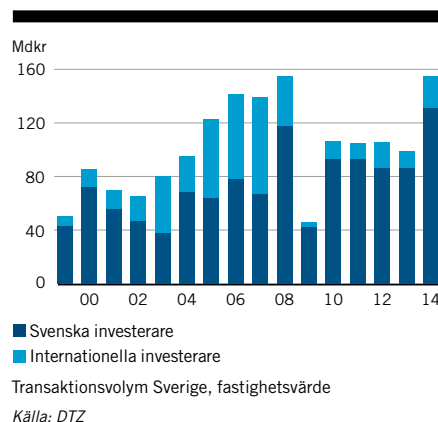
Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden var hög under 2014 och bara under sista kvartalet genomfördes transaktioner till ett värde av cirka 64 mdkr (30). Enligt DTZ Research genomfördes under 2014 transaktioner med en total volym på 155 mdkr (98), varav en tredjedel i Stockholm. Störst omsättning hade bostadsfastigheter, men även kontors- och butiksfastigheter omsattes i hög grad. Svenska aktörer står som tidigare för merparten av transaktionerna och utländska aktörer har fortsatt att vara nettosäljare.

Det stora intresset på fastighetsmarknaden har påverkat direktavkastningskraven under året. I Stockholm

CBD har den höga efterfrågan, i kombination med ett begränsat utbud, bidragit till lägre avkastningskrav.

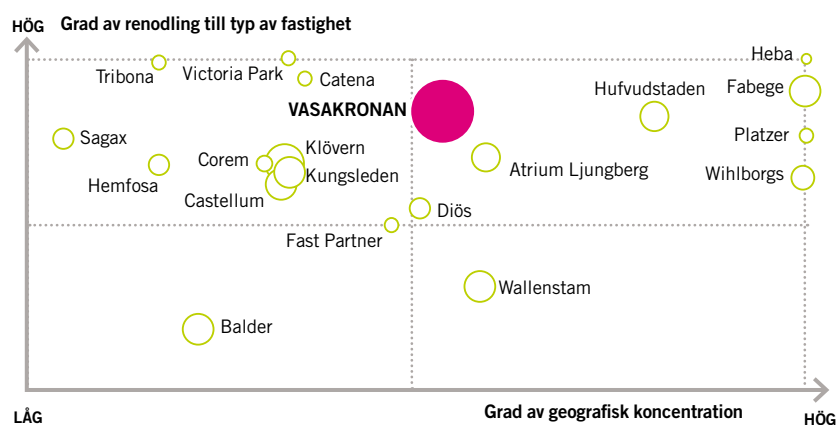
Konkurrensen om objekten i city har också medfört att intresset ökat för bra objekt i övriga delar av Stockholms innerstad samt i goda kommunikationslägen i Stockholms

Högre transaktionsvolym



**”FASTIGHETS-
MARKNADEN VAR
FORTSATT STARK UNDER
ÅRET OCH INTRESSET
FÖR FASTIGHETER SOM
PLACERINGSALTERNATIV
VAR STORT.”**

VASAKRONANS STORLEK OCH POSITIONERING JÄMFÖRT MED ETT URVAL AV NOTERADE FASTIGHETSBOLAG



Källa: Leimdorfer

närförorter, vilket inneburit lägre direktavkastningskrav även på dessa delmarknader. Även i Göteborg, Öresund och Uppsala har direktavkastningskraven sjunkit under året.

Det stora intresset för fastigheter som placeringsalternativ framgår av den positiva utvecklingen för fastighetsaktier på börsen och under året genomfördes ett stort antal börsnoteringar. Branschindexet OMX Real Estate ökade med cirka 35 procent, vilket var väsentligt mer än börsen som helhet. Fastighetsaktierna handlades vid slutet av året med en premie, vilket också visar att det finns en tro på en fortsatt positiv utveckling på fastighetsmarknaden.

Förändrad kontorshyresmarknad

På kontorshyresmarknaden blir det allt tydligare att hyresgästernas krav på lokallösningar förändras. 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 också krav på kontorslokalernas flexibilitet för att kunna anpassas till den arbetsplatslösning som hyresgästen väljer. De nya kraven är ofta tillgodosedda i nyproducerade kontorslokaler, men kan vara svårare att uppfylla i äldre befintliga

fastigheter. Allt fler omoderna kontorsfastigheter konverteras därför till bostäder eller hotell, alternativt rivs för att ge plats åt mer moderna byggnader.

En annan trend är en ökad efterfrågan på enkla och snabba kontorslösningar. Lokalbehovet för en verksamhet kan förändras snabbt och för vissa hyresgäster kan det vara svårt att ha lång framförhållning i sin planering av lokallösning. I dessa fall efterfrågas nyckelfärdiga kontor med snabb och enkel inflyttning.

På Vasakronans marknader har hyresnivåerna för kontorslokaler stigit något eller varit oförändrade under året. Även vakansnivåerna har sjunkit eller varit stabila. Utvecklingen är ett resultat av fortsatt hög efterfrågan på kontorslokaler, grundad på en stabil befolkningstillväxt och en omfattande tjänstesektor.

Nya utmaningar på butiksmarknaden

Efterfrågan på butikshyresmarknaden är beroende av detaljhandelns utveckling. Under 2014 ökade detaljhandeln med 3,4 procent enligt Handelns Utredningsinstitut (HUI) och bedömningen är en fortsatt ökning under 2015 med 3 procent. Sällanköpshandeln fortsatte att utvecklas positivt och det är framförallt möbel- och

inredningsbranschen samt elektronikbranschen som har ökat. Antalet konkurser minskade under året, vilket tyder på en stabilare detaljhandel.

Det blir allt tydligare att butikshyresmarknaden påverkas av förändrade konsumtionsmönster. I takt med att internethandeln ökar förändras lokalbehovet både när det gäller storlek och utformning. Förändringen märks också genom en ökad efterfrågan på korttidsuthyrning för så kallade pop up-butiker eller showrooms. Det blir allt vanligare att upplevelser och nöje efterfrågas i samband med shopping, vilket får konsekvenser på utformningen av butiksfastigheterna. En annan trend som blir allt tydligare är ett minskat bilberoende hos konsumenterna, vilket bedöms påverka val av butiksläge.

Butikshyresmarknaden i Stockholm och Göteborg har varit positiv under året och hyresnivåerna har ökat något. I Öresund och Uppsala har utvecklingen varit mer återhållsam med stabila hyresnivåer som följd.

Gott värdskap

Egen förvaltning är en av nycklarna till gott värdskap och effektiv fastighetsförvaltning. Här krävs kompetenta och engagerade medarbetare med kund- och hållbarhetsfokus.

Egna rådgivare inom arbetsplatsstrategi

Vasakronans verksamhet är inriktad på uthyrning av lokaler för kontor och butik. Genom det breda utbudet av attraktiva lokaler i bra lägen finns goda möjligheter att tillgodose behovet hos både potentiella och befintliga hyresgäster. Vasakronan vill också vara en strategisk och kompetent rådgivare vid val och utformning av lokaler, som stödjer och utvecklar kundens verksamhet. Därför erbjuder Vasakronan rådgivare inom arbetsplatsstrategi, med kunskap om vilken betydelse och vilka möjligheter den fysiska miljön innebär för ledarskap, medarbetarskap och arbetssätt. Erfarenheter visar att det inte finns en lokallösning som passar alla, och därför har Vasakronan utvecklat en metod för att kartlägga, identifiera och möta kundernas olika lokalbehov.

Service i hyresgästernas vardag

När en hyresgäst väl har valt lokal och utformning så gäller det för Vasakronan att vara en bättre värd även i vardagen. Kontors- och butikshyresgästerna har delvis olika

behov som det gäller att tillgodose. Med hjälp av utvalda samarbetspartners kan Vasakronan erbjuda hyresgästerna hjälp med allt från inflyttning till olika servicetjänster under hyrestiden.

Ofta efterfrågas en mer eller mindre nyckelfärdig lokal. Från och med 2014 erbjuds även helt nyckelfärdiga och möblerade kontor med snabb inflyttning genom kontorserbjudandet Smart & klart.

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

Fortsatt grön framgång

Eftersom lokalerna ofta står för en stor andel av hyresgästernas egen miljöpåverkan efterfrågas allt oftare miljöanpassade lokaler.

Genom att dels hyra lokal i en miljöcertifierad fastighet och dels tillsammans med Vasakronan se över och minimera den egna lokalens miljöpåverkan, kan kunderna ta steg mot ökad hållbarhet i sin verksamhet. Till exempel lanserade Vasakronan för flera år sedan det gröna hyresavtalet, som blev utgångspunkten för en ny standard hos branschorganisationen Fastighetsägarna. Det gröna hyresavtalet innebär ett gemensamt åtagande för Vasakronan och hyresgästen att tillsammans arbeta för minskad miljöpåverkan, och har varit en stor framgång med över 1 000 tecknade avtal bara hos Vasakronan. Det finns också andra gröna samarbeten med hyresgästerna för att minska lokalernas miljöpåverkan inom områden som service, transporter, avfall och flytt.

Europaledande inom miljöcertifiering

Miljöcertifiering av en fastighet innebär en kvalitetsstämpel och ett intyg från tredje part att arbetet med miljö- och energifrågor ger tydliga resultat på ett strukturerat sätt. Vid nyproduktion och förvärv ställs krav på



För Houdini
Sportswear är miljöfrågorna
centrala. Den nya butiken på
Magasinsgatan i Göteborg är
Sveriges grönaste. Här erbjuds
även second hand-produkter,
uthyrning, reparation och
återvinning.



MYCKET MER ÄN BARA EN BUTIK

Butiken på Magasinsgatan är Houdinis första i Göteborg. Förutom det självklara, som att erbjuda försäljning av företagets miljöriktigt producerade varor, erbjuder man också second hand-försäljning, uthyrning, reparationservice och återvinning av produkter.

Lokalen används även för olika typer av event kopplade till hälsa, välmående och utomhusliv. Och på byggnadens innergård kommer Houdini att odla sina egna grönsaker.

Vasakronan har fungerat som strategisk rådgivare i miljöfrågor som rör lokalen, och har levererat en riktigt grön butikslokal med

låg energianvändning och miljöanpassade material. Etableringen av Houdini är ett bra exempel på hur Vasakronan tillsammans med sina hyresgäster kan göra stor nytta för miljön, och förhoppningsvis också inspirera andra att följa efter.

Förbipasserande som kikar in i Houdinis skyltfönster en tidig onsdagsmorgon brukar bli förvånade. Då pågår nämligen ett yogapass i butiken. De hjulförsedda klädställen har skjutits undan för att ge plats åt cirka 25 deltagare, som också äter gemensam frukost efteråt, med bröd som bakats på plats.

”FRÅN OCH MED 2014 ERBJUDS ÄVEN HELT NYCKELFÄRDIGA OCH MÖBLERADE KONTOR MED SNABB INFLYTTNING GENOM KONTORSERBJUDANDET SMART & KLART.”

miljöcertifiering redan från början, men för att kunna tillmötesgå samtliga hyresgästers krav på miljöcertifierade lokaler måste certifiering även ske av de befintliga fastigheterna. Vasakronan har ett strukturerat arbetssätt för förvaltning av byggnaderna och tydliga processer för miljöarbetet. Det har skapat möjligheten att certifiera ett stort antal fastigheter på en gång inom ramen för programmet LEED Volume. Vasakronan blev under året det första fastighetsföretaget i Europa med denna typ av volymcertifiering, och vid slutet av året var 53 procent av beståndet miljöcertifierat.

Egen förvaltningsorganisation

För att skapa närhet till hyresgästerna är förvaltningsorganisationen decentraliserad, med fyra regioner och en centralt samordnad enhet för teknik, service och utveckling. Den övriga verksamheten är organiserad i specialiteter för att varje del av organisationen ska kunna 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.

Närhet till hyresgästerna

Den personliga kontakten gör skillnad för hyresgästerna och skapar långsiktiga relationer. Hyresgästerna möter personal med stor kunskap om både fastigheterna och hyresgästernas behov, och 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 med mötet är att diskutera hyresgästens önskemål, framtida planer och möjliga förbättringsåtgärder i lokalen och i relationen med Vasakronan.

Kundarbetet följs regelbundet upp

Kundundersökningar genomförs regelbundet för att följa upp hur nöjda hyresgästerna är och för att identifiera förbättringsområden. Detta sker främst genom Vasakronans egen kundundersökning Tyck om Vasakronan, som genomförs i början av varje år. I den undersökning som genomfördes i början av 2015 var utfallet 79 (77) för kontor och 75 (73) 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 i kundundersökningen uppgick till 74 procent (63) under 2014. Resultatet visar att Vasakronan har nöjda kunder, men att det också finns förbättringsområden.

Minskad energianvändning

Fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel. En effektiv drift av fastigheterna leder till både ökad avkastning och minskad miljöpåverkan. Det kanske viktigaste arbetet inom fastighetsdriften är en kontinuerlig minskning av energianvändningen, vilket också är en förutsättning för att fastigheterna ska kunna miljöcertifieras. 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. Den minskade energianvändningen har medfört en kostnadsbesparing som uppskattas till cirka 100 mkr per år, vilket motsvarar en ökning av fastighetsvärdet med 2 mdkr.

Klimatneutral verksamhet

Minskningen av energianvändningen har också bidragit till att minska verksamhetens koldioxidutsläpp. Samtidigt fortsätter andelen inköp av miljömärkt el samt klimatneutral fjärrvärme och kyla att öka. Totalt sett har koldioxidutsläppen därigenom minskat med 97 procent sedan 2006. De utsläpp som fortfarande sker i verksamheten kommer bland annat från egna resor i tjänsten. För dessa kompenserar Vasakronan genom att köpa andelar i FN-kontrollerade Clean Development Mechanism-projekt, vilket gör att Vasakronans verksamhet därmed blir klimatneutral.

I syfte att sträva mot en nollvision för koldioxidutsläpp i samhället utvecklar Vasakronan även en av Sveriges största laddparker för elbilar. Totalt håller 66 nya laddplatser på att byggas för att människor enkelt ska kunna ladda sin bil, till exempel vid arbetsplatsen. Syftet med satsningen är att inspirera hyresgäster och leverantörer att gå över till förnyelsebara energislag för sina transporter.

Stordriftsfördelar i inköpsarbetet

Genom Vasakronans storlek finns goda möjligheter att uppnå stordriftsfördelar i inköpsarbetet. Arbetet leds av en central inköpsenhet som säkerställer 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



Sedan drygt ett år
tillbaka jobbar Vasakronans
hyresgäst Coor Service
Management i ett
aktivitetsbaserat kontor
i Kista Entré.

ZONE DRIVERS OCH KONTORSRÅD

I slutet av 2013 flyttade Coor Service Management in i sitt nya aktivitetsbaserade kontor i Kista Entré. Här har omkring 300 personer sin huvudsakliga arbetsplats och ytterligare ett stort antal medarbetare från hela landet jobbar härifrån ibland.

Kontoret är indelat i zoner, så att olika enheter har sina egna hemvister. Inom hemvisten kan man byta plats som man vill, och det finns även så kallade touch down-platser och teambord runt om i lokalen. Skrivborden är höj- och sänkbara för den som vill varva sittandet med att stå, och det finns även mötesrum för stående möten om man föredrar det. Många menar att kreativiteten flödar bättre om man inte sitter stilla på en stol.

Personliga tillhörigheter förvaras i ett eget skåp och det är "clean desk" som gäller varje dag – alltså att man plockar ihop sina saker och lämnar plats för någon annan. På så sätt kan man välja var man vill sitta och bredvid vem, utifrån vad som passar behoven för dagen. En annan fördel är att kollegor på tillfälligt besök aldrig behöver fundera över om de tar någons plats.

Erfarenheterna från kontoret är övervägande positiva. Genom att diskutera och förbereda medarbetare och chefer på det nya arbetssättet, och genom att hitta nya mötesformer, har de flesta klarat övergången oväntat enkelt. Men helt färdig blir man aldrig. Varje kontorszon har en egen "zone driver" och det finns ett kontorsråd som ser till att kontoret hela tiden utvecklas och förbättras.





Abdi Mohamed, drifttekniker i Solna

KOLL PÅ KUNDEN

Kunderna gillar dig, vad är hemligheten?

– För mig handlar det om att prioritera arbetet på ett sätt som leder till att våra kunder trivs och mår bra. Jag är alltid tillgänglig för att lösa deras problem. Ett trevligt bemötande är förstås jätteviktigt. Vi erbjuder också våra kunder smidiga digitala lösningar, till exempel vår mobilapp Hyresgästinfo.

Hur håller du koll på vad som händer ute hos kunderna?

– Förutom alla samtal med kunderna i vardagen så gör Vasakronan varje år en kundundersökning där får vi veta vad som fungerar bra och mindre bra. Resultatet från den blir en viktig utgångspunkt för vårt kundarbete.

Hur ofta träffar du kunderna?

– Så ofta som möjligt! Jag gör gärna spontana kundbesök för att hålla mig uppdaterad. Vad kunderna behöver hjälp med varierar från dag till dag. Det kan handla om inomhusklimat, hissar, avlopp eller läckage.

Vad är det bästa med ditt jobb?

– Eftersom jag brinner för energifrågorna är det en förmån att få jobba på ett företag som tar energianvändningen på allvar och hela tiden uppmuntrar oss att prova nya lösningar.

att bland annat minimera risken för korruption och brott mot mänskliga rättigheter, och även minska deras miljöpåverkan. En ny uppförandekod för leverantörer togs fram under 2013 och den tillämpas nu för alla nya leverantörsavtal. För att säkerställa att leverantörerna lever upp till sina åtaganden genomförs revisioner löpande. Utfallet från de revisioner som hittills har utförts visar att Vasakronans leverantörer uppfyller kraven gällande miljö, arbetsförhållanden och antikorrupcion.

Medarbetarnas engagemang och kompetens

Att skapa delaktighet, engagemang och trivsel hos medarbetarna är inte bara en nyckel till framgångsrik fastighetsverksamhet, utan också ett ansvar som arbetsgivare. För att behålla kompetenta medarbetare och attrahera nya talanger erbjuder Vasakronan breda utvecklingsmöjligheter och en god arbetsmiljö. Medarbetarna erbjuds också såväl externa fortbildningar som interna utbildningar anpassade utifrån individens behov. Utveckling av både medarbetare och chefer sker också genom individuella medarbetarsamtal och regelbundna medarbetarundersökningar.

Uppföljning av utbildningsnivå och hälsa

Att förvalta kontors- och butiksfastigheter kräver avancerad teknisk kompetens. Högskolekompetens blir därför allt viktigare inom dessa yrkesgrupper och utbildningsnivån hos medarbetarna följs kontinuerligt upp. Även medarbetarnas hälsa följs upp löpande och stor kraft läggs på hälsofrämjande aktiviteter, liksom förebyggande av arbetsskador och rehabilitering av långtidssjukskrivna. Sjukfrånvaron under 2014 uppgick totalt till 3,0 procent (2,8) där det

långsiktiga målet är att sjukfrånvaron inte ska överstiga 3 procent.

Verksamheten ska vara fri från diskriminering, främlingsfientlighet 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.

Vasakronans uppförandekod för medarbetare är baserad på de tre värderingarna hög etik, helhetssyn och humanistisk grundsyn samt FN:s Global Compact-principer. Uppförandekoden sammanfattar Vasakronans förhållningssätt som affärspartner, arbetsgivare och samhällsaktör. 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.

Organisationens sammansättning av medarbetare speglar inte fullt ut dagens mångfald i samhället, vilket kan påverka konkurrenskraften negativt. Ett arbete pågår därför i syfte att öka mångfalden, främst inom områdena kön och etnisk härkomst.

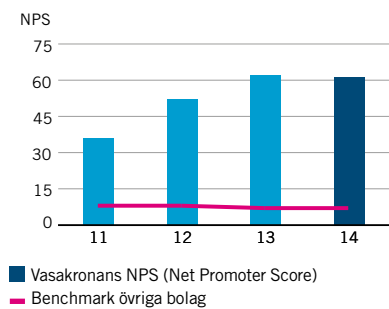
Stolta medarbetare

Vasakronan ska vara den mest attraktiva arbetsgivaren bland svenska fastighetsföretag. I tidningen Fastighetsnytt's undersökning Branschbarometern för 2014 fortsatte Vasakronan att ligga kvar i toppen som det mest attraktiva fastighetsbolaget i branschen. Medarbetarundersökningarna visar också fortsatt goda resultat. Som exempel uppgick utfallet för Net Promoter Score (NPS) till 61 (62), att jämföra med ett index på 7 hos övriga bolag och 22 hos andra högrepresterande bolag. Indexet mäter hur troligt

53%

Vasakronan var först i Europa att certifiera befintliga byggnader enligt LEED Volume och i slutet av året var 53 procent av beståndet miljöcertifierat.

Stolta medarbetare



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 2014 visade att 48 procent av medarbetarna låg på den högsta nivån för engagemang, att jämföra med 37 procent hos andra bolag. Engagemanget mäts utifrån ett urval av frågor om energi och tydlighet i arbetet. Utfallet i undersökningarna visar att arbetet med att engagera och motivera arbetarna bedrivs på ett bra sätt, och att det även i hög grad påverkar hur andra ser på Vasakronan som företag.

Den goda staden

Vasakronans vision är ”den goda staden där alla människor trivs och verksamheter utvecklas”. Därför finns en tydlig ambition att ta ett utökat ansvar i samhället, framförallt på de orter där verksamheten bedrivs. En förutsättning för Vasakronans utökade samhällsengagemang är att det ska göra skillnad, men också att det ska kännas relevant för

medarbetarna. Ett sådant engagemang är samarbetet med Löparakademien, en ideell förening som stöttar ungdomar i socialt utsatta områden. Samarbetet innebär att Vasakronan stöttar med kompetens och resurser inom olika områden via ett Advisory Board, utöver ett finansiellt bidrag som lämnas till verksamheten. Ett annat initiativ är medverkan i Unga jobb där syftet är att ge långtidsarbetslösa ungdomar en möjlighet till praktikplats.

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



Erik Aronsson, teknisk förvaltare i Uppsala

HÅLLBARHETSARBETE I VARDAGEN

Lever ni som ni lär på Vasakronan?

– Ja, absolut. Vårt hållbarhetsarbete ska bidra till vår vision om att skapa den goda staden. Det handlar både om miljö och socialt ansvar. Vi är bra på att tänka helhet och samverkar därför också med en rad andra aktörer.

– Sedan gillar jag att vi vågar gå lite utanför ramarna och medvetet ta vissa risker. Till exempel att vi satsat på solceller, trots att andra investeringar på kort sikt hade varit något mer lönsamma.

Vad innebär hållbarhet för dig i ditt vardagliga arbete?

– Att jag tänker hållbarhet i alla uppdrag. Dels genom att välja långsiktigt hållbara produkter och dels genom att ha en rådgivande roll i olika byggprojekt. Det kan handla om smarta tekniska lösningar, val av material och råd kring hur man sparar energi.

Är kunderna intresserade av att bli mer hållbara?

– Ja, det tycker jag. Inte minst de större butiks- hyresgästerna blir allt mer medvetna. Från Vasakronan bidrar vi med våra kunskaper inom exempelvis avfallshantering, återvinning och smarta energieffektiva lösningar.

Var ligger fokus just nu?

– På att miljöcertifiera våra fastigheter enligt LEED. 2014 var målet 50 procent av våra fastigheter och vi nådde 53. Om bara något år ska alla fastigheter vara certifierade. När det gäller lokaler försöker vi hjälpa våra kunder att tänka till för att undvika stora ombyggnationer. Att man på olika sätt kan anpassa en lokal och återanvända vissa delar för att slippa bygga och köpa nytt.

Ett projektintensivt år

Vasakronans projektportfölj ger stora möjligheter att utveckla fler moderna kontor och butiker. En genomtänkt och strukturerad fastighetsutveckling bidrar i hög grad till att öka både lönsamhet och hållbarhet.

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

Hyresgästerna söker miljöanpassade lokaler

Det finns många faktorer som har betydelse för hyresgästernas val av lokal. En viktig faktor är att lokalerna är miljöanpassade, vilket måste beaktas redan i utvecklingen av fastigheten. För att en byggnad ska kunna miljöcertifieras ställs krav på både genomförandet vid ny- eller ombyggnad och på fastighetens miljö- och energiprestanda i löpande drift och förvaltning. Målsättningen vid Vasakronans fastighetsutveckling är att minska den totala resursanvändningen, och för de byggmaterial som används läggs stor vikt vid att de ska vara fria från farliga ämnen och ha låg miljöbelastning. Allt avfall ska källsorteras och om möjligt återvinnas.

Utveckling av närmiljöer

Det är inte bara själva fastigheten som är viktig utan också miljön runt omkring den.

Både Vasakronan och hyresgästerna vill ha lokaler i nära anslutning till allmänna kommunikationer för att underlätta ett effektivt och miljömässigt resande, både till och från arbetsplatsen och i arbetet. Fastigheterna ska också finnas i områden med ett bra utbud av service. Som en av de stora fastighetsaktörerna bidrar Vasakronan i många fall 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.

Marknadskännedom minskar riskerna

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, vilket är fallet just nu när det gäller vissa lägen i Stockholms innerstad. I övrigt startas investeringarna först när merparten av lokalerna är uthyrda.

Egen projektorganisation kvalitetssäkrar

För att hantera projektrisken läggs stor vikt vid att hela tiden utveckla kompetensen i projektorganisationen, och att kvalitets-säkra processer för projektgenomförandet. Vasakronans egen personal tar ansvar för

att styra och övervaka projektet, medan externa projektledare och entreprenörer anlitas för byggprocessen. I upphandlingen av entreprenörer säkerställs att de lever upp till de högt ställda kraven när det gäller såväl genomförandet som den slutliga produkten, liksom att de följer den uppförandekod för leverantörer som tagits fram.

Pågående projekt

De pågående projekten hade vid utgången av året en total investeringsvolym på 3,2 mdkr (6,3), varav 1,5 mdkr (3,1) var upparbetat. Minskningen av investeringsvolymen är en följd av att ett antal projekt färdigställts under året. Risken i projekten är totalt sett låg – flertalet av dem har hög uthyrningsgrad och för några finns dessutom hyresavtal med långa löptider. Genom de pågående större projekten bedöms driftnettot komma att öka med 1 37 mkr per år när de är färdigställda, givet att de är fullt uthyrda. Projektfastigheter ska miljöcertifieras, vilket ökar andelen miljöcertifierade fastigheter i beståndet.

Under 2014 investerades totalt 2,8 mdkr i utveckling av fastigheter. De senaste fem åren har i genomsnitt 2,3 mdkr investerats varje år och bedömningen är att 2,2 mdkr kommer att investeras under 2015. Under 2014 färdigställdes projekt med en total investeringsvolym på 3,0 mdkr. I Stockholm tillfördes beståndet bland annat 17 000 kvadratmeter moderna kontorslokaler i kvarteret Rosenborg i Frösunda, som vid färdig-



**Anna Stenkil, affärsområdeschef
kontor i Öresund**

DYNAMISKA MÖTEN

Vad är Mobile Heights Center, MHC?

– Det är en plats där alla som jobbar inom mobil teknologi kan mötas för att skapa nya smarta affärslösningar. Här finns idag en blandning av etablerade teknikföretag, spännande start-ups och intressant forskning. Här ligger till exempel universitetsinstitutet MAPCI, som utvecklar nästa generations datamolns-teknik.

Vad betyder MHC för regionen?

– Vi har skapat en plats som samlar både näringsliv och akademi, och som bidrar till att bygga framtidens företag med inriktning mot mobil kommunikation. Malmö och Lund ligger långt framme inom mobil teknologi – mycket tack vare företag som Ericsson och senare Sony Mobile.

Vad skiljer MHC från en vanlig kontorsfastighet?

– MHC är en öppen, inspirerande och dynamisk samlingsplats för både små och stora företag. Här finns tillgång till bred kompetens med hela värdekedjan representerad. Det innebär att framtidens mobilindustri kan skapas av respektive företag, men också genom samarbeten mellan företagen.

Hur går uthyrningen?

– Uthyrningen har gått bra. MHC invigdes i oktober 2014 och vi har redan lyckats hyra ut mer än hälften av kontorsytorna.



Den 21 oktober
invigdes Mobile Heights
Center i Lund – en arbetsplats
och mötesplats för innovativa
företag och organisationer
inom mobil teknologi.

ställandet var uthyrda till 92 procent. Investeringen uppgick till 550 mkr och projektet hade vid färdigställandet en projektmarginal på 25 procent.

På Telefonplan, strax utanför Stockholm, blev ombyggnaden av 32 000 kvadratmeter kontor i fastigheten Telefonfabriken färdig under året. I fastigheten hyr bland annat Försäkringskassan lokaler om 25 000 kvadratmeter och fastigheten var vid färdigställandet uthyrd till 97 procent. Telefonfabriken utgjordes tidigare av industrilokaler och har nu omvandlats till moderna och effektiva kontor. Investeringen uppgick till 300 mkr och projektmarginalen uppgick till 110 procent.

I Göteborg färdigställdes ombyggnaden av fastigheten Perukmakaren som under en tvåårsperiod genomgått en omfattande modernisering med en investering om cirka 235 mkr. Fastigheten var vid färdigställandet i princip fullt uthyrd och projektmarginalen uppgick till 38 procent. Samtidigt påbörjades ombyggnaden av fastigheten Kompassen. Investeringen beräknas till 150 mkr och innebär bland annat att den tidigare gallerian omvandlas till enskilda butiker samtidigt som ny butiksytta skapas.

I Malmö färdigställdes projektet Gaslockan 3 i Malmö under året. Projektet avser en om- och tillbyggnad av polishus och hakte på totalt 58 000 kvadratmeter till Rättscentrum. Fastigheten är fullt uthyrd till Polismyndigheten, Kriminalvården, Eko-

brottsmyndigheten, Åklagarmyndigheten och Domstolsverket. Ombyggnaden har pågått under fyra år och investeringen uppgick till 1,3 mdkr, med en projektmarginal på 40 procent vid färdigställandet.

I butiksbeståndet i Malmö färdigställdes om- och tillbyggnaden av den del av Triangelns köpcentrum som Vasakronan äger sedan tidigare. Investeringen uppgick till cirka 510 mkr och projektmarginalen var -7 procent. Idag är Triangeln Malmös största citygalleria med cirka 37 000 kvadratmeter butiker, restauranger, caféer och service.

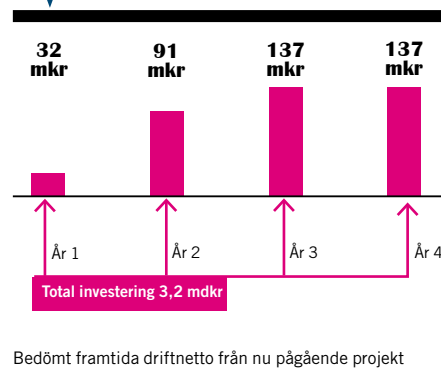
Under året tillfördes även beståndet i Uppsala ytterligare moderna och effektiva lokaler genom ombyggnaden av fastigheten Hästen, med en investering på cirka 120 mkr. Projektmarginalen uppgick till 3 procent och uthyrningsgraden var 93 procent vid färdigställandet.

Framtida utvecklingsmöjligheter

Utöver utvecklingspotentialen i befintliga fastigheter finns i fastighetsbeståndet även byggrätter och framtida byggrättsmöjligheter. Idag finns detaljplaner framtagna för cirka 244 000 kvadratmeter kontor inom fastighetsbeståndet, vilket motsvarar cirka 9 mdkr i möjliga investeringar. Attraktiva områden där nybyggnad av kontor kan ske finns framför allt i Kista.

Det pågår också ett kontinuerligt arbete med att identifiera nya möjligheter inom beståndet, som i dagsläget innehåller cirka 1,3 miljoner kvadratmeter möjliga, men ännu ej planlagda, byggrätter. Bland dessa finns bostadsbyggrätter motsvarande knappt 7 000 bostäder som kan utvecklas och säljas för att möta den ökande efterfrågan på bostäder i de expansiva storstadsregionerna.

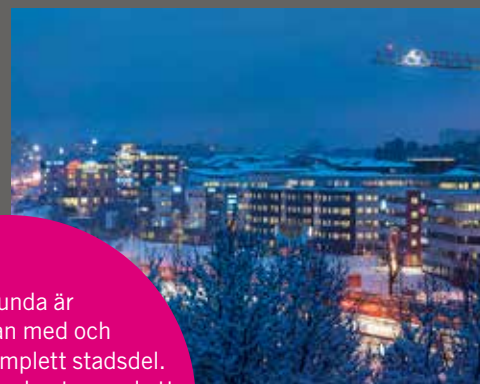
Ökning av driftnettot från investeringar i större pågående projekt



STORA INVESTERINGAR I FASTIGHETSPROJEKT

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upp- arbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrnings- grad, % ¹	Miljöcerti- fering
Stockholm, City	Uggleborg 12, Klara C	1 120	275	25	34 000	dec 2016	7	LEED
Stockholm, Kista	Modemet 1, Hus 8	500	194	39	19 250	dec 2015	100	LEED
Stockholm, Kista	Modemet 1, Hus 9	460	392	85	19 100	feb 2015	100	LEED
Stockholm, City	Nattugglan 14	420	241	57	13 300	dec 2015	96	LEED
Göteborg	Inom Vallgraven 8:18, Kompassen	150	19	13	10 600	okt 2015	74	–
Totalt större fastighetsprojekt		2 650	1 121	42			64	
Övriga projekt		530	415					
Totalt		3 180	1 536					

¹) Beräknad utifrån area



I Frösunda är Vasakronan med och utvecklar en komplett stadsdel. Förutom moderna kontor med ett av Sveriges bästa skyltlägen, finns här bostäder, närservice, parkmiljöer och ett nyinvtigt konstverk.

STOCKHOLM VÄXER UTANFÖR SINA TULLAR

Stadsdelen Frösunda i Solna, strax norr om Stockholms innerstad, har utvecklats successivt sedan millennieskiftet. Längs E4:an, med ett av Sveriges absolut bästa skyltlägen, ligger en rad moderna kontorsfastigheter – varav Vasakronan äger de senast uppförda i kvarteret Rosenberg.

Frösunda är ett bra exempel på hur Vasakronan, tillsammans med andra fastighetsägare och bygare, är med och bidrar till stadsutvecklingen. Tidigare fanns här i huvudsak militär verksamhet, men i slutet av 1990-talet började området utvecklas för att bli en levande och blandad stadsdel.

Raden av kontorshus, som sträcker sig längs E4:an från norr till söder, innebär inte bara att kontorshyresgästerna får ett utmärkt skylt- och kommunikationsläge. Kontorsbyggnaderna ger också bostadshusen innanför ett bra bullerskydd och avgränsning mot motorleden.

Vasakronans totala investering i kvarteret Rosenberg omfattar ungefär en miljard och kontorsarean är cirka 45 000 kvadratmeter.

I augusti 2014 invigdes konstverket Dandy, en 14 meter hög skulptur som ligger mellan Rosenberg och E4:an, gjord av konstnärsgruppen Inges Idee.



Försäljningar i en stark marknad

Genom att köpa och sälja fastigheter kan kvaliteten i Vasakronans bestånd successivt förbättras och avkastningen långsiktigt höjas. Under året skedde både förvärv och försäljningar.

Noggrann genomgång inför förvärv

Som ett komplement till fastighetsutvecklingen kan fastighetsbeståndets kvalitet höjas genom köp och försäljningar. De senaste fem åren har Vasakronan köpt fastigheter för 10 mdkr och sålt för 15 mdkr. I genomsnitt har således fastigheter omsatts för 5 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 driftkostnader, energianvändning och materialval. Genomgångarna utförs till stor del av egen personal, vilket underlättar vid ett eventuellt övertagande. Extern specialistkompetens anlitas även vid behov.

Förvärv under året

Under året förvärvades den fullt uthyrda kontorsfastigheten Heden 46:3 i Göteborg av NCC för ett fastighetsvärde om 860 mkr. Fastigheten är under uppförande med tillträde under 2015 och omfattar cirka 20 000 kvadratmeter kontor, café och gym. De största kontorshyresgästerna är Sweco och PwC, och lokalerna i fastigheten kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM. Vasakronan äger sedan tidigare Göteborgs Rättscentrum i området. Genom förvärvet kompletteras beståndet i Göteborg med kontorslokaler av hög standard i bra läge.

Flera lönsamma försäljningar

Ett antal försäljningar genomfördes under året där det fanns möjlighet att utnyttja den

starka efterfrågan på marknaden. I maj såldes fastigheten Bladet 3 i Bergshamra i Solna till CapMan Nordic Real Estate Fund för ett fastighetsvärde om 630 mkr, och i juli såldes tomträtten Rotterdam 1 i Värthamnen i Stockholm till Djurgårdsstadens Fastigheter. Fastighetsvärdet i transaktionen uppgick till 395 mkr. Därutöver har tre mindre fastigheter sålts för totalt 238 mkr.

Sålda byggrätter

Vasakronan är en stor markägare och innehar bostadsbyggrätter motsvarande knappt 7 000 bostäder, som kan utvecklas och säljas för att möta den höga efterfrågan. Under året såldes fastigheten Skalden 1 innehållandes byggrätter i området Ingenting i Solna till ALM Equity för 310 mkr. Försäljningen omfattar planlagda byggrätter

på cirka 23 500 kvadratmeter. Strax innan årets slut tecknades även avtal om försäljning av fastigheten Primus 1 med framtida byggrätter om totalt cirka 42 000 kvadratmeter. Fastigheten är belägen på Lilla Essingen i Stockholm. I samarbete med Stockholms stad pågår här ett detaljplanearbete som syftar till att möjliggöra bostadsutveckling. Fastighetsvärdet uppgick till 920 mkr och köpare är Oscar Properties. Frånträde sker när detaljplanen vunnit laga kraft.

I slutet av året tecknades även två avtal om försäljning av 28 000 kvadratmeter bostadsbyggrätter i Västra Brotorp, beläget mellan Järvastaden i Solna och Ursvik i Sundbyberg för ett fastighetsvärde om 206 mkr. Frånträde sker när fastighetsbildning vunnit laga kraft.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2014

Fastighet	Ort	Köpare	Fastighetsvärde, mkr	Frånträde
Bladet 3	Solna	CapMan Nordic Real Estate Fund	630	2014-05-06
Skalden 1	Solna	ALM Equity	310	2014-05-15
Rotterdam 1	Stockholm	Djurgårdsstadens Fastigheter	395	2014-07-01
Styckjunkaren 2	Solna	Atlasmuren	125	2014-10-08
Tingshuset 1 och Estländaren 10	Huddinge/Sollentuna	ATM Gruppen	113	2014-10-01
Del av Sundbyberg 2:44	Solna	Stora Ursvik KB	22	2014-10-01
Del av Sundbyberg 2:44	Solna	Stockholms kommun	1	2014-10-01
Summa fastighetsvärde			1 596	



Johanna Skogestig, chef Fastighetsinvesteringar

NYA UTMANINGAR

Du har nyligen börjat som chef för Fastighetsinvesteringar, vad var det som lockade?

– Vasakronan är ett väldigt spännande företag. Förutom att det är Sveriges största fastighetsbolag så är det också ett företag med kloka värderingar som jobbar aktivt med ständig utveckling. Jag uppfattar det som att Vasakronan är väldigt lyhörda mot marknaden och ligger i framkant med kundanpassade erbjudanden, till exempel inom miljö och smarta kontor.

– För mig personligen känns det också roligt att få byta miljö och jobba i ett företag med en långsiktig investeringshorisont. Jag ser verkligen fram emot att vara med och bidra till den fortsatta utvecklingen av Vasakronan.

Vad har du för bakgrund?

– Jag har jobbat i fastighetsbranschen sedan 1998, framför allt med fastighetsinvesteringar. Jag startade min karriär på AP Fastigheter där jag jobbade i nio år, bland annat som chef för Fastighetsinvesteringar och medlem av företags ledningsgrupp. De senaste sju åren har jag jobbat på två olika fastighetsfonder, Sveafastigheter och AREIM, som chef för deras respektive svenska investeringsverksamheter.

Vad kan du bidra med?

– Jag tror att min erfarenhet av transaktionsintensiva miljöer kommer att visa sig värdefull, både när det gäller kunskap om fastighets- och investerarmarknaden och när det gäller ledarskapsfrågor för den här typen av verksamhet.

I juni 2014 förvärvades fastigheten Heden 46:3 i Göteborg av NCC. Byggnaden är under uppförande och omfattar cirka 20 000 kvadratmeter. Den är fullt uthyrd och tillträds under sista kvartalet 2015.



God tillgång till kapital

Vasakronans ägarbild och högkvalitativa fastighetsbestånd ger goda möjligheter till en diversifierad och effektiv finansiering. De omfattande satsningarna på hållbarhet och miljöcertifiering av fastigheterna erbjuder kapitalmarknaden allt fler gröna investeringar.

Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Tillgång till kostnadseffektiv finansiering är därför en nödvändighet. Finansiering av verksamheten sker antingen genom kapital från ägarna eller extern upplåning. Fördelningen däremellan bestäms utifrån en avvägning av kraven på avkastning respektive finansiell stabilitet. Belåningsgraden är ett viktigt mått på den finansiella stabiliteten och kan över tid variera, men målet är att den ska ligga i intervallet 45–60 procent. Räntetäckningsgraden ska samtidigt uppgå till lägst 1,9 gånger.

Styrelsen fastställer varje år en finanspolicy som anger mål och riktlinjer för finansverksamheten och säkerställer en god intern kontroll. Finanspolicyn utvärderas årligen och justeras om förutsättningarna för finansieringen skulle förändras.

Diversifierad upplåning

Den externa upplåningen görs både på kapitalmarknaden och bankmarknaden. Den starka ägarbildens tillsammans med den höga kvaliteten i fastighetsbeståndet och den stabila intjäningen ger finansiell styrka. En bred upplåningsstruktur och ett teckningsåtagande med ägarna bidrar ytterligare till en stark och stabil finansiell position.

Det finns en koppling till ägarbildens genom att avtalen för obligations- och bankupplåning innehåller en så kallad Change of Control-klausul. Den ger långgivaren möjlighet att säga upp lånet till återbetalning om inte Vasakronan till minst 51 procent ägs av en eller flera av de nuvarande ägarna. I avtalet för certifikatupplåning innebär motsvarande ägarförändring att inga ytterligare emissioner sker. I banklåneavtalen finns villkoret att räntetäckningsgraden inte får understiga 1,5 gånger.

Finansiella risker

Med finansverksamheten följer en exponering för finansiella risker. Finanspolicyn reglerar hur respektive risk ska hanteras samt

hur uppföljning och rapportering ska ske i syfte att uppnå en balanserad risk. 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 två år. Dessutom får högst 40 procent av räntebärande skulder förfalla inom 12 månader, och summan av likvida medel och bekräftade kreditlöften ska minst motsvara 100 procent av låneförfall inom 12 månader.

Förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler påverkar upplåningskostnaden. Räntebindningsstrukturen ska väljas för att begränsa effekterna av ändrade marknadsförutsättningar och genomsnittlig räntebindning får inte understiga ett år eller överstiga sex år. Dessutom får andelen räntebindningsförfall inom 12 månader högst uppgå till 70 procent. Ett sätt att mäta ränterisken är genom räntetäckningsgraden,

som enligt finanspolicyn alltid ska överstiga 1,9 gånger.

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 finanspolicyn att placering av likvida medel och ingående av derivatavtal endast får ske med motparter som har lägst kreditrating A– på Standard & Poor's ratingskala. Löptiden för placeringar i likvida medel får inte heller överstiga sex månader. För derivataffärer krävs ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart, och därigenom minskas risken ytterligare.

För mer information om finansiella risker se not 26 sidan 94.

Växande kapitalmarknad

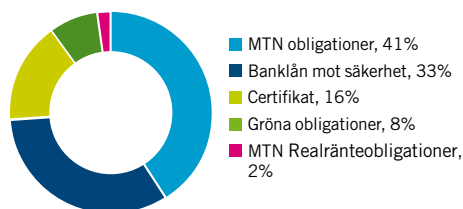
Räntebärande skulder netto ökade till 45,1 mdkr (42,7), bland annat till följd av utbetald utdelning. Av de totala skulderna fortsatte kapitalmarknadsfinansierings

FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICY

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2014-12-31
<i>Finansieringsrisk</i>		
Kapitalbindning	minst 2 år	3,3
Låneförfall 12 mån	max 40 %	26
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 mån	minst 100 %	162
<i>Ränterisk</i>		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	3,2
Räntebindning	1–6 år	5,1
Räntebindningsförfall inom 12 mån	max 70 %	34
<i>Kreditrisk</i>		
Motpartsrating	lägst A–	uppfyllt
<i>Valutarisk</i>		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

Utfallet var inom de restriktioner som uppställt i finanspolicyn.

Fördelning finansieringskällor



andel att öka till 67 procent (65) och resterande del utgjordes av bankfinansiering. Upplåning på kapitalmarknaden genom certifikat ökade till 7,3 mdkr (7,1) och genom obligationer som ökade till totalt 23,9 mdkr (21,8). Totalt emitterades obligationer motsvarande 9,8 mdkr (6,5) vilket innebär att Vasakronan var den största emittenten av företagsobligationer i svenska kronor. Av de emitterade obligationerna avser 5,0 mdkr (3,3) förlängningar vilket motsvarar 51 procent (51) av emitterat belopp.

För att ytterligare diversifiera finansieringen, och för att möta kapitalmarknadens efterfrågan på gröna investeringar, ökade Vasakronan under året sin upplåning via gröna obligationer till 3,8 mdkr (1,3). Antalet investerare av gröna obligationer uppgår nu till 42, varav 27 är nya investerare för Vasakronan. Investeringar som enligt Vasakronans ramverk för gröna obligationer är kvalificerade att finansieras med gröna obligationer uppgick till 4,4 mdkr och översteg därmed emitterat belopp. Banklån mot säkerhet minskade till 15,6 mdkr (16,0). Under året har banklån på 6,4 mdkr (4,3) tagits upp. Vid utgången av året motsvarade banklån mot säkerhet 16 procent av värdet på de totala tillgångarna. Enligt finanspolicy får lån mot säkerhet utgöra högst 20 procent av totala tillgångar.

Under året stärktes Vasakronans likviditetsposition genom avtal om teckningsåtagande med Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Enligt avtalet förbinder de sig att på Vasakronans begäran köpa företagscertifikat upp till 18 mdkr. Avtalet gäller till den 31 augusti 2017 och med en uppsägningstid om 24 månader. Vid utebliven uppsägning

”UNDER ÅRET STÄRKTES VASAKRONANS LIKVIDITETSPOSITION GENOM AVTAL OM TECKNINGSÅTAGANDE MED ÄGARNA.”

förlängs avtalet tills vidare med 24 månaders uppsägningstid. Genom att åtagandet har en längre löptid än ettåriga kreditlöften från banker minskar finansieringsrisken ytterligare. Samtliga ettåriga kreditlöften från banker avvecklades under året.

Historiskt låga räntor

Historiskt låga räntor, främst på långa löptider, har gjort det fördelaktigt att ha en förhållandevis lång räntebindning. Det medför att räntekänsligheten är låg. Genomsnittlig räntebindning ökade till 5,1 år (4,2) vid utgången av året och räntebindningsförfall längre än fem år ökade till 56 procent (46) av räntebärande skulder. Den genomsnittliga räntan sjönk och uppgick till 2,5 procent (3,0) vid utgången av året. Den genomsnittliga räntan under året uppgick till 2,7 procent (3,2), vilket trots en ökad räntebärande skuld jämfört med föregående år, medförde ett förbättrat räntenetto på -1 256 mkr (-1 503).

Vid utgången av 2014 uppgick derivatportföljen till 37 mdkr, varav 32 mdkr avsåg ränteswappar med syftet att förlänga räntebindningen. Resterande del av derivatportföljen utgörs främst av förlängningsbara ränteswappar med syftet att minska räntekostnaden för den del av låneportföljen som har en kort räntebindning.

Vid årsskiftet 2014/2015 indikerade forwardkurvan en sänkning av tremånadersräntan med 0,1 procentenheter till 0,2 procent vid utgången av 2015. Tioårsräntan förväntas samtidigt öka till 1,5 procent vid utgången av 2015. Med nuvarande upplåningsvolym och räntebindning skulle det innebära en minskning av räntekostnaderna med 36 mkr under 2015.



Anna Denell, hållbarhetschef

GRÖN FÖREGÅNGARE

2013 var ni först i världen med gröna obligationer. Vad har hänt sedan dess?

– Under 2014 fick vi många efterföljare runt om i världen som började emittera gröna obligationer. Särskilt inom bygg- och fastighetsbranschen, men även i andra sektorer. Vi får fortsatt många förfrågningar om att berätta om vårt hållbarhetsarbete.

Vad är skillnaden mellan en grön obligation och en vanlig?

– Den som investerar i en grön obligation kan vara säker på att pengarna bara går till gröna åtgärder och projekt, och inte till att finansiera något som är dåligt för miljön eller klimatet.

Varför emitterar ni inte bara gröna obligationer?

– Vårt ramverk för gröna obligationer tillåter endast finansiering av nyproduktion och större ombyggnadsprojekt, som kan anses vara tillräckligt avgränsade för att säkerställa miljönyttan i dem. Vi arbetar med en lösning där vi genom att miljöcertifiera hela vårt bestånd kan få till stånd en tillräcklig avgränsning och påvisad miljönytta. Även de befintliga byggnaderna skulle då kunna finansieras med gröna obligationer.

Vad tror du om framtiden?

– Det finns en enorm marknad för gröna investeringar, till exempel är det många pensions-sparare som vill försäkra sig om att deras besparingar inte går till miljöförstörande verksamhet. Många lever miljövänligt och bryr sig om vad de investerar i. Dessutom tror jag att fler väljer gröna investeringar för att de är övertygade om att avkastningen långsiktigt blir bättre.



Fastighetsbestånd på tillväxtorter



Stockholm
63%



Göteborg
19%



Öresund
12%



Uppsala
6%

Vasakronans fastigheter finns på fem orter i Sverige fördelat på fyra regioner varav 63 procent av fastighetsbeståndets värde finns i Stockholm.

Attraktiva fastigheter och lokaler

Strategin att fokusera på moderna fastigheter i goda lägen i Sveriges tillväxtområden bidrar till ökade fastighetsvärden. Samtidigt innebär en väl diversifierad kontraktportfölj låg risk.

Investeringsstrategin

Vasakronans fastighetsbestånd ska bestå av fastigheter som över tid är attraktiva på hyresmarknaden. 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 centrala lägen med god närservice och allmänna kommunikationer som efterfrågas på hyresmarknaden.

29%
De tio största
fastigheterna svarar
för 29 procent
av värdet

Väl avvägd risk

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.

Stor andel miljöcertifierade fastigheter

Vid utgången av året bestod Vasakronans fastighetsbestånd av 185 fastigheter (192) med en total uthyrningsbar area om 2,5 miljoner kvadratmeter (2,6). Av den totala arean var 53 procent (20) miljöcertifierad. Det totala marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av året 91,9 mdkr (87,1), där de tio största fastigheterna utgjorde 29 procent. Av dessa ligger sex i Stockholm, tre i Göteborg och en i Malmö. Den värdemässigt största fastigheten är Klara Zenit i centrala Stockholm med ett bedömt marknadsvärde på över 5 mdkr. Andra stora fastigheter är Garnisonen på Östermalm och SEB-huset vid Sergels Torg i Stockholm samt del av Nordstan och Polishuset i Göteborg. Fastigheterna i Stockholm svarade för 63 procent (63) av det totala värdet, motsvarande cirka 58 mdkr. För beståndet som helhet är det genomsnittliga värdet cirka 500 mkr per fastighet. För en detaljerad beskrivning av

FASTIGHETSBETECKNING

Fastighet	Populärnamn	Geografi	Area, tkvm
Blåmannen 20	Klara Zenit	City, Stockholm	66
Garnisonen 3	Garnisonen	Östermalm, Stockholm	136
Telefonfabriken 1	Telefonplan	Telefonplan, Stockholm	107
Hästkön 12	SEB-huset	City, Stockholm	53
Spektern 13	Swedbankhuset	City, Stockholm	28
Gasklockan 3	Rättscentrum	Malmö	52
Nordstaden 8:27	Del av Nordstan	City, Göteborg	43
Heden 42:1-3 och 705:14	Polishuset	Göteborg	52
Nordstaden 10:23	Nordstan 1	City, Göteborg	28
Jakob Större 18	The View	City, Stockholm	27

De tio största fastigheterna motsvarar 29 procent av fastighetsvärdet.

beståndet, se tabell på sidan 35 samt fastighetsförteckningar under respektive region-avsnitt.

Ökade fastighetsvärden

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 2014 uppgick totalavkastningen till 9,1 procent där genomsnittet för IPD Svenskt Fastighetsindex exklusive Vasakronan uppgick till 8,5 procent. För den senaste tioårsperioden uppgick Vasakronans totalavkastning till 9,2 procent per år med ett genomsnitt för IPD Svenskt Fastighetsindex exklusive Vasakronan på 8,2 procent.

Direktavkastningen för 2014 uppgick till 4,7 procent (5,1). Genomsnittet för IPD Svenskt Fastighetsindex exklusive Vasakronan uppgick till 4,9 procent (4,6).

Positiv värdeutveckling

För att löpande kunna utvärdera fastigheternas bidrag till totalavkastningen måste deras marknadsvärde fastställas. Detta sker genom att de värderas kvartalsvis i enlighet med en fastställd värderingspolicy. Värderingsprinciperna är samma sedan 1997 och följer riktlinjerna för 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 kvartalsskiften värderas de internt. En närmare beskrivning av värderingsmetodikerna finns på sidan 87.

Vasakronans fastigheter hade under 2014 totalt sett en positiv värdeutveckling och beståndets värde ökade till 91,9 mdkr (87,1). Beaktat för genomförda investeringar innebär det en värdeförändring på 3 519 mkr (1 952), motsvarande 4,1 procent (2,4). Värdeökningen förklaras främst av högre hyror till följd av värdehöjande investeringar och stigande marknadshyror i Stockholm, men även av generellt lägre direktavkastningskrav. Värdeökningen var störst på fastighetsbeståndet i Stockholm och Göteborg och uppgick till 5,3 procent (2,6) respektive 3,5 procent (3,1).

Under året ökade värdet på projekt- och utvecklingsfastigheter med 10,4 procent (5,1) och bidrog till den totala värdeökningen med 1,2 procentenheter.

Diversifierad kontraktspportfölj

Uppskattningsvis rör sig cirka 180 000 personer i Vasakronans kontorsfastigheter varje dag och i genomsnitt sker nästan tre inflyttningar dagligen i beståndet. Antalet hyreskontrakt, exklusive bostäder och garage, uppgick per 31 december 2014 till cirka 4 200 och den kontrakterade hyran uppgick till 6,1 mdkr (6,0). Av den totala kontrakterade hyran utgjordes 80 procent (80) av kontorslokaler och 16 procent (16)

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRDELAT PER VÄRDEPÅVERKANDE FAKTORER

	2014
Avkastningskrav	2,4
Marknadshyror i fastigheterna	2,8
Investeringar och andra värdepåverkande faktorer	-1,1
Totalt Vasakronan	4,1

VÄRDEFÖRÄNDRING PER REGION

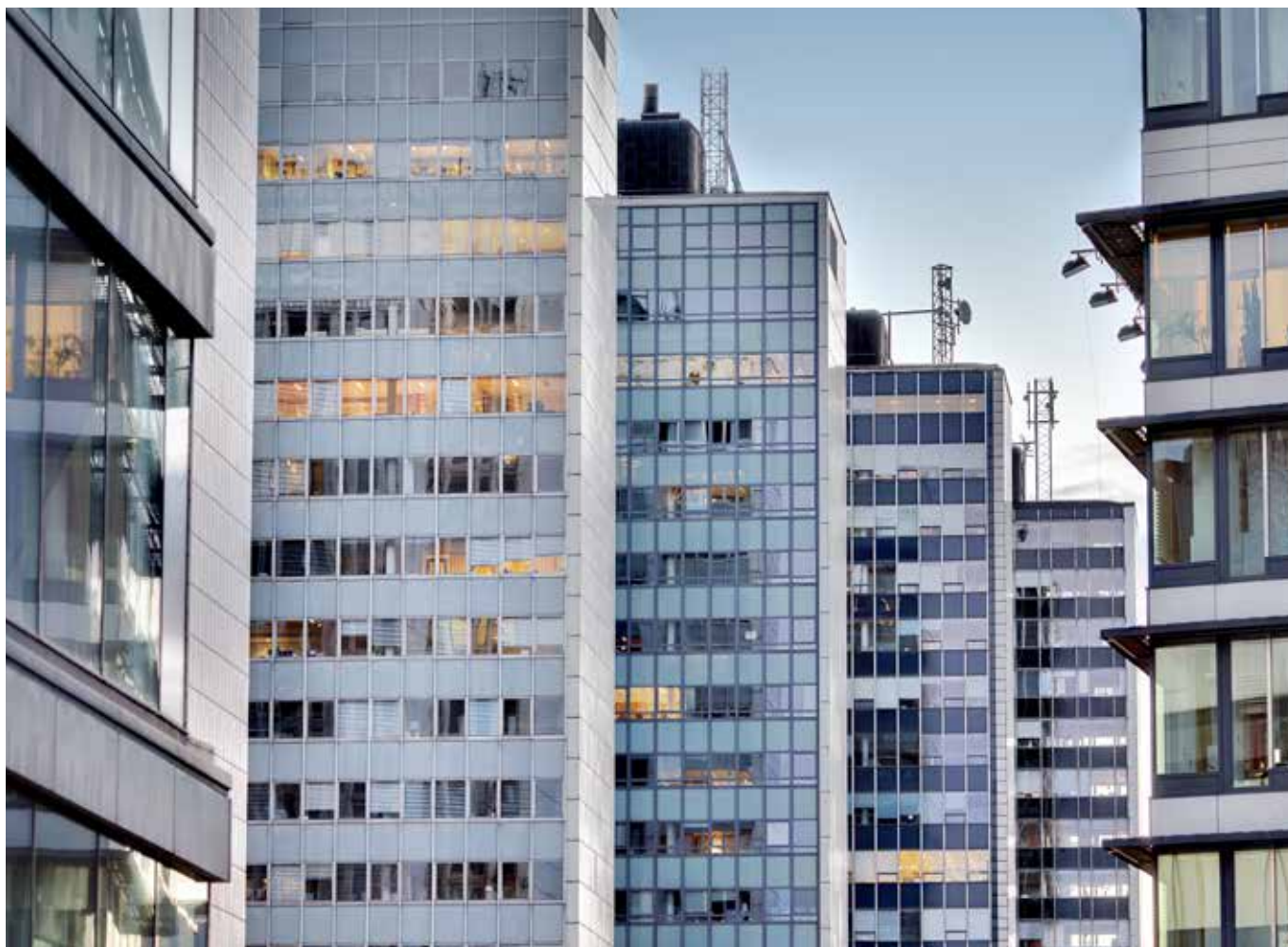
	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	5,3	3,4
Göteborg	3,5	0,6
Öresund	0,1	0,0
Uppsala	0,8	0,1
Totalt Vasakronan		4,1

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRDELAT PER FASTIGHETSTYP

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	3,0	2,6
Projekt- och utvecklingsfastigheter	10,4	1,2
Transaktioner	-	0,3
Totalt Vasakronan		4,1

FORTSATT ÖKADE FASTIGHETSVÄRDEN

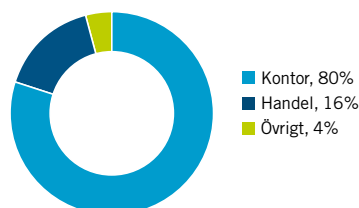
Mkr	2014	2013
Ingående värde 1 januari	87 145	84 074
Investeringar	2 813	2 417
Förvärv, köpeskilling	4	1 690
Försäljningar, köpeskilling	-1 592	-2 988
Värdeförändring	3 519	1 952
Utgående värde 31 december	91 889	87 145



Hög långsiktig totalavkastning

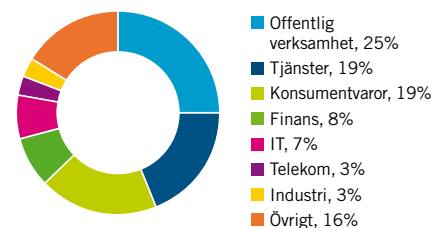


Fokus på kontor och butiker



Kontrakterad hyra per fastighetskategori

Störst andel hyresgäster inom offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

av butikslokaler. Resterande del utgjordes av bostäder och övriga lokaler.

För att begränsa risken i kontraktssportföljen eftersträvas en spridning på många hyresgäster i olika branscher samt en utspridd förfallostruktur. Genom spridningen på många hyresgäster svarar ingen enskild hyresgäst för mer än 3 procenten-

heter av den kontrakterade totala hyran, samtidigt som de tio största hyresgästerna bara står för 18 procent. Av dessa tio är fyra inom offentlig verksamhet. Fördelat per bransch svarar hyresgäster inom offentlig verksamhet för 25 procent av den kontrakterade hyran, där den genomsnittliga återstående löptiden uppgår till 8,2 år. För kon-

traktssportföljen som helhet uppgår den genomsnittliga återstående löptiden till 4,6 år (4,3), vilket är förhållandevis långt jämfört med branschen i övrigt. Under 2015 kommer 16 procent av den kommersiella kontrakterade hyran att vara föremål för omförhandling.

Uthyrningar

Marknadskoncentrationen och fastighetsbeståndets höga kvalitet ger stora möjligheter att erbjuda nya och befintliga hyresgäster ett brett utbud av lokaler. Under 2014 tecknades avtal om nyuthyrningar motsvarande en årshyra på 397 mkr (534), eller 128 000 kvadratmeter. Dessutom genomfördes omförhandlingar eller förlängningar av befintliga kontrakt motsvarande 1 072 mkr (802). Baserat på de kontrakt som varit föremål för omförhandling har 77 procent av hyresgästerna valt att sitta kvar i sina lokaler. Omförhandlingarna och förlängningarna resulterade i en ny utgående hyra som

i genomsnitt översteg den tidigare med 6,0 procent (2,3). Nettouthyrningen för året uppgick till -46 mkr (117), varav 3 mkr avsåg uthyrning i nybyggnadsprojekt.

Sammantaget uppgick uthyrningsgraden i beståndet till 92,0 procent (93,4) i slutet av året. Minskningen beror på enstaka större avflyttningar från lokaler som genomgår genomgripande ombyggnad och modernisering. Vakansen förklaras till 1,5 procentenheter (0,5) av vakanser i pågående projekt och till 0,7 procentenheter (0,7) av vakanser i tomställda utvecklingsfastigheter. Intäktsbortfallet för de vakanta lokalerna uppgick till 449 mkr (386).

STÖRSTA HYRESGÄSTER

	Andel i %
Rikspolisstyrelsen	3
SEB	3
H&M	2
Kriminalvården	2
Försäkringskassan	2
Ericsson Sverige	2
Sony Mobile Communications	1
Ähléns	1
Domstolsverket	1
Scandic Hotels	1
Summa	18

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra.

Stor spridning
på många
hyresgäster

JÄMN FÖRDELNING AV HYRESFÖRFALL

Mkr	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2015	1 264	1 003	16
2016	950	1 073	18
2017	815	964	16
2018	440	884	15
2019–ff	724	1 832	30
Summa	4 193	5 756	95
Bostäder	1 163	96	2
Garage	–	199	3
Totalt	5 356	6 051	100

Förfallostruktur kontrakterad hyra.



FASTIGHETSBESTÅNDET UTIFRÅN DELMARKNAD OCH FASTIGHETSKATEGORI

Region / Fastighetstyp	Antal fastigheter	Area, tkvm	Marknadsvärde, mkr	Kontrakterad hyra, mkr	Uthyrningsgrad, %	Driftnetto, mkr	Investeringar, mkr	Värdeförändring, %	Miljöcertifieringar ¹⁾ , %
Stockholms innerstad									
Kontor	48	826	40 492	2 544	93	1 712	947	4,6	–
Handel	2	41	2 123	143	99	96	10	1,7	–
Övrigt	0	–	0	–	–	13 ²⁾	7	6,8	–
<i>Stockholms innerstad totalt</i>	<i>50</i>	<i>867</i>	<i>42 615</i>	<i>2 687</i>	<i>93</i>	<i>1 821</i>	<i>964</i>	<i>4,5</i>	<i>62</i>
Stockholms närförort									
Kontor	21	493	12 746	899	84	619	762	6,7	–
Bostäder	–	5	143	10	98	6 ³⁾	–	*	–
Övrigt	13	108	2 553	126	93	71	163	13,4	–
<i>Stockholms närförort totalt</i>	<i>34</i>	<i>606</i>	<i>15 442</i>	<i>1 035</i>	<i>86</i>	<i>696</i>	<i>925</i>	<i>7,7</i>	<i>48</i>
Stockholm totalt	84	1 473	58 057	3 722	91	2 517	1 889	5,3	57
Göteborg									
Kontor	24	252	7 799	542	96	424	139	2,8	–
Handel	10	145	8 179	496	96	399	132	4,4	–
Övrigt	1	21	1 028	97	100	63	10	2,0	–
Göteborg totalt	35	418	17 006	1 135	96	886	281	3,5	61
Malmö									
Kontor	17	180	5 526	363	94	243	324	2,9	–
Handel	12	104	3 735	245	86	119	169	–3,8	–
Övrigt	2	4	182	13	94	8	10	–4,0	–
<i>Malmö totalt</i>	<i>31</i>	<i>288</i>	<i>9 443</i>	<i>621</i>	<i>91</i>	<i>370</i>	<i>503</i>	<i>0,0</i>	<i>26</i>
Lund									
Kontor	8	81	1 767	124	82	93	27	0,7	–
Handel	1	2	55	4	100	3	–	*	–
Övrigt	1	–	3	–	–	–	–	*	–
<i>Lund totalt</i>	<i>10</i>	<i>83</i>	<i>1 826</i>	<i>128</i>	<i>83</i>	<i>96</i>	<i>27</i>	<i>0,7</i>	<i>69</i>
Öresund totalt	41	371	11 269	749	89	466	530	0,1	36
Uppsala									
Kontor	14	192	3 843	324	94	218	88	1,2	–
Handel	8	55	1 666	121	95	85	24	–0,1	–
Övrigt	3	–	48	–	–	–	1	–1,3	–
Uppsala totalt	25	247	5 557	445	94	303	113	0,8	39
TOTALT	185	2 509	91 889	6 051	92	4 172	2 813	4,1	53

* Uppgiften anges ej på grund av en eller få fastigheter

1) Andel av regionens uthyrningsbara area

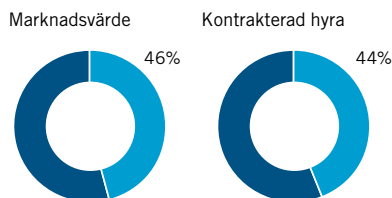
2) Avser såld fastighet under 2014

3) Driftnetto från bostäder i del av fastighet som kategoriserats som övrigt

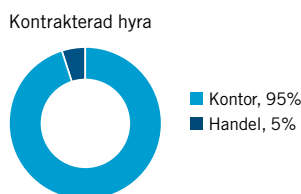
Huvudstaden lockar många

Merparten av Vasakronans fastigheter finns i Stockholm och beståndet omfattar ett stort antal moderna och effektiva kontorslokaler samt butikslokaler i attraktiva lägen. Efterfrågan är hög, både på fastighets- och hyresmarknaden.

Andel av Vasakronan totalt



Andel av regionen



STOCKHOLMS INNERSTAD

Vasakronan	2014	2013
Marknadsvärde, mkr	42 615	40 255
Hyresintäkter, mkr	2 584	2 698
Driftnetto, mkr	1 821	1 939
Uthyrningsgrad, %	93	95
Antal fastigheter	50	53
Area, tkvm	867	891

Marknadsandel Stockholm CBD	Andel i %
Vasakronan	15
AMF Pension	10
Hufvudstaden	10
Diligentia	5
SEB	4

Andel av taxerad LOA.

Källa: Datscha

Största hyresgäster	Andel i %
SEB	5
H&M	4
Tieto Sweden	2
Clas Ohlson	2
SIDA	2

Andel av regionens kontrakterade hyra.

Fastighetsmarknaden

Efterfrågan på fastigheter i Stockholms innerstad fortsatte att vara hög under 2014 och omsättningen på transaktionsmarknaden för hela Stockholm ökade med närmare 75 procent jämfört med föregående år. I CBD (Central Business District) har transaktionsvolymen däremot varit låg de senaste åren, men ökade under 2014. Under året svarade transaktionsvolymen i Stockholm för cirka en tredjedel av den totala omsättningen i Sverige. De inhemska aktörerna var mest aktiva.

Marknadens direktavkastningskrav för kontorsfastigheter i Stockholm CBD fortsatte att sjunka något under året. Ett begränsat utbud i kombination med ett fortsatt stort intresse, främst från institutioner, har inneburit en fortsatt press neråt på avkastningskraven. I CBD bedöms nivån för kontorsfastigheter vid årsskiftet 2014/2015 ligga på i genomsnitt 4,4 procent, vilket är den lägsta nivån sedan 2007.

Bristen på utbud i CBD har fått till följd att intresset för objekt i övriga delar av Stockholms innerstad har ökat. Direktavkastningskraven i Stockholms innerstad sjönk därigenom något under året och uppgick till 4,8 procent, att jämföra med 5,1 procent vid årsskiftet 2013/2014.

Hyresmarknaden

På kontorshyresmarknaden i Stockholms innerstad är efterfrågan på moderna och yteffektiva lokaler hög. Samtidigt har mindre

flexibla lokaler i äldre fastigheter förlorat i attraktionskraft. Vid utgången av året bedömdes marknadshyran för moderna kontor i Stockholm CBD ligga på cirka 5 000 kronor per kvadratmeter och för några av de mest högklassiga och moderna lokalerna i Stockholm CBD tecknades kontrakt på nivåer runt 5 500 kronor per kvadratmeter. I övriga innerstaden låg hyresnivåerna på cirka 3 100 kronor per kvadratmeter.

Tillskottet av nya kontorslokaler i Stockholms innerstad är begränsat, vilket leder till stabila eller sjunkande vakansnivåer. I Stockholm CBD har vakansnivån sjunkit något och ligger runt 4 procent. I övriga innerstaden uppgår vakanserna till cirka 10 procent, vilket är i nivå med utgången av 2013.

Butikshyresmarknaden i Stockholm har de senaste åren tillförts nya lokaler i såväl gallerior som enskilda fastigheter. Variationen i hyresnivåer är stor beroende på lokalens läge och utformning, och ligger i intervallet 4 000–16 000 kronor per kvadratmeter.

Fastighetsbeståndet

Vasakronans fastighetsbestånd i Stockholms innerstad består av 50 fastigheter med en uthyrningsbar area på cirka 867 000 kvadratmeter. Beståndet innehåller attraktiva och välkända fastigheter som exempelvis Klara Zenit, Garnisonen, fyra av Hötorgsskraporna och Skrapan på Södermalm. Lokalerna är främst moderna och effektiva kontorslokaler, men även butikslokaler med

MARKNADSHYROR OCH MARKNADENS UTHYRNINGSGRAD

	Stockholm CBD	Stockholms innerstad (exkl CBD)
<i>Kontor</i>		
Hyra övre kvartil, kr/kvm	4 600	2 800
Marknadshyra, kr/kvm	3 500–5 500	2 000–3 700
Uthyrningsgrad, %	96	90
<i>Butiker</i>		
Hyra övre kvartil, kr/kvm	11 000	4 000
Marknadshyra, kr/kvm	4 000–16 000	2 000–8 000
Uthyrningsgrad, %	97	94

Källa: DTZ



Det händer mycket i kvarteret Garnisonen i Stockholm. Bland annat har ett par välkända krögare öppnat restaurang K-märkt, som erbjuder god mat till många enligt ett nytt spännande koncept.



GODA LUNCHER OCH STORA EVENEMANG

I slutet av sommaren 2014 öppnade restaurang K-märkt i kvarteret Garnisonen på Östermalm i Stockholm. På 1 800 nyrenoverade kvadratmeter erbjuds en stor lunchbuffé, café och bageri samt en av Stockholms största festvåningar, med eget kök och plats för upp till 800 besökare.

Bakom satsningen står kocken Johan Gottberg, vinexperten Jens Dolk och stjärnkonditorn Daniel Roos. Målsättningen är att skapa en helt ny restaurangupplevelse med fokus på lunch och evenemang. Restaurang K-märkt är ett

perfekt komplement och ett välkommet tillskott i kvarteret.

Garnisonen består av flera olika byggnader, som tillsammans rymmer mer än 200 olika hyresgäster med omkring 5 000 medarbetare. Den mest kända byggnaden är Karlarhuset, som ritades av Tage Hertzell och färdigställdes 1972. Karlarhuset är, med sina 347 meter och en buss-hållplats i varje ände, en av Sveriges längsta byggnader. Här ligger också kvarterets huvudentré på Karlavägen 100.



Ronald Bäckrud, regionchef Stockholm

STARK HYRESMARKNAD

Vad ser du för trender på hyresmarknaden?

En tydlig trend i kontakten med våra hyresgäster är att efterfrågan på snabba och enkla kontorslösningar växer. Utifrån det har vårt kontorserbjudande Smart & klart vuxit fram och i slutet av året lanserade vi vår första färdiga lokal. I framtiden planerar vi för att kunna erbjuda Smart & klart på fler ställen i vårt bestånd.

Ni gör stora investeringar i regionen, varför?

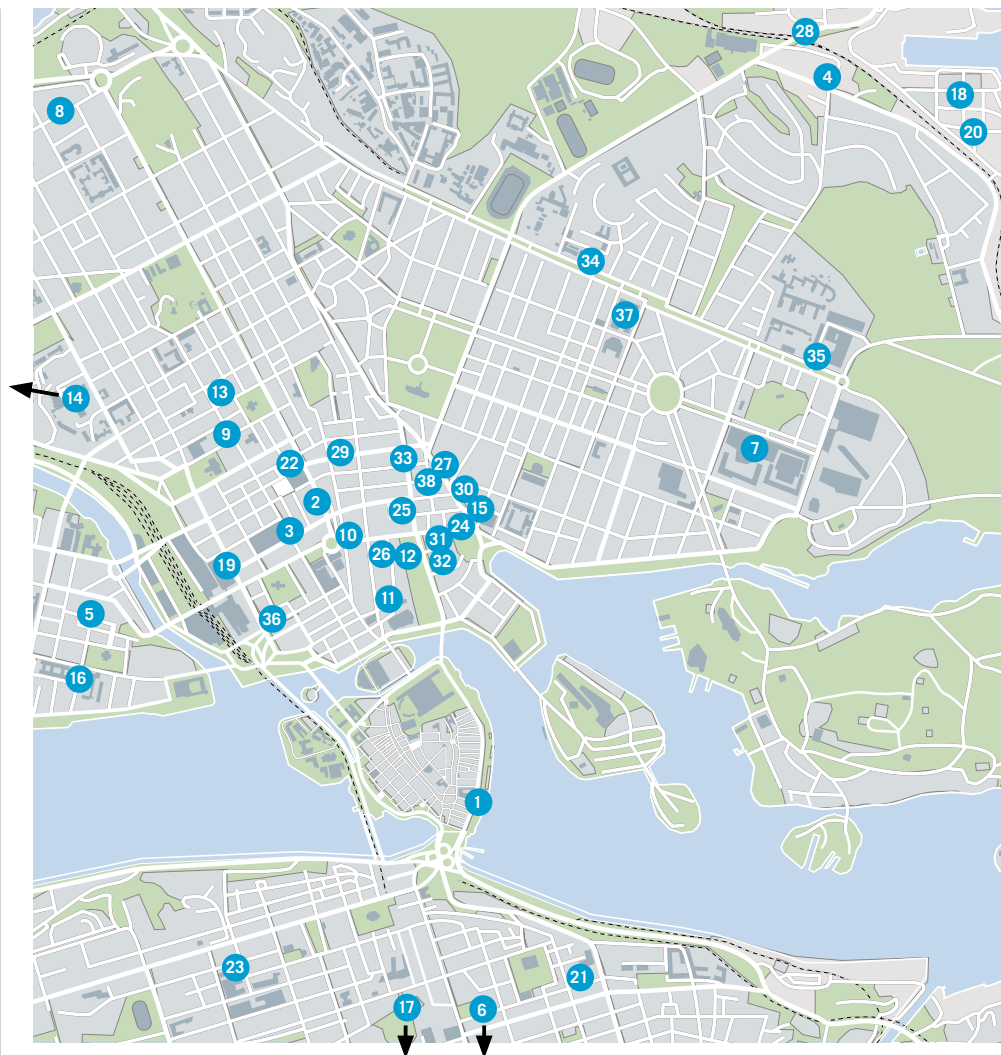
För att kunna möta den ökade efterfrågan på moderna och effektiva lokaler. Med dagens höga priser på fastighetsmarknaden är det mer lönsamt för oss att bygga själva än att köpa motsvarande lokaler. Många av våra färdigställda projekt har varit väldigt framgångsrika och vi ser en fortsatt stark efterfrågan på de som pågår. Ett exempel är Nattugglan på Södermalm som redan ett år innan färdigställandet nästan är fullt uthyrd.

Vad är du extra stolt över under året som gått?

Vi har alltid legat långt fram i miljöarbetet men under året tog vi ett stort steg framåt genom LEED-certifieringen av befintliga fastigheter. Organisationen har gjort ett fantastiskt jobb och tack vare det är nu 57 procent av fastigheterna i Stockholm miljöcertifierade.

Vad ser du för utmaningar framöver?

Det händer mycket i city just nu och staden är under utveckling. Som stor fastighetsägare i city både vill och ska vi vara med i utvecklingen och ta vårt ansvar kring "den goda staden". Ett exempel är vår fastighet Hästskon 12 vid Sergels Torg där vi tillsammans med staden har påbörjat ett arbete för att skapa ett mer levande city.



attraktiva citylägen, till exempel på Birger Jarlsgatan, Hamngatan och i Skrapan. Av kontorsfastigheterna finns 58 procent i Stockholms centrala affärlägen och en stor del har även inslag av butiker. Uthyrningsgraden i beståndet minskade under året, främst till följd av enstaka större avflyttningar från lokaler som nu genomgår omfattande ombyggnad och modernisering. Vid årsskiftet 2014/2015 uppgick uthyrningsgraden till 93 procent.

Under året tecknades flera hyresavtal i projektfastigheten Nattugglan på Södermalm i Stockholm, och vid utgången av året var 96 procent av fastigheten uthyrd. Det är bland annat spelutvecklingsbolagen Paradox och Avalanche Studios som valt att hyra kontorslokal i Nattugglan. I slutet av året tecknades även avtal med Tillväxtverket, Atkins och SBC om uthyrning i fastigheten, som beräknas vara färdigställd under 2015. I projektfastigheten Klara C på Vasagatan i Stockholm tecknades hyresavtal med kon-

sultbolaget Centigo om uthyrning av 2 300 kvadratmeter.

Inom butiksbeståndet tecknades bland annat avtal med Victoria's Secret om uthyrning av lokal i fastigheten Spektern på Hamngatan. I samma fastighet tecknades även avtal med Starbucks, som kommer att öppna sin flaggskeppsbutik i fastigheten i början av 2015. Båda etableringarna är ett välkommet tillskott till handelsstråken i centrala Stockholm. I Garnisonen på Östermalm har 1 800 kvadratmeter hyrts ut till restaurangkonceptet K-märkt och i Skrapan flyttade inredningsföretaget Habitat in i lokaler om 1 250 kvadratmeter.

Under 2014 har totalt 470 mkr investerats i större pågående projekt i Stockholms innerstad och totalt uppgick värdet av pågående större fastighetsprojekt i innerstan till 1 540 mkr vid utgången av året. Under året minskade beståndet genom försäljningen av tomtträtten Rotterdam 1 i Värtahamnen.

STOCKHOLMS INNERSTAD

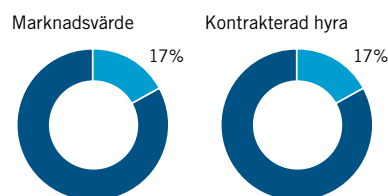
Fastighets- beteckning	Gatuadress	Byggår/senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage	Kontor, kvm	Butiker, kvm	Taxerings- värde, mkr	Miljöcer- tifiering ¹
1 Argus 8	Skeppsbron 38 / Packhusgränd 7 / Tullgränd 4 / Österlånggatan 47	1788/2002	5 165	5 159	–	207	
2 Beridarebanan 11	Sergelgatan 8–14 / Sveavägen 5–9 Hitechbuilding / Mäster Samuelsgatan 42	1961/2007	24 352	18 016	4 018	1 213	LEED
2 Beridarebanan 4	Sergelgatan 16–18 / Sveavägen 13 / Läkarhuset	1962/2000	12 943	7 939	3 561	636	
2 Beridarebanan 77	Sveavägen 17 / Sergelgatan 20–22 / Hötorget 2–4	1958/1996	14 972	8 669	5 507	694	
3 Blåmannen 20	Drottninggatan 53 / Mäster Samuelsgatan 50–60 / Bryggargatan 1–9 / Klara Norra Kyrkogata 14	2000–2003	65 526	33 109	15 866	2 701	LEED
4 Bremen 1	Tegeluddsvägen 3–7	1964/2008	21 334	19 239	–	394	
5 Diamanten 11	Kungsholmsgatan 23 / Pipersgatan 22	1928/2006	2 143	1 404	–	50	
6 Gamen 12	Götgatan 74–80 / Vartoftagatan 21–51	1959/2006	31 192	7 647	6 759	993	
6 Gamen 8	Åsögatan 106A–108 / Götgatan 72A	2000/2001	5 835	5 342	493	176	LEED
7 Garnisonen 3	Karlavägen 96–112 / Oxenstiernsgatan 15 / Linnégatan 87–89 / Banérgatan 16–30	1886/2004–05	136 162	109 574	2 567	0	LEED
8 Getingen 11	Sveavägen 163–167 / Ynglingagatan 18	1955/2005	23 853	14 910	3 246	397	LEED
9 Grönlandet Norra 1–5	Drottninggatan 96–98 / Wallingatan 2 / Holländargatan 17 / Kammakargatan 15	1800/ 2001	15 572	14 057	–	476	LEED
10 Hästskon 12	Sveavägen 2–10 / Hamngatan 24–32 / Mäster Samuelsgatan 39A–B / Malmkillnadsgatan 13–17, 36–40 / Sergelarkaden 2 / Sergelgången	1963	53 218	43 030	8 627	1 769	
10 Hästskon 9	Hamngatan 22 / Regeringsgatan 45	1935	9 667	5 178	4 489	452	
11 Jakob Större 18	Jakobsgränd 2–8 / Regeringsgatan 8–24 / Västra Trädgårdsgatan 7	1975/2009	26 590	20 604	1 242	1 120	LEED
12 Kungliga Trädgården 7	Hamngatan 25–27 / Västra Trädgårdsgatan 10–12	1969	5 423	3 463	1 945	275	LEED
13 Kurland 11	Holländargatan 21A / Kammakargatan 32	1884	2 274	2 229	–	52	GB
14 Lyckan 10	Lindhagensgatan 124–132 / Hornsbergsvägen 17	1940/2005	23 718	21 893	69	410	LEED
14 Lyckan 9	Lindhagensgatan 122 / Nordenflychtsvägen 55	1936/2003	8 370	8 314	–	0	GB
15 Matrosen 4	Birger Jarlsgatan 2–4 / Nybrogatan 3 / Ingmar Bergmans gata 1–3	1893/1984	9 264	6 477	629	469	LEED
16 Munklägret 21	Hantverkargatan 15 / Parmatargatan 12	1958/2000	6 330	6 330	–	166	LEED
17 Nattugglan 14	Västgötatagatan 5–7 / Folkungagatan 44 / Åsögatan 101	1978/ 2004	22 600	22 035	–	506	
18 Neapel 3	Andra Bassängvägen 16–18 / Hangövägen 17–37 / Södra Bassängkajen 20–34 / Södra Kajen 35–39	1989/2006	47 081	28 889	359	701	
19 Pennfåktaren 11	Vasagatan 7	1977/2009	12 010	10 426	–	596	GB
20 Riga 2	Hamburgsvägen 12–14 / Fjärde Bassängvägen 11–19 / Malmvägen 7–13 / Tredje Bassängvägen 2–14	2010	24 386	20 075	3 716	444	GB, MB, LEED
21 Sandbacken Mindre 39	Tjärhovsgatan 21 A	1980	4 033	3 991	–	70	
22 Sejlaren 7	Sveavägen 25–29 / Olofsgatan 6–8 / Olof Palmes gata 7 / Apelbergsgatan 44	1930/1995	10 232	8 515	647	435	LEED
23 Skjutsgossen 8	Krukmakargatan 15–21	1942/2008	12 275	12 274	–	255	GB
24 Skrävelberget Mindre 12–13	Hamngatan 2 / Birger Jarlsgatan 1–5 / Smålandsgatan 5	1903/1999	9 052	6 431	1 355	516	
25 Skären 3	Mäster Samuelsgatan 11 / Norrlandsgatan 12	1853/1984	1 758	1 350	284	87	
26 Spektern 13	Hamngatan 29–33 / Regeringsgatan 26–32 / Sergelgången / Västra Trädgårdsgatan 17	1975/1995	28 192	21 721	4 725	1 425	LEED, GB
27 Sperlingens Backe 45	Stureplan 2	1897/1959	3 905	2 914	306	206	
27 Sperlingens Backe 47	Birger Jarlsgatan 16 / Grev Turegatan 1	1935/1993	8 222	6 447	525	441	
28 Starkströmmen 2 & 4	Midskogsgränd 1–5	1965	9 192	5 859	–	51	
29 Stuten 12	Kungsgatan 25–27 / Regeringsgatan 67–71 / Oxtorgsgatan 2–4	1925/2002–2005	14 888	–	12 208	761	LEED
30 Styckjunkaren 11	Birger Jarlsgatan 6D & 10	1891/1984	1 615	1 345	153	88	
30 Styckjunkaren 7	Birger Jarlsgatan 14 / Grev Turegatan 2 / Riddargatan 2	1900/1987	2 244	1 679	473	120	
31 Styrpinnen 12	Hamngatan 13	1979/1995	2 223	1 902	320	129	
32 Styrpinnen 15	Kungsträdgårdsgatan 16 / Näckströmsgatan 1	1901/1990	3 647	3 444	–	146	
33 Sumpen 14	Lästmakargatan 6 / Norrlandsgatan 22	1856/1985	2 046	1 529	517	85	GB
33 Sumpen 15	Stureplan 17–19 / Birger Jarlsgatan 19 / Kungsgatan 1	1895/1980	3 981	3 075	748	233	GB
33 Sumpen 16	Stureplan 13 / Lästmakargatan 2–4	1862/1988	3 010	2 328	151	157	
34 Svea Artilleri 14	Valhallavägen 117 Hus 81–Hus 87	1877/2013	22 088	19 883	–	464	LEED
35 Tre Vapen 2	Valhallavägen 185–215 / Lindarängsvägen 1–7 / Borgvägen 6–22	1959/2005	38 473	38 405	–	750	LEED
36 Uggleborg 12	Vasagatan 14–18 / Klara Västra Kyrkogatan 9–15 / Klara Vattugränd 1 / Klarafaret 4	1934/ 2009	36 893	34 234	2 312	1 248	
37 Uppfinnaren 1	Valhallavägen 136 / Artillerigatan 64–66 / Skeppargatan 65	1921/2004	16 023	16 023	–	316	
37 Uppfinnaren 2	Östermalmsgatan 87 / Artillerigatan 62 A–B / Skeppargatan 61–63	1914/2003	16 819	15 509	–	476	LEED
38 Vildmannen 6	Biblioteksgatan 11 / Lästmakargatan 1	1897/1998	6 320	4 060	1 442	271	
SUMMA STOCKHOLMS INNERSTAD			867 111	656 926	89 259	23 627	

1) MB= Miljöbyggnad, GB = Green Building

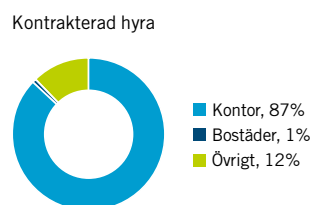
Rätt produkter avgörande

I Stockholms närförorter är fastighetsbeståndet koncentrerat till områden med goda kommunikationer, exempelvis Kista, Solna, Sundbyberg och Telefonplan. Här är skillnaderna i efterfrågan mellan olika produkter stor och det gäller att kunna erbjuda moderna och flexibla kontorslokaler i lägen med goda kommunikationsmöjligheter.

Andel av Vasakronan totalt



Andel av regionen



Fastighetsmarknaden

Bristen på utbud i Stockholms innerstad har fått till följd att intresset för bra objekt med goda kommunikationer i Stockholms närförorter har fortsatt att öka under året. Det ökade intresset bidrog till att direktavkastningskraven fortsatte att sjunka något. För de bästa objekten på dessa delmarknader uppgick avkastningskraven till runt 5,0 procent vid årsskiftet 2014/2015, vilket är den lägsta nivån sedan 2008. För de bästa objekten på övriga delmarknader var motsvarande siffra cirka 5,8 procent.

Hyresmarknaden

Det begränsade utbudet i Stockholms innerstad har inneburit att fler hyresgäster ser sig om efter flexibla lokallösningar i Stockholms närförorter. Det är främst efterfrågan på lokaler i lägen med goda kommunikationer som fortsätter att öka. Samtidigt ställs krav från hyresgästerna på flexibla lokaler och en bra arbetsmiljö, vilket bidrar till att hyres- och vakansnivåerna varierar kraftigt mellan olika närförorter och mellan enskilda objekt.

Intresset för att etablera sig i närförorterna

har också påverkats positivt av att större företag som Swedbank och Försäkringskassan valt att flytta ut sina huvudkontor från centrala Stockholm till Sundbyberg respektive Telefonplan. I Solna och Sundbyberg bedöms marknadshyrorna ligga mellan 1 400 och 2 600 kronor per kvadratmeter, och skillnaderna beror på vilket delområde och objekt som avses. Vid Telefonplan bedöms marknadshyrorna ligga på drygt 2 000 kronor per kvadratmeter och i Kista i intervallet 1 600–2 200 kronor per kvadratmeter, men högre nivåer förekommer. Vakansgraden i Stockholms närförorter bedöms totalt sett uppgå till cirka 14 procent, vilket är i nivå med årsskiftet 2013/2014.

Fastighetsbeståndet

Vasakronan har sitt närförortsbestånd i områden med goda kommunikationer, som Kista, Solna, Sundbyberg och Telefonplan. Beståndet består av 34 fastigheter, motsvarande en uthyrningsbar area på cirka 606 000 kvadratmeter. Kända fastigheter är exempelvis Kista Science Tower och Kista Entré. Värdet på beståndet uppgår till cirka

15 mdkr och svarar för 17 procent av den totala kontrakterade hyran i Vasakronan. Majoriteten av beståndet, motsvarande 87 procent av den kontrakterade hyran, utgörs av kontorsfastigheter.

Vasakronan vill kunna erbjuda hyresgästerna olika produkter och anpassade lösningar, vilket återspeglas väl i beståndet i närförorterna. Vid Telefonplan utanför Stockholm samlas många kreativa verksamheter inom bland annat formgivning och industri- och produktdesign, men även många andra företag som uppskattar känslan och kreativiteten i de gamla klassiska industrikvarteren. Solna Strand är ett innovativt kontorsområde med goda kommunikationer och bra närservice, där hyresgäster inom många olika branscher trivs idag. Även i Kista finns ett brett serviceutbud och goda kollektivtrafikförbindelser.

Uthyrningsgraden i beståndet var oförändrad under året och uppgick vid årsskiftet 2014/2015 till 86 procent. Under året genomfördes flera större nyuthyrningar, bland annat uthyrningar om totalt 5 300 kvadratmeter i fastigheten Telefonfabriken på Telefonplan till företagen Nexus och Panasonic. I samma fastighet sitter sedan januari 2014 Försäkringskassan i en aktivitetsbaserad kontorslösning på 25 000 kvadratmeter. Med dessa uthyrningar har beståndet vid Telefonplan

STOCKHOLMS NÄRFÖRORTER

Vasakronan	2014	2013
Marknadsvärde, mkr	15 442	14 604
Hyresintäkter, mkr	1 031	1 168
Driftnetto, mkr	696	793
Uthyrningsgrad, %	86	86
Antal fastigheter	34	39
Area, tkvm	606	638

Största hyresgäster	Andel i %
Försäkringskassan	9
Ericsson	9
Konstfack	4
JM	4
Trafikverket	3
Andel av regionens kontrakterade hyra.	

MARKNADSHYROR OCH MARKNADENS UTHYRNINGSGRAD

Kontor	
Hyra, övre kvartil, kr/kvm	2 200
Marknadshyra, kr/kvm	1 400–2 400
Uthyrningsgrad, %	86
Butiker	
Hyra, övre kvartil, kr/kvm	4 000
Marknadshyra, kr/kvm	2 000–5 000
Uthyrningsgrad, %	90
Källa: DTZ	



Från telefonfabrik till kreativt centrum. Få områden har förändrats så mycket som Telefonplan de senaste tio åren. Här finns idag en spännande mix av verksamheter och människor.

MÅNGA UPPSKATTAR "TELEFONPLANSANDAN"

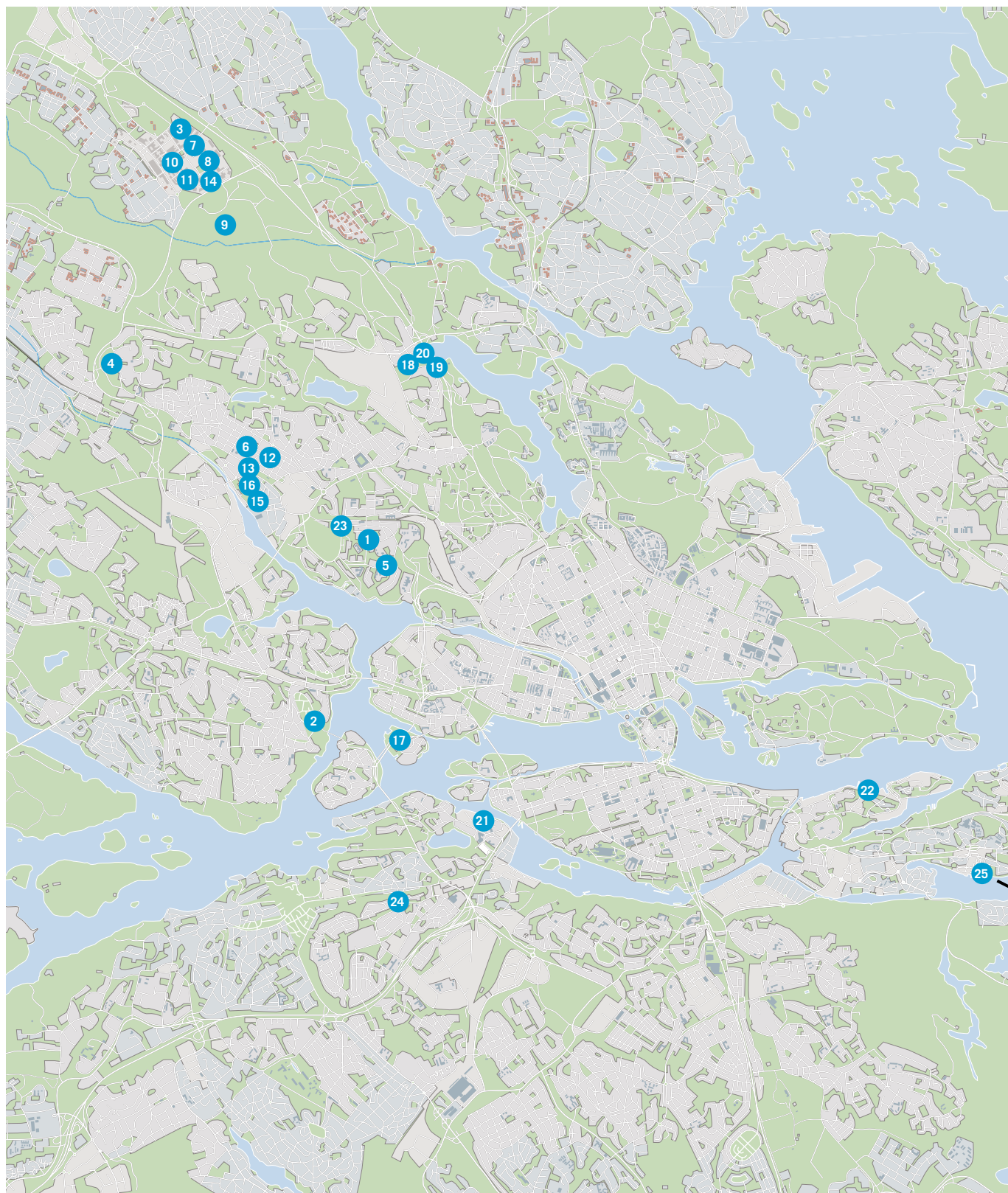
100 företag, 100 000 kvm kontor och 100-tals bostäder. Caféer och restauranger. Förskolor, skolor och högskolor. I dagens Telefonplan bildar företag, skolor, myndigheter och människor en stadsdel som lever dygnet runt och året runt.

Vasakronan köpte stora delar av Telefonplansområdet år 2000 och har sedan dess arbetat aktivt för att utveckla en levande stadsdel. Förutom att omdana Ericssons gamla industribyggnader till moderna kontors- och utbildningslokaler, har mycket fokus lagts på att skapa miljöer även för boende, samvaro och gemenskap.

Här samlas idag kreativa verksamheter inom bland annat formgivning och industri- och produktdesign. Men även många andra företag och organisationer uppskattar känslan i de gamla industribyggnaderna och den så kallade "Telefonplansandan". Den kreativa miljön – med sin mix av kontorsfolk, kreatörer, studenter, boende och besökare – gör det lätt att trivas.

En av områdets största hyresgäster är Försäkringskassan, som under 2014 lämnade sina lokaler i Stockholms city för att flytta till ett modernt och aktivitetsbaserat kontor i Telefonplan.





en uthyrningsgrad om totalt 96 procent. I Stockholms närförorter uppgick värdet av pågående större fastighetsprojekt till 960 mkr, varav 469 mkr var upparbetat vid årsskiftet. Minskningen jämfört med föregående år förklaras av att två större fastighetsprojekt avslutats under året. I kvarteret Rosenborg i Frösunda blev 17 000 kvadratmeter nya kontorslokaler färdigställda under året och i Telefonfabriken 1 på Telefonplan

blev ombyggnaden av 32 000 kvadratmeter klar. Fastigheterna var vid färdigställandet uthyrda till 92 respektive 97 procent.

Fastighetsbeståndet minskade under året genom försäljningar av fastigheterna Bladet 3 och Styckjunkaren 2 i Solna samt Tingshuset 1 i Huddinge och Estländaren 10 i Sollentuna. Samtidigt såldes planlagda byggrätter om 23 500 kvadratmeter i området Ingenting i Solna.

STOCKHOLMS NÄRFÖRORTER

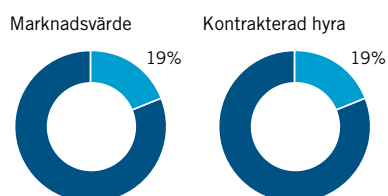
	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/Senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage	Kontor, kvm	Övrigt, kvm	Taxeringsvärde, mkr	Miljöcertifiering ¹
1	Albydal 3	Sundbybergsvägen 1–3 / Solna Access	1979/2003	28 246	24 607	1 623	218	LEED
2	Alvik 1:18	Gustavslundsvägen 129–145	1987	47 986	44 437	957	763	
3	Bredbandet 1	Isafjordsgatan 2–4 / Dalviksgatan / Grönlandsgatan / Kistavägen	2001	–	–	–	7	
4	Bromsten 9:1	Sulkyvägen 1–31 / Sulkyvägen 2–32	1940	18 872	–	–	136	
5	Diktaren 1	Terminalvägen 32–40 (Tegelhuset)		6 751	5 691	–	0	
6	Godset 4	Sturegatan 1–9 / Fabriksgränd 1 / Järnväggsgatan 2–10 / Lysgränd	1977	21 722	16 453	881	258	LEED
7	Hekla 1	Isafjordsgatan 14–16 / Blåfjällsgatan / Grönlandsgången / Kistagången	1975/2001	36 119	30 558	204	464	GB (del av)
8	Hårddisken 1	Isafjordsgatan 10 / Hans Werthéns Gata / Grönlandsgatan / Dalviksgatan	–	–	–	–	128	
9	Järvafältet	Järva Dammtorp / Sjövägen / Mellersta Järvafältet / Enköpingsvägen 80	–	5 501	152	1 821	26	
10	Katla 1	Kista Science Tower / Färögatan 33 (Huvudentré) / Hanstavägen 11, 21, 27, 29	2003	48 804	40 724	3 241	967	GB, LEED
11	Knarrarnäs 2	Knarrarnäsgatan 1–11 / Hanstavägen 2 / Isafjordsgatan 1 / Kista Entré	2002	42 652	36 756	2 660	673	LEED
12	Kronan 1	Sturegatan 2–4 B / Ekensbergsvägen / Prästgårdsgatan 1–3 / Tallgatan	1981	23 075	15 431	3 959	232	LEED
13	Magasinet 1	Sturegatan 1 / Fabriksgränd 2	2009	12 340	10 691	1 349	211	LEED
14	Modemet 1	Isafjordsgatan 10–12 / Blåfjällsgatan 4 / Grönlandsgatan 31	2008/2010	19 774	19 774	–	494	GB, MB
15	Nöten 3	Solna strandväg 96–122	1949/2000	35 800	34 472	1 328	496	LEED
16	Nöten 5	Solna strandväg 62–86	1986	29 202	27 910	1 260	308	
17	Primus 1	Primusgatan 16–20	1963/2000	27 607	26 232	209	449	
18	Rosenborg 1	Gustav III:s Boulevard 54–58	2007	10 306	9 588	672	258	LEED
19	Rosenborg 2	Gustav III:s Boulevard 62–66	2009	10 921	10 921	–	260	LEED
20	Rosenborg 3	Rosenborgsgatan 2–12	2014	16 837	16 837	–	322	
21	Rosteriet 6 & 8	Rosterigränd 2–16	1959/1999	17 421	17 382	–	289	LEED
22	Sicklaön 37:49	Kvarnholmsvägen 56	1972/2002	34 993	1 425	–	0	
23	Skytten 2	Skytteholmsvägen 14–18 / Hannebergsgatan 33	1960	4 289	4 105	1	41	
24	Telefonfabriken 1	Telefonvägen 22A–30, LM Ericssonsväg 12–32 m fl	1939/2010	106 506	92 304	1 909	586	GB (del av)
25	Älta 37:19	–	–	–	–	–	3	
SUMMA STOCKHOLMS NÄRFÖRORTER				605 724	486 450	22 074	7 486	

1) MB= Miljöbyggnad, GB = Green Building

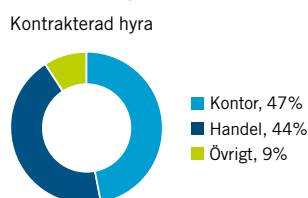
Stor efterfrågan och begränsat utbud

Göteborg växer snabbt och behöver både nya kontor, butiker och bostäder. Vasakronan deltar aktivt i stadsutvecklingen genom modernisering av butiksfastigheter i citykärnan och nyproduktion av kontorsfastigheter.

Andel av Vasakronan totalt



Andel av regionen



Fastighetsmarknaden

Intresset för kommersiella fastigheter i Göteborg var fortsatt stort under året och transaktionsvolymen mer än fördubblades jämfört med föregående år. Det är främst nyproducerade kontorsfastigheter och utvecklingsfastigheter i de centrala delarna av Göteborg som omsätts, och de lokala aktörerna är mest aktiva i affärerna. Direktavkastningskraven för de bästa kontorsobjekten i Göteborg CBD har sjunkit under året och uppgick till 4,8 procent vilket är 0,2 procentenheter lägre än föregående år.

Hyresmarknaden

De största arbetsplatserna i Göteborgsområdet återfinns idag i stadskärnan, där det även finns ett brett utbud av butiker och gallerior. Bedömningen är att efterfrågan på såväl bostäder som nya arbetsplatser i området kommer att vara fortsatt hög i takt med att Göteborg växer. Uppskattningsvis kommer staden att växa med upp emot 150 000 nya invånare fram till 2035, och 60 000 nya arbetsplatser kommer att behöva skapas innan år 2030. I syfte att möta det ökade behovet av såväl bostäder som arbetsplatser finns utbyggnadsplaner för flera områden strax utanför stadskärnan, till exempel Älvstaden. I dessa områden, som till stor del redan är bebyggda, planeras fler bostäder,

arbetsplatser och förbättringar av infrastrukturen.

Efterfrågan på moderna lokaler i bra lägen har varit fortsatt hög och den positiva hyresutvecklingen under senare år stabiliserades under året på en hög nivå. I Göteborgs CBD bedömdes marknadshyran för moderna kontor ligga på 2 700 kronor per kvadratmeter vid utgången av året. Den låga nyproduktionen de senaste åren har medfört ett begränsat utbud av större lokaler med god standard i Göteborgs CBD. Vakanserna har varit fortsatt låga och uppgick vid utgången av året till knappt 5,0 procent.

De mest attraktiva butikslägena i Göteborg är de centrala stråken i Östra Nordstan samt området kring Fredsgatan. I de bästa butikslägena är vakansgraden mycket låg och hyresnivåerna uppgår till 4 000–9 000 kronor per kvadratmeter. Enstaka avtal i Östra Nordstan och även i galleriorna längs Fredsgatan har hyror som överstiger 12 000 kronor per kvadratmeter.

Fastighetsbeståndet

Vasakronan är en av de största ägarna av kommersiella fastigheter i Göteborg, med ett fastighetsbestånd värderat till 17 mdkr, fördelat på en uthyrningsbar area om 418 000 kvadratmeter. Av den kontrakterade hyran kommer 47 procent från kontorsfastigheter och 44 procent från butiksfastigheter. Kontorsbeståndet är koncentrerat till attraktiva delmarknader som Gullbergsvass, Gårda, Inom Vallgraven, Nordstan och Norra Älvstranden.

I Göteborg är Vasakronan störst på handel i citylägen genom galleriorna Arkaden, Kompassen samt ett stort deläggande i Nordstan. Utöver detta finns flera fastigheter i butikslägen utmed shoppinggatorna Fredsgatan, Kungsgatan och Östra Hamngatan. Uthyrningsgraden i hela beståndet uppgick vid årsskiftet till höga 96 procent.

Under året tecknades avtal med NCC om förvärf av den fullt uthyrda fastigheten Heden 46:3 till ett fastighetsvärde om

GÖTEBORG

Vasakronan	2014	2013
Marknadsvärde, mkr	17 006	16 159
Hyresintäkter, mkr	1 145	1 124
Driftnetto, mkr	886	858
Uthyrningsgrad, %	96	97
Antal fastigheter	35	35
Area, tkvm	418	418

Marknadsandel Göteborg CBD	Andel i %
Vasakronan	22
Wallenstam	14
Hufvudstaden	8
SEB	7
Platzer	5

Andel av taxerad LOA.

Källa: Datscha

Största hyresgäster	Andel i %
Kriminalvården	9
Rikspolisstyrelsen	8
Ähls	5
Domstolsverket	4
SEB	3

Andel av regionens kontrakterade hyra.

MARKNADSHYROR OCH MARKNADENS UTHYRINGSGRAD

Göteborg CBD	
Kontor	
Hyra övre kvartil, kr/kvm	2 500
Marknadshyra, kr/kvm	1 900–2 900
Uthyrningsgrad, %	95
Butiker	
Hyra övre kvartil, kr/kvm	7 000
Marknadshyra, kr/kvm	3 000–12 000
Uthyrningsgrad, %	98
Källa: DTZ	



Välldesignat compact living och ett urbant basläger för storstadens upptäckare. Så beskriver STF sitt nya hotell och vandrarhem STF Göteborg City i kvarteret Perukmakaren.



ETT CITYKVARTER I FÖRVANDLING

STF Göteborg City, som invigdes våren 2014, är lite av kronan på verket i kvarteret Perukmakaren, som under de senaste två åren genomgått en total make-over.

Handeln och gatustråken utmed Fredsgatan, Drottninggatan och Kyrkogatan har utvecklats. Förrådsytor har blivit butiker, omoderna tekniska installationer har bytts ut och fasader har fått ett modernare utseende. Allt är ett led i Vasakronans arbete för att utveckla cityhandeln i Göteborg.

På STF Göteborg City är arkitekturen inspirerad av naturen, vandringstraditionen och STF:s

historia. Varje våningsplan representerar en del av Sverige i möbler, fototapeter och ljud. Gästen får själv välja om han eller hon vill bo i södra, mellersta eller norra Sverige. Lobbyn är en hyllning till Göteborg med fotogenlyktor, klippor, lokal mat och hyllor byggda av förvaringsbackar från de lokala Partihallarna.

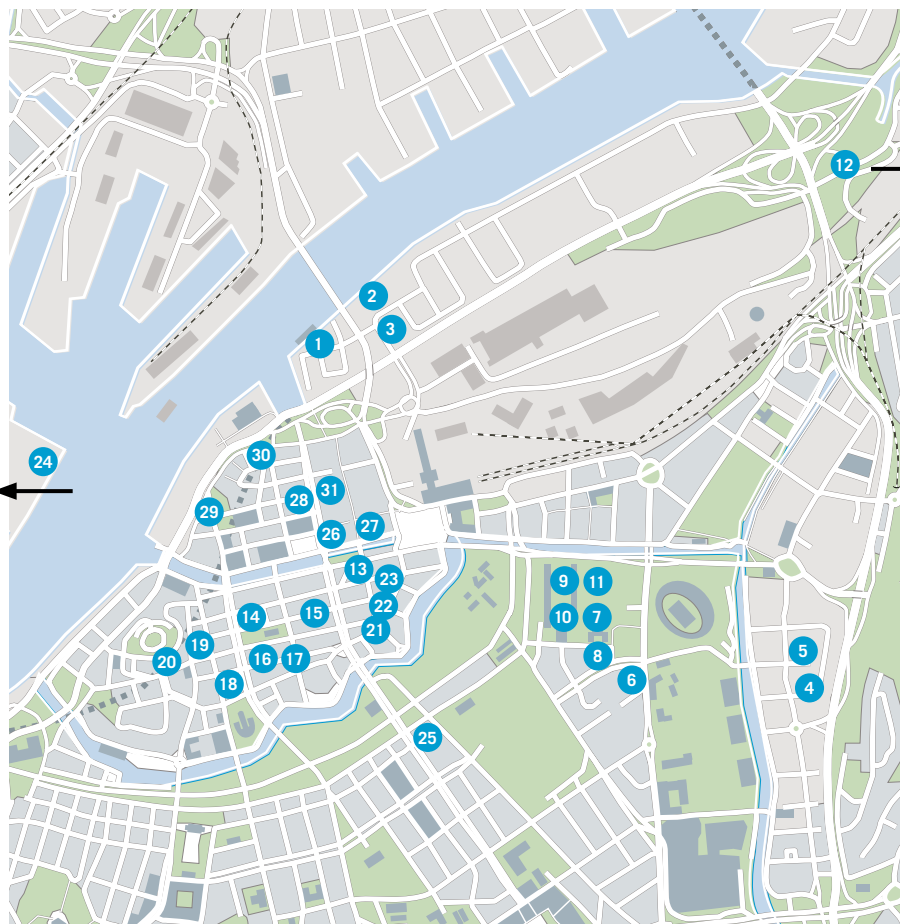
Här finns 102 rum och 309 bäddar, fördelade på enkelrum, dubbelrum och familjerum. Alla rum har TV, toalett, dusch, gratis wifi och är ordentligt ljudisolerade. Ett enkelrum blir snabbt ett dubbelrum om man fäller ner den väggfasta översängan.

860 mkr. Fastigheten är under uppförande och omfattar cirka 20 000 kvadratmeter. Lokalerna i fastigheten kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM och tillträde sker under fjärde kvartalet 2015.

Under inledningen av året färdigställdes ombyggnaden av fastigheten Perukmakaren i centrala Göteborg med en investering om 235 mkr. Fastigheten har under en tvåårsperiod genomgått en omfattande modernisering. Under året tecknades hyresavtal med bland annat Gina Tricot och Svenska Turistföreningen (STF) om uthyrning av totalt 3 200 kvadratmeter i fastigheten. Därutöver tecknades hyresavtal med tre nya handelsaktörer, Happy Mango, Nudie Jeans Repair Shop och Bunches by Blomrum. Butikerna öppnade under sommaren och fastigheten är därmed också fullt uthyrd.

I butiksbeståndet öppnade även Houdini Sportswear en grön butik i fastigheten Inom Vallgraven 33:10 på Magasinsgatan i centrala Göteborg. Butiken har en låg energianvändning och miljöanpassade material.

Under året påbörjades ombyggnaden av fastigheten Kompassen. Ombyggnaden innebär bland annat att den tidigare gallerian omvandlas till enskilda butiker och investeringen beräknas uppgå till 150 mkr.



Kristina Pettersson Post, *regionchef Göteborg*

UTVECKLING AV HANDELN

Ni är stora på cityhandel i Göteborg, vad är aktuellt på det området?

– Under året avslutade vi den framgångsrika moderniseringen av Perukmakaren som idag är fullt uthyrd och där de nya butikerna och hotellet blivit ett positivt tillskott till de omkringliggande handelsstråken. Nu tar vi tag med Kompassen som får en ny fasad och utökas med ny attraktiv butiksytta. Dessutom fortsätter vi vårt arbete med att förbättra handelsstråken kring våra fastigheter i samverkan med stadens aktörer. Målet är att skapa en unik upplevelse för stadens besökare.

Vad har ni arbetat med internt under året?

– I slutet på året flyttade vi vårt regionkontor till ett

aktivitetsbaserat kontor i en lokal mitt över gatan i Nordstan. Det har varit en spännande och utvecklande resa för oss och kontoret är lite unikt i sitt slag. Det är många som vill komma på studiebesök och det tycker vi är väldigt roligt.

Vad är planerna framöver?

– Vi kommer att arbeta vidare med våra kunderbjudanden inom såväl kontors- som butikssegmentet och hjälpa våra kunder att hitta rätt lokal för just deras verksamhet. Samtidigt kommer vi att ha fortsatt fokus på utvecklingen av centrala Göteborg, både när det gäller nyproduktion och utvecklingen av befintliga områden och fastigheter.

GÖTEBORG

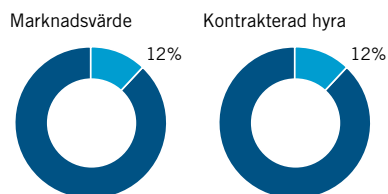
	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/Senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage	Kontor, kvm	Butiker, kvm	Taxeringsvärde, mkr	Miljöcertifiering ¹
1	Gullbergsvass 1:16	Lilla Bommen 1–2 / Hamntorget 1	1989	31 980	25 964	691	506	LEED
2	Gullbergsvass 16:1	Gullbergs Strandgata 2–8	1984/1986	22 831	21 774	–	385	LEED
3	Gullbergsvass 3:3	Vikingsgatan 1–5 / Gullbergs Strandgata 3,7	1981/1991	15 546	14 781	110	251	
4	Gårda 18:23	Vädursgatan 6	1989	12 194	11 953	–	161	GB
5	Gårda 18:24	Gårdatorget 1–2	1991	8 738	8 061	–	114	GB LEED
6	Heden 22:19	Bohusgatan 13–15 / Skånegatan	1984	24 176	19 361	–	293	LEED
7	Heden 42:1	Skånegatan 5 / Ernst Fontells Plats	1964/2005–2012	52 382	38 650	–	999	
8	Heden 42:2	–	–	–	–	–	–	
9	Heden 42:4	Ullevigatan 11	2010	20 550	20 550	–	–	GB
10	Heden 42:5	–	–	–	–	–	–	
11	Heden 46:1	Ullevigatan 15	2009	16 534	16 534	–	348	GB
12	Högen 3:1	Härkeshultsvägen 2, Råhult Partille	1984/2006	836	–	–	–	
13	Inom Vallgraven 11:6	Arkaden / Fredsgatan 1–3 / Drottninggatan 38–48 / Södra Hamngatan 37–43 / Östra Hamngatan 36	1970/2002	21 003	10 021	9 358	787	LEED
14	Inom Vallgraven 17:3	Drottninggatan 13 / Västra Hamngatan 10 / Kyrkogatan 20–22	1813/1994	4 125	3 718	368	77	
15	Inom Vallgraven 19:18	Kyrkogatan 44 / Östra Hamngatan 31	1905/1987	2 760	1 751	764	57	GB
15	Inom Vallgraven 19:7	Drottninggatan 37 / Östra Hamngatan 29	1864/1966	2 183	1 513	670	43	
15	Inom Vallgraven 19:9	Östra Hamngatan 33 / Kyrkogatan 46	1810/1940	1 769	783	986	–	
15	Inom Vallgraven 20:14	Kungspassagen, Kungsgatan 48, Kyrkogatan 23	1930/2002	3 979	3 020	816	98	
15	Inom Vallgraven 20:6	Kungsgatan 50 / Kyrkogatan 25	1850/1960	3 690	1 329	1 938	110	GB
15	Inom Vallgraven 20:7	Östra Hamngatan 35 / Kyrkogatan 27	1800/1944	1 818	1 241	571	54	
16	Inom Vallgraven 22:15	Kungsgatan 27–29 / Västra Hamngatan 12–16 / Vallgatan 12–14	1936/2006	9 371	4 534	3 751	205	GB
17	Inom Vallgraven 22:16	Kungsgatan 35–39 / Vallgatan 16–24	1910/2008	10 806	3 580	7 173	252	
18	Inom Vallgraven 33:10	Magasinsgatan 22 & 24	1978/1995	3 146	1 747	690	44	
19	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	26	
20	Inom Vallgraven 61:11	Kungsgatan 12–18 / Käppslängareleden 1 / Otterhällegatan 12	1972/2008	10 028	7 266	1 405	35	
21	Inom Vallgraven 7:5	Centrumhuset / Östra Hamngatan 52 / Östra Larmgatan 15–21 / Kungsgatan 61–67	1939/1996	8 885	4 063	3 421	280	
22	Inom Vallgraven 8:18	Kompassen / Kungsgatan 58–60 / Kyrkogatan 35&39 / Östra Larmgatan 9–13/ Fredsgatan 9–11, 12–14	1974/1993	10 590	498	6 453	334	
23	Inom Vallgraven 9:13	Fredsgatan 6–10 / Drottninggatan 49–65 / Kyrkogatan 56–60 / Östra Larmgatan 3–7	1967/2013	8 290	–	4 088	297	
24	Lindholmen 28:1	Therese Svenssons gata 11	2004	3 898	3 898	–	67	
25	Lorensberg 45:16	Storgatan 53 / Södra vägen 3–5	1957/2009	6 917	5 413	1 357	112	LEED
26	Nordstaden 10:20	Köpmansg 9 / N:a Hamng 18 / Ö:a Hamng 30–34	1930	6 520	3 577	2 432	154	
27	Nordstaden 10:23	Köpmansgatan 11–25 / Götgatan 13–15 & 14–16 / Norra Hamngatan 20–34	1986/1986	27 524	11 809	14 068	1 028	LEED
28	Nordstaden 17:6	Kronhusgatan 9–13, Torggatan 16	1862/2003	4 611	2 259	330	24	
29	Nordstaden 21:1	Kronhusgatan 2A / Packhusplatsen 2 / Smedjegatan 1 A	1901/2008	5 125	4 501	602	63	LEED
30	Nordstaden 31:1	S:t Eriksgatan 3 / Nedre Kvarnbergsgatan 3	1787/2005	2 317	2 040	–	–	
31	Nordstaden 8:27	Östra Hamngatan 18–24 / Nordstadstorget 1–7 / Spannmålsgatan 11–15/ Postgatan 22–24	1974	43 138	21 669	20 158	1 335	GB, LEED
SUMMA REGION GÖTEBORG				418 555	284 663	83 673	8 539	

1) GB = Green Building

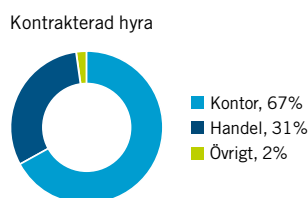
Stabil marknad

I Öresundsregionen har Vasakronan verksamhet i Malmö och Lund. I Malmö har ett nytt Rättscentrum etablerats och ytterligare steg har tagits i utvecklingen av Triangelns köpcentrum.

Andel av Vasakronan totalt



Andel av regionen



Fastighetsmarknaden

Transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden i Öresund ökade med närmare 20 procent jämfört med föregående år och uppgick till cirka 11 mdkr under året. Av den totala transaktionsvolymen i Sverige utgjorde genomförda affärer i Öresund cirka 7 procent. Det är främst samhällsfastigheter och bostadsfastigheter som omsätts, och de lokala aktörerna är mest aktiva i affärerna. Direktavkastningskraven har sjunkit något i slutet av året och uppgick i Malmö till 5,3 procent och i Lund till 5,7 procent.

Hyresmarknaden

Malmö har en stabil befolkningstillväxt och bedömningen är att befolkningen kommer att fortsätta växa. Parallellt med en ökande befolkning har kontorshyresmarknaden i Öresund präglats av en omfattande nyproduktion de senaste åren. Det ökade utbudet tillsammans med fortsatta möjligheter till ytterligare exploatering av nya fastigheter har fått till följd att hyresnivån varit stabil de senaste åren. Ett undantag är hyresnivåerna på nyproducerade lokaler i bra lägen som ökat något under 2014. I Malmö CBD ligger hyrorna runt 2 200 kronor per kvadratmeter. Vakansgraden för kontorslokaler inom CBD har också varit stabil de senaste åren och uppgår till cirka 9 procent.

Även på butikshyresmarknaden har utbu-

det av lokaler ökat de senaste åren genom att flera till- och ombyggda köpcentrum tillkommit, däribland Vasakronans Triangeln. 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, däribland Emporia. För primära butiksytor i city och i köpcentrum ligger hyrorna normalt i spannet 4 500–7 000 kronor per kvadratmeter. I de bästa butiks-lägena är vakansgraden fortsatt mycket låg och uppgår till cirka 3 procent.

I Lund har marknadshyran för kontor varit stabil efter att ha påverkats negativt under ett antal år av företagsnedläggningar. För nyproducerade lokaler ligger hyresnivåerna fortsatt i intervallet 1 900–2 300 kronor per kvadratmeter och för lokaler i centrum, där moderna och större kontorslokaler är en bristvara, ligger hyrorna normalt inom intervallet 1 500–1 800 kronor per kvadratmeter. Vakansnivåerna för fastigheter med A-läge i Lund ligger kvar på samma nivå som vid årsskiftet och uppgår till drygt 5 procent.

Fastighetsbeståndet

Beståndet i Öresundsregionen består av fastigheter i Malmö och Lund. Det utgörs av

MALMÖ OCH LUND

Vasakronan	2014	2013
Marknadsvärde, mkr	11 269	10 727
Hyresintäkter, mkr	701	628
Driftnetto, mkr	466	408
Uthyrningsgrad, %	89	93
Antal fastigheter	41	41
Area, tkvm	371	368

Marknadsandel Malmö CBD och Västra Hamnen	Andel i %
Vasakronan	18
Wihlborgs	13
Peab	6
Midroc Europe	5
Balder	4

Andel av taxerad LOA.

Källa: Datscha

Största hyresgäster	Andel i %
Rikspolisstyrelsen	13
Sony Mobile Communications	10
Kriminalvården	4
Scandic Hotels	3
Malmö Högskola	2

Andel av regionens kontrakterade hyra.

MARKNADSHYROR OCH MARKNADENS UTHYRNINGSGRAD

	Malmö CBD	Lund A-läge
<i>Kontor</i>		
Hyra övre kvartil, kr/kvm	2 100	2 000
Marknadshyra, kr/kvm	1 500–2 400	1 500–2 300
Uthyrningsgrad, %	91	95
<i>Butiker</i>		
Hyra övre kvartil, kr/kvm	4 500	4 000
Marknadshyra, kr/kvm	2 500–7 000	1 500–6 500
Uthyrningsgrad, %	97	97

Källa: DTZ



Efter en omfattande om- och tillbyggnad inrymmer kvarteret Gasklockan idag Rättscentrum Malmö, med både polis, kriminalvård, ekobrottsmyndighet, åklagare och domstol.

SAMLADE I VERKSAMHETSANPASSADE LOKALER

Uppförandet av Rättscentrum Malmö har varit ett omfattande projekt som pågått under flera år. Det är beläget på Porslinsgatan i nordöstra delen av centrala Malmö. Här uppfördes 1993 en byggnad om cirka 26 000 kvadratmeter för polisen och kriminalvården. Denna byggnad har moderniserats och kvarteret har kompletterats med en ny byggnad på cirka 32 000 kvadratmeter.

Efter om- och tillbyggnaden inrymmer kvarteret Gasklockan idag ett komplett rättscentrum med fem stora hyresgäster – Polisen, Kriminalvården, Ekobrottsmyndigheten, Åklagarmyndigheten och Domstolsverket. Samtliga ytor i fastigheten är uthyrda på långa

hyresavtal, vilket var en förutsättning för den gjorda investeringen om totalt cirka 1,3 mdkr.

Tack vare en ny säkerhetssal och arrest, och genom att samla myndigheterna i samma kvarter, ökas säkerheten markant. Bland annat undviks riskabla och resurskrävande persontransporter mellan arrest, häkte och domstol på olika adresser. Även lokalerna i övrigt är väl anpassade efter hyresgästernas behov med moderna klimatinstallationer, nya ytskikt och omklädningsrum.

Projektet har kunnat slutföras under 2014 och början av 2015, och resulterat i ett väl anpassat och ändamålsenligt Rättscentrum Malmö.





Anders Kjellin, regionchef Öresund

KVALITETSFÖRBÄTTRING

Ni har avslutat ert största projekt någonsin – berätta!

Bygandet av Malmös nya Rättscentrum påbörjades för fyra år sedan och har inneburit en investering på 1,3 mdkr. Projektet har varit speciellt på många sätt, bland annat har lokalerna anpassats utifrån en verksamhet som ställer höga krav på säkerhet. Det har varit ett hårt arbete, men nu när projektet är klart kan vi konstatera att slutresultatet blev bra för både hyresgästerna och Vasakronan.

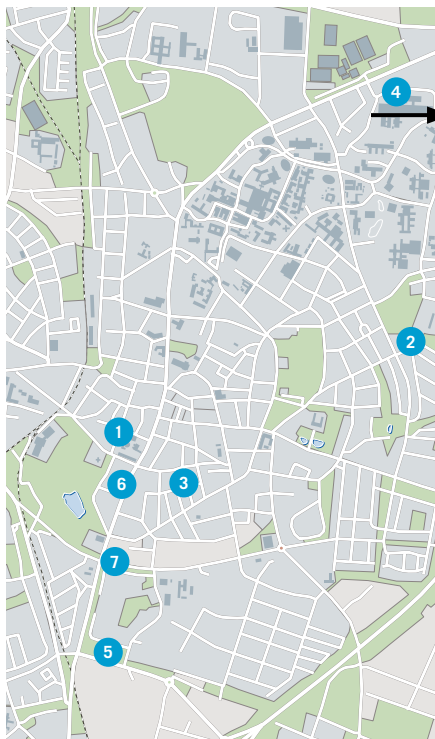
Ni har ju även avslutat ombyggnaden av Triangeln, vad händer där nu?

Det har varit en tuff tid på butikhyresmarknaden, men vi ser att flödena i Triangeln börjar ta fart och att butikernas omsättning börjar öka. Triangeln, som stans största och modernaste citygalleria, står sig bra i konkurrensen och de uthyrningar som vi har gjort under året gör att vi ser ljus på framtiden.

Något spännande på agendan inför 2015?

Det blir självklart ett fortsatt fokus på uthyrningsarbetet, där det ska bli mycket spännande att kunna visa kunderna vårt nya aktivitetsbaserade kontor ovanpå Triangelns köpcentrum. Vi har sett de positiva effekterna som de andra regionerna har fått från sina nya kontor och vi har stora förhoppningar om att få uppleva samma sak.

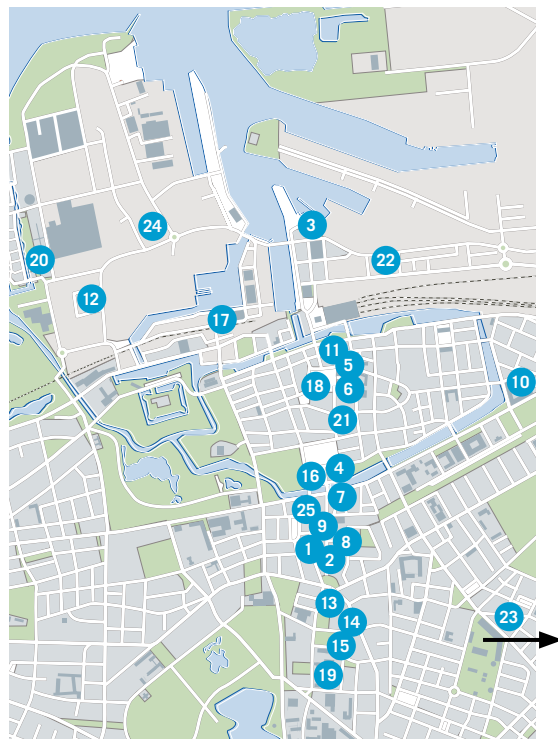
Lund



totalt 41 fastigheter med en uthyrningsbar area på 371 000 kvadratmeter. Värdet på beståndet uppgår till drygt 11 mdkr, varav 84 procent i Malmö och 16 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 kontorsfastigheter i centrala Lund. Fastigheterna i region Öresund svarar för 12 procent av den totala kontrakterade hyran inom Vasakronan och uthyrningsgraden i regionen uppgick till 89 procent. I Malmö tecknades under året avtal med Zócalo och Rapunzel of Sweden om uthyrning av butikslokaler i axeln mellan Triangeln, Södra Förstadsgatan och Stortorget. I Triangeln har ett tiotal nya butiker öppnat under året,

Malmö



däribland klädbutiken Volt. I Lund tecknades avtal med Försäkringskassan om uthyrning av 4 000 kvadratmeter kontor i fastigheten Sandryggen 1, som därmed är fullt uthyrd.

Under året färdigställdes projektet Gas-klockan 3 i Malmö med en investering om 1,3 mdkr. Projektet avser en om- och tillbyggnad av polishus och häkte till ett komplett Rättscentrum. Fastigheten omfattar totalt 58 000 kvadratmeter och är fullt uthyrd till Polismyndigheten, Kriminalvården, Ekobrottsmyndigheten, Åklagarmyndigheten och Domstolsverket.

I butiksbeståndet i Malmö färdigställdes om- och tillbyggnaden av den del av Triangelns köpcentrum som Vasakronan ägt sedan tidigare. Investeringen uppgick till cirka 510 mkr och i dag är Triangeln Malmös största citygalleria med cirka 37 000 kvadratmeter butiker, restauranger, caféer och service.

MALMÖ

	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/Senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage	Kontor, kvm	Butiker, kvm	Taxeringsvärde, mkr	Miljöcertifiering ¹
1	Björnen 1	Södra Förstadsgatan 17 / Kärleksgatan 2 / Davidshallsgatan 14	1903/2001	4 130	1 827	1 914	79	
2	Björnen 38	Södra Förstadsgatan 25–27 / Davidshallsgatan 26	1904/1999	5 269	–	2 181	130	
3	Bylgia 1	Hans Michelsengatan 2 / Skeppsbron 17	1960/2004	8 855	8 704	–	95	LEED
4	Carl Gustav 5	Södra Tullgatan 4 / Kanalgatan 3–5 / Södra Vallgatan 3	1961/2000	15 340	5 891	3 920	258	
5	Claus Mortensen 26	Södergatan 14	1967/2009	3 237	2 088	–	45	GB
6	Claus Mortensen 35	Södergatan 20 / Baltzarsgatan 43	1898/2009	1 993	–	275	34	
7	Delfinen 12	Södra Förstadsgatan 2 / Drottninggatan 38	1908/2007	5 380	3 117	689	71	
8	Elefanten 23	Södra Förstadsgatan 22–24 / Södra Långgatan 25 / Lugna gatan 38	1938/1988	5 888	1 285	2 364	111	
9	Elgen 14	Södra Förstadsgatan 9–11 / Davidshallsgatan 10 / Storgatan 22	1937/1998	5 723	829	3 109	32	
10	Gasklockan 3	Porslinsgatan 6 / Malmgatan 1 / Drottninggatan 7	1993/2013	51 824	51 824	–	608	
11	Hans Michelsen 9	Adelgatan 1–3 / Bruksgatan 1–3 / Norra Vallgatan 51–52	1974/2013	2 003	1 993	–	38	LEED
12	Jungmannen 1	Skeppsgatan 9	2004	5 114	5 114	–	80	
13	Kaninen 26	Södra Förstadsgatan 33–47 / Rådmansgatan 10 / Triangeln 2–4	1989/2013	36 678	8 134	9 190	677	
14	Kaninen 27	Södra Förstadsgatan 49–51 / Friisgatan 2 / S:t Johannesgatan 1 A / Triangeln	1958/2013	19 428	2 602	11 353	253	
15	Kaninen 30 & Innerstaden 6:149	Rådmansgatan 12 A-C / Rådmansgatan 18 A-C / S:t Johannesgatan 1 E, 2C, 3 N-W	2013	11 406	–	9 130	495	BREEAM
15	Kaninen 32	Rådmansgatan 16	2013	4 701	4 697	–	129	BREEAM
16	Magnus Stenbock 2	Gustav Adolfs Torg 12 / Torggatan 2	1894/2007	5 397	5 018	209	87	GB
16	Magnus Stenbock 4	Södra Tullgatan 3 / Torggatan 4 / Södra Vallgatan 5	1963/2010	10 477	7 332	3 046	188	LEED
17	Nereus 1	Neptuniplan 7–9, Matrosg 1, Styrmansg 2, Bassängkajen 10–12	2012	16 678	16 172	–	390	LEED, GB
18	Oscar 1	Stortorget 31 / Södergatan 1–3	1903/2004	2 997	1 980	726	59	
18	Oscar 17	Stortorget 27–29 / Stortorget 19–23 / Lilla Torg 2–4 / Skomakaregatan 7–11	1910/2001	14 222	10 326	2 424	92	
19	Priorn 2	Rådmansgatan 13 / S:t Johannesgatan 2–6	1944/2010	8 000	5 122	–	105	
20	Relingen 1	Propellergatan 1 / Västra Varvsgatan 10	2000	5 117	5 117	–	73	LEED
21	S:t Jörgen 7	Södergatan 28 / Kalendegatan 27	1925/2012	5 590	1 706	3 761	65	
22	Sirius 1	Jörgen Kocksgatan 9 / Navigationsgatan 3	1992	7 481	7 124	–	73	
23	Smedjan 13 & 15	Celsiusgatan 33–35 / Östra Farmvägen 5	1937/2004	11 440	6 658	–	56	
24	Stapelbädden 3	Stora Varvsg 13A, Södra Stapelgränd 4	2012	8 100	8 100	–	137	GB, BREEAM
25	Tigern 1	Södra Förstadsgatan 1 / Regementsgatan 2	1893/2008	2 508	1 040	209	43	
25	Tigern 7	Södra Förstadsgatan 7 / Storgatan 37	1894/2006	2 335	187	1 022	55	
SUMMA MALMÖ				287 311	173 987	55 522	4 560	

1) GB = Green Building

LUND

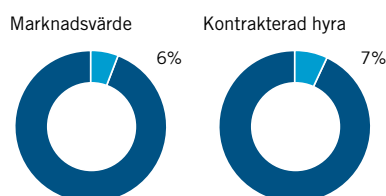
	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/Senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage	Kontor, kvm	Butiker, kvm	Taxeringsvärde, mkr	Miljöcertifiering ¹
1	Apotekaren 12	Lilla Fiskaregatan 2 / Kyrkogatan 1–3	1912/1981	4 028	2 109	745	62	
2	Benzelius 1	Dag Hammarskjölds väg 2 / Warholms väg 3	1958/1999	6 672	5 915	–	67	
3	Galten 25	Mårtenstorget 12–14 / Råbygatan 2	1985	1 889	816	537	36	
4	Nya Vattentornet 2	Mobilvägen 8–10 / Sölvegatan 51	1999	25 563	25 563	–	375	LEED
4	Nya Vattentornet 4	Mobilvägen 4–6	2007/2008	27 540	27 540	–	545	GB
5	Päronet 14	Ruben Rausings gata 9	1910/1998	1 583	1 583	–	15	
5	Päronet 17	Ruben Rausings gata 11 / Mellanvångsvägen 51 / Råbyholms allé	2009	4 200	4 200	–	68	GB
5	Päronet 18	Råbyholms Allé	–	–	–	–	–	
6	Repslagaren 31	Stora Södergatan 45–47	1980/2008	6 031	5 775	–	80	
7	Sandryggen 1	Järnåkravägen 3	1957/1999	5 957	5 826	–	55	
SUMMA LUND				83 463	79 327	1 282	1 305	
SUMMA REGION ÖRESUND				370 774	253 314	56 804	5 865	

1) GB = Green Building

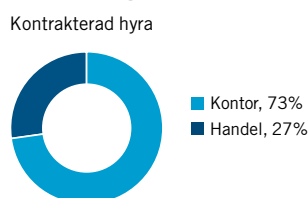
Dynamik och stabilitet

Studentstaden Uppsala är Sveriges fjärde storstad och präglas i hög grad av forskning och utbildning. Det ger en dynamisk miljö och en stabil kontors- och butikshyresmarknad.

Andel av Vasakronan totalt



Andel av regionen



Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden i Uppsala präglas av universiteten, Akademiska sjukhuset och forskningsinriktade företag. Inslaget av samhällsfastigheter är därför stort och fastighetsägarna är ofta långsiktiga i sitt ägande. Samtidigt är nyproduktionen av kommersiella fastigheter i centrala lägen mycket låg. Det är främst vid nya Resecentrum vid centralstationen som det skapas nya och moderna kontorslokaler. Den stabila efterfrågan och det begränsade utbudet medför att Uppsala som marknad är stabil. Antalet fastighetstransaktioner per år är få, men en mindre ökning av prisnivån kan ändå avläsas. Direktavkastningskraven har sjunkit något och för bra kommersiella objekt i centrala lägen uppgick de till cirka 5,8 procent vid utgången av 2014.

trend har noterats för moderna och centralt belägna kontor. I centrala Uppsala uppgår kontorshyrorna för moderna kontorslokaler till 2 000–2 200 kronor per kvadratmeter, medan nyproducerade lokaler ligger i intervallet 2 200–2 600 kronor per kvadratmeter. Vakansgraden för kontorslokaler i centrala Uppsala uppgår till omkring 5 procent, medan den i ytterområdena är omkring 10 procent.

De mest attraktiva butiks lägena 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 5,6 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 oförändrad jämfört med årsskiftet 2013/2014 och uppgick till 94 procent.

Under året avslutades ombyggnaden av fastigheten Hästen i centrala Uppsala. Investeringen om 120 mkr innebär en omfattande modernisering av fastigheten som byggdes på 1970-talet. Fastigheten är idag nästan fullt uthyrd och certifierad enligt LEED.

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 konjunkturkänslig arbetsmarknad, och ger en långsiktig och stabil efterfrågan på lokaler. Hyresnivåerna har de senaste åren varit stabila, men en svagt stigande

UPPSALA

Vasakronan	2014	2013
Marknadsvärde, mkr	5 557	5 400
Hyresintäkter, mkr	438	415
Driftnetto, mkr	303	281
Uthyrningsgrad, %	94	94
Antal fastigheter	25	26
Area, tkvm	247	247

Marknadsandel centrala Uppsala	Andel i %
Vasakronan	20
Uppsala Akademiförvaltning	10
Uppsala kommun	8
Diligentia	7
Hemfosa	4

Andel av taxerad LOA.

Källa: Datscha

Största hyresgäster	Andel i %
Läkemedelsverket	7
Domstolsverket	5
Livsmedelsverket	4
Uppsala Universitet	3
Försäkringskassan	3

Andel av regionens kontrakterade hyra.

MARKNADSHYROR OCH MARKNADENS UTHYRINGSGRAD

Uppsala innerstad	
Kontor	
Hyra övre kvartil, kr/kvm	1 800
Marknadshyra, kr/kvm	1 300–2 400
Uthyrningsgrad, %	95
Butiker	
Hyra övre kvartil, kr/kvm	4 000
Marknadshyra, kr/kvm	1 500–5 000
Uthyrningsgrad, %	97

Källa: DTZ



Vid den södra infarten till centrala Uppsala ligger samhällsbyggarna Rambölls kontor. Här pågår ett intensivt samarbete mellan hyresgäst och hyresvärd för att minska lokalernas miljöpåverkan.



RAMBÖLL

På Ramböll arbetar 12 500 samhällsbyggare med ingenjörsteknik, design och management consulting för att skapa hållbara lösningar runt om i världen. Företaget har 300 kontor i 35 länder världen över – och ett av dem ligger på Kungsgatan i Uppsala.

Tidigare hyrde Ramböll lokaler både i det nyare huset från 2006 och i en äldre angränsande byggnad. Men när grannhyresgästen Starbreeze flyttade till Vasakronans lokaler i centrala Stockholm kunde Ramböll samla verksamheten i den nyare byggnaden, som av Uppsalaborna ofta kallas "Strykjärnshuset" eller "Ramböllhuset".

I entréplanet finns Rambölls reception och olika former av mötesplatser, både för medarbeta-

re och externa möten. I våningsplanen ovanför ligger kontorslokalerna, med en blandning av öppna ytor och rum. Lokalerna har under 2014 anpassats efter Rambölls behov, och även ventilationen och hissarna har förbättrats.

Ramböll har ett stort miljöfokus i sina kunduppdrag och detsamma gäller deras leverantörs-samarbeten. I Uppsala arbetar man intensivt tillsammans med Vasakronan för att minska lokalernas och fastighetens miljöpåverkan ur olika aspekter, till exempel energianvändning, transporter och avfall. Fastigheten är också certifierad enligt LEED på guld nivå.

Ramböll hyr kontor av Vasakronan även i Stockholm och Göteborg.





Jonas Bjuggren, regionchef Uppsala

STABIL UTVECKLING

Det pratas ofta om att Uppsala är en stabil marknad – stämmer det?

Det stämmer absolut. I Uppsala finns flera myndigheter och institutioner som ger en god stabilitet på marknaden. Samtidigt mår Uppsalas näringsliv bra, med många företag som växer organiskt. Utmärkande på senare år har varit att efterfrågan på moderna lokaler har ökat, vilket har drivit upp såväl hyresnivåerna som viljan att investera. Detta tror jag att vi kommer få se mer av framöver.

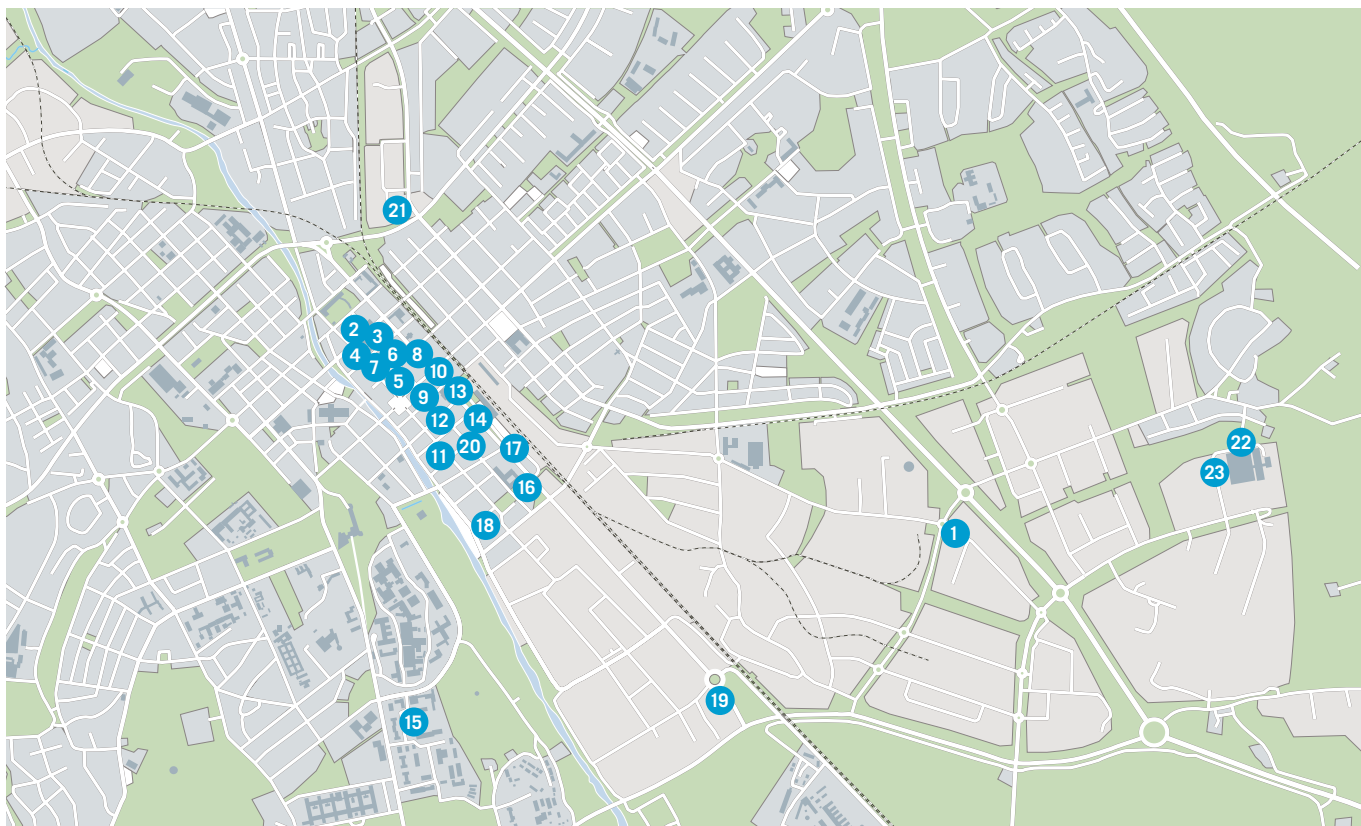
Vilka typer av lokaler efterfrågas mest i Uppsala?

Vi ser en tydlig efterfrågan på att lokalerna ska vara moderna och effektiva. Samtidigt är nyproduktionen

låg, vilket har medfört flera moderniseringar av befintliga fastigheter. Med ombyggnaden av kontorsfastigheten Oxen i centrala Uppsala var vi en av de första att ta steget att bygga om en äldre och omodern fastighet till en modern och effektiv kontorsfastighet.

Ni har några hållbara projekt på gång i Uppsala – berätta!

Vi samarbetar i klimatfrågan med andra fastighetsaktörer genom Uppsalas klimatprotokoll. Ett resultat av samarbetet är de fyra solcellsanläggningar som vi har installerat och som fått stor uppmärksamhet under året.



UPPSALA

	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/Senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl garage	Kontor, kvm	Butiker, kvm	Taxeringsvärde, mkr	Miljöcertifiering¹
1	Boländerna 14:2	Bolandsgatan 15 C & E & G	1983/1989 1990/1991	11 732	6 242	1 931	103	
2	Dragarbrunn 14:5	Svartbäcksgatan 8 / S:t Persgatan 6	1972	5 140	2 619	2 399	108	
3	Dragarbrunn 18:1	Gamla Torget 5	1990/2001	1 435	940	407	23	GB
4	Dragarbrunn 18:2, 18:7	Gamla Torget 1–3 / Östra Ågatan 25–27	1973/1991	6 131	3 872	1 507	–	
5	Dragarbrunn 18:9	Stora Torget 4 / Svartbäcksgatan 4	1978/2001–2004	6 026	1 231	4 180	107	GB
6	Dragarbrunn 19:10	Dragarbrunnsgatan 35 / Påvel Snickares Gränd 1	1966/2005	4 198	1 541	357	58	GB
7	Dragarbrunn 19:11	Svartbäcksgatan 1B–5 / S:t Persgatan 7 / Påvel Snickares Gränd 3	1918/1978	9 173	2 125	5 015	177	
8	Dragarbrunn 20:3	Dragarbrunnsgatan 38–40 / Vaksalagatan 8	1999	3 433	3 056	–	43	GB
9	Dragarbrunn 23:4	Dragarbrunnsgatan 39 / Vaksalagatan 5	1961/2006	2 716	1 707	427	40	GB
10	Dragarbrunn 24:5	Vaksalagatan 7–13 / Dragarbrunnsgatan 42–44 / Kungsgatan 49	1974/2000	15 352	9 373	3 117	223	GB LEED
11	Dragarbrunn 26:3	Bredgränd 4 / Kungsängsgatan 5 B / Kungsängsgatan 7	1962/2006	4 261	1 946	1 895	70	GB
12	Dragarbrunn 26:4	Kungsängsgatan 3–5A / Smedsgränd 3	1962/1994	4 998	1 733	3 187	73	
13	Dragarbrunn 28:5	Kungsgatan 53–55 / Bredgränd 14–18 / Dragarbrunnsgatan 46–48	1895/2011	21 041	7 344	1 768	–	LEED
14	Dragarbrunn 31:1	Dragarbrunnsgatan 50–52 / Bangårdsgatan 10–28 / Bredgränd 15–19 / Kungsgatan 57 A–D	1860/2011	19 879	4 648	3 240	303	
15	Kronåsen 1:1	Dag Hammarskjölds väg 10–14, 26–54, 58–60	1910/2003	57 198	50 948	–	560	LEED/GB (del av)
16	Kungsängen 1:25	Kungsgatan 79 / Dragarbrunnsgatan 78 / Samaritergränd 5 / Strandbodgatan 10	2006	10 974	9 683	390	178	LEED
17	Kungsängen 14:2	Suttungs gränd 3	1885/2008	1 747	1 550	–	18	
17	Kungsängen 14:5	Suttungs gränd 3A	–	–	–	–	3	
18	Kungsängen 16:6	Hannesplanaden 1–5 / Kungsängsgatan 43 / Strandbodgatan 2–4 / Ebba Boströms gata 7	1975/2008	30 650	29 204	–	283	
19	Kungsängen 37:13	Kungsgatan 107–115 Kungshörnet	1987	15 169	7 435	6 675	133	
20	Kungsängen 4:4	Bangårdsgatan 5–9	1972/2013	6 728	5 266	1 144	67	
21	Kvarngärdet 1:19	Portalgatan 2A, A1, B och F	1959/1990	8 540	7 652	–	69	
22	Årsta 11:233	Haeggströmshuset 1	–	–	–	–	5	
23	Årsta 64:1	Haeggströmshuset 1	–	–	–	–	12	
SUMMA REGION UPPSALA				246 521	160 115	37 639	2 655	

1) GB = Green Building

Strukturerat riskarbete

Genom ett aktivt och strukturerat arbete begränsas de negativa effekterna av risktagandet, samtidigt som möjligheter skapas.

Riskhantering

Vasakronans uppdrag från ägarna är att leverera en långsiktigt hög och stabil avkastning, samtidigt som verksamheten ska ta hänsyn till människor, etik och miljö. För att uppnå det krävs en rimlig och önskvärd nivå på risktagandet samt en god intern kontroll i verksamhetens alla delar. Ansvar för att det upprättas ändamålsenliga och effektiva system för riskhantering och intern kontroll ligger på styrelsen. De har delegerat ansvaret för det löpande arbetet med riskhantering och intern kontroll 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 genom workshops med revisionsutskott och delar av ledningsgruppen, och med utgångspunkt i affärsprocesser och tidigare erfarenheter. Riskerna bedöms sedan av ledningsgruppen avseende sannolikheten för att de inträffar och vilken påverkan de i så fall har ekonomiskt, men även på företagets anseende. De väsentliga riskerna hanteras sedan i respektive enhets affärsplan med löpande uppföljning av utfallet. Åtgärderna varierar beroende på riskens karaktär.

- Affärsrättsliga risker är kopplade till externa faktorer som inte kan kontrolleras, men den negativa påverkan kan begränsas.
- Administrativa risker är kopplade till interna processer och personalens agerande, och ska begränsas så långt det är affärsrättsligt motiverat.
- Finansiella risker är de specifika risker som uppkommer till följd av finansverksamheten, och där finanspolicyn reglerar hur dessa risker ska hanteras.

I alla delar av verksamheten kan det finnas risker som påverkar anseendet och som till stor del är kopplade till personalens agerande. Begränsning av riskerna sker 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 ekonomisk 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 2014 har marknadsvärdet på Vasakronans fastigheter stigit genom att marknadens antagande om direktavkastningskrav och marknadshyra har förändrats. Värdena har också ökat genom uthyrningar och genomförda investeringar, liksom genom

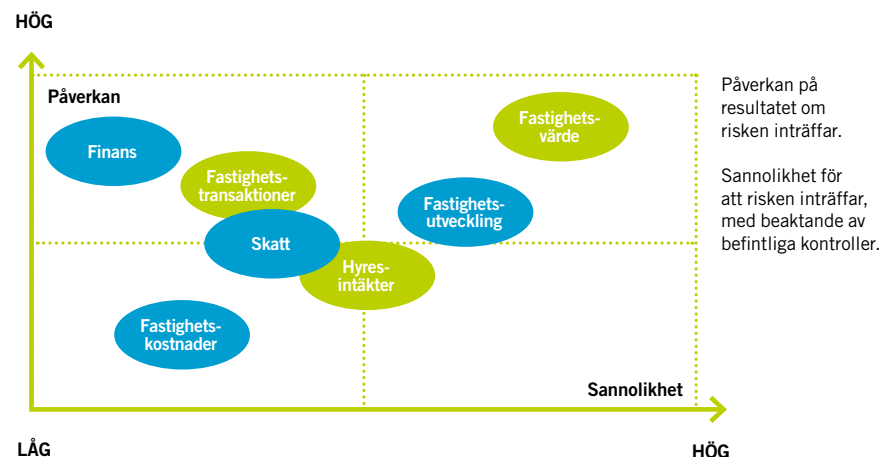
en minskning av fastigheternas miljöpåverkan och energianvändning. Den totala värdeförändringen på Vasakronans fastighetsbestånd uppgick under 2014 till 3 519 mkr, vilket motsvarar 4,1 procent. Andelen miljöcertifierade fastigheter ökade till 53 procent.

Uthyrning och kundarbete

Tillväxten i ekonomin styr sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar 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 2014 till 4,6 år, 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 hyresgästernas ökade krav på lokaler som motsvarar deras högt ställda miljö-

Väsentliga riskområden som påverkar resultatet



krav. Det resulterar i en begränsning av påverkan från makroekonomiska faktorer även i ett längre perspektiv.

Under 2014 noterades stabila vakansgrader på Vasakronans marknader. Uthyrningsgraden i Vasakronans bestånd sjönk något till följd av vakanser i pågående projekt och tomställda utvecklingsfastigheter men ligger fortsatt högt på 92,0 procent. Genomförda omförhandlingar och förlängningar av hyreskontrakt genomfördes till en ny hyra som i genomsnitt översteg den tidigare med 6,0 procent.

Drift och underhåll

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 effektiviteten i inköpsprocessen, där ett strukturerat inköpsarbete leder till att stor-driftsfördelar tas till vara och att miljömässiga och sociala risker i leverantörsledet begränsas. Genom ett aktivt arbete med att minska energianvändningen finns också en möjlighet att långsiktigt sänka fastighetskostnaderna. Under 2014 minskade den genomsnittliga energianvändningen med 3 procent.

Fastighetsutveckling

Att nyuppföra 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 investeringar enbart på marknader där Vasakronan har god marknadskänedom, och där det finns stark efterfrågan på lokaler. Kvalitetssäkrade interna processer och hög kompetens inom projektorganisationen säkerställer att såväl genomförande som produkt 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. Merparten av de pågående projekten har hög uthyrningsgrad och för flertalet av dem finns dessutom långa hyresavtal tecknade med hyresgäster. Under 2014 uppgick värdeförändringen på projekt- och utvecklingsfastigheter till 10,4 procent.

KÄNSLIGHETSANALYS

	Förändring	Effekt på resultat före skatt, mkr
Uthyrningsgrad, ekonomisk	+/- 1%	+/- 67
Hyresintäkter	+/- 1%	+/- 59
Prisförändring omförhandling av kontrakt som förfaller	+/- 1%	+/- 10
Fastighetskostnader	+/- 1%	-/+ 17
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge	+/- 1%-enhet	-/+ 79
Värde av räntederivat vid förändring av genomsnittlig räntenivå ¹⁾	+/- 1%-enhet	+/- 1 466
Marknadsvärde fastigheter ²⁾	+/- 1%	+/- 919

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

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

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 genomförs till stor del med egen personal, men vid behov anlitas även externa konsulter. Under 2014 genomfördes transaktioner för 1,6 mdkr.

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, och riskhanteringen regleras av en finanspolicy som fastställs av styrelsen. För att uppnå målet krävs en diversifierad upplåning med goda reserver, och genom de gröna obligationerna har ytterligare diversifiering kunnat ske. Under 2014 avtalades också med ägarna om en teckningsgaranti där de förbinder sig att på begäran köpa företagscertifikat upp till 18 mdkr. På sidorna 28–29 beskrivs den finansiella riskhanteringen närmare.

Skatt

Verksamheten påverkas av skatter i form av inkomstskatt, fastighetsskatt och moms. Dessa påverkas i sin tur av politiska beslut, lagstiftning samt rättsutveckling. Risker begränsas genom en försiktig och balanserad hantering av skattefrågor, och Vasakronan är idag inte föremål för några skatteprocesser.

Känslighetsanalys på kort sikt

Den svaga BNP-utvecklingen i euroområdet har en dämpande effekt på konjunkturåterhämtningen i Sverige. Den drivs istället av en

starkare inhemsk efterfrågan, och Konjunkturinstitutet (KI) bedömer att hushållens konsumtion kommer att öka med 2,7 procent och BNP-tillväxten med 2,3 procent under 2015. Inflationen förväntas fortsatt vara låg, vilket bedöms ge låga räntor även under 2015.

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 resultat före skatt med 67 mkr. Med hänsyn till den starka hyresmarknaden är målet för 2015 att driftnettot i ett jämförbart bestånd ändå ska öka med minst 1,5 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 79 mkr. Samtidigt skulle en stigande ränta medföra att värdet på de finansiella derivaten ökar, vilket begränsar nettoeffekten. 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.

Styrning för kontroll

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

Grunderna för bolagsstyrning

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 2014. 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 den ordinarie bolagsstämman, årsstämman, senast inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman väljs styrelse och revisor, och beslutas om ersättningar till dessa 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 8 maj 2014 på Vasakronans huvudkontor i Stockholm. Samtliga aktier var representerade och revisorerna var närvarande. Räkenskaper för 2013 fastställdes och styrelseledamöterna och vd beviljades ansvarsfrihet. Beslut fattades också om val av styrelse-

ledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse- och utskottsledamöter och revisorer. Vidare valdes ledamöter och utsågs ordförande 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 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 kompetens från i huvudsak fastighetsområdet. Valberedningen består av representanter från de fyra ägarna som tillsätts enligt instruktionen för valberedningen. Då ingen av valberedningens ledamöter är oberoende från ägarna och då valberedningens förslag inte presenteras på webbplatsen innebär det en avvikelse från koden. Från och med 2015 kommer däremot ledamöterna att presenteras på bolagets webbplats.

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 val av revisor åtminstone vart fjärde år ska föregås av upphandling, vilken bereds av revisionsutskottet. Den senaste upphandlingen gjordes inför årsstämman 2012 då Ernst & Young valdes till revisorer.

3 Extern revision

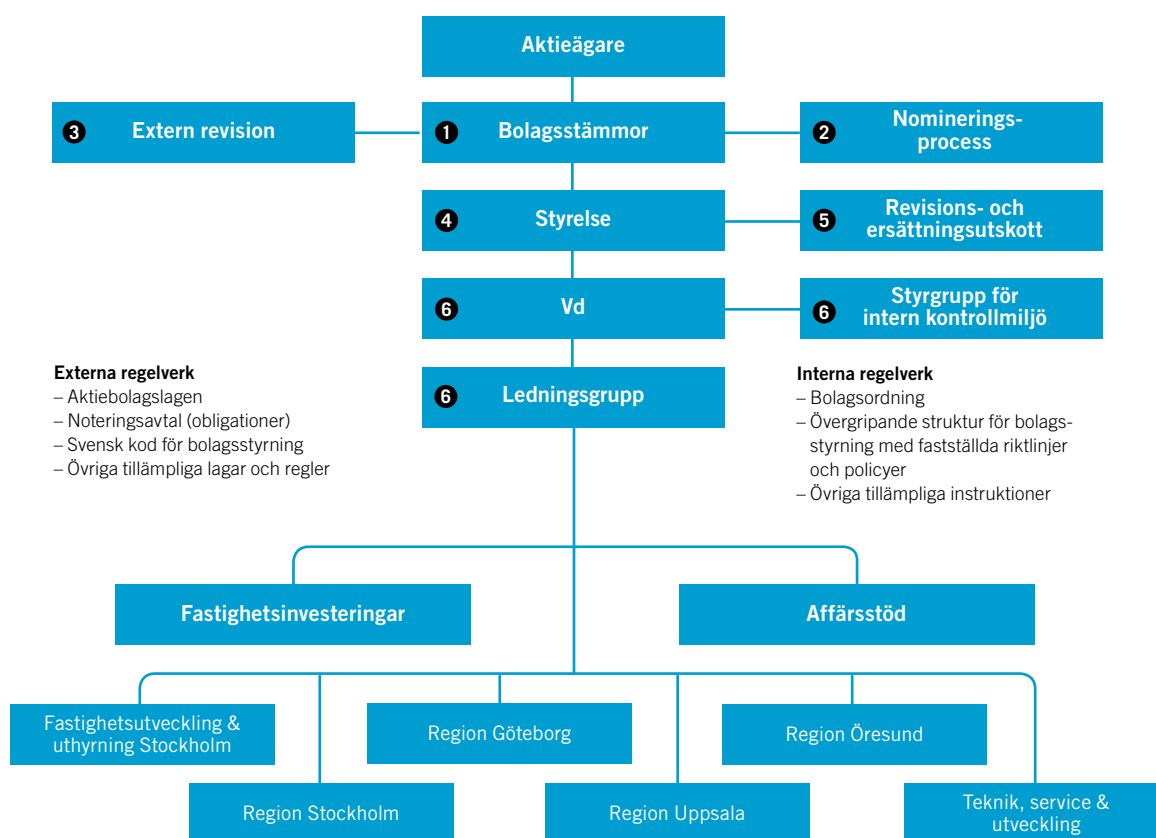
Den valda revisorn granskar årsredovisning, koncernredovisning och bokföring, styrelsens och vd:s förvaltning och dotterbolagens årsredovisningar samt avger revisionsberättelse. Revisionen sker i enlighet med aktiebolagslagen, internationella revisionsstandards och god revisions sed i Sverige.

Vid årsstämman 2014 omvaldes Ernst & Young som revisor för det kommande året, med Magnus Fredmer som huvudansvarig revisor. Därtill valdes Ingemar Rindstig som revisor. Mer information om revisorerna finns på sidan 64. I not 7 på sidan 85 finns information om revisorernas arvode.

4 Styrelse

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

Styrningsstruktur



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.

Styrelsens sammansättning

Vid årsstämman 2014 omvaldes åtta av nio styrelseledamöter. Ordföranden Lars Lundquist lämnade styrelsen i samband med

årsstämman och Mats Wäppling valdes till ny ordförande i styrelsen. Samtidigt valdes Magnus Eriksson, vice vd och affärschef vid Fjärde AP-fonden, till ny styrelseledamot. Vid en extra bolagsstämma 11 juni 2014 valdes Christel Kinning, med gedigen erfarenhet inom handel, in som ny styrelseledamot. Vd Fredrik Wirdenius lämnade samtidigt styrelsen. 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 res-

pektive ledamöterna Jan-Olov 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 början av maj. Styrelsen fastställer då bland annat arbetsordningen.

• **Maj: Delårsrapport jan–mars**

Möte för att fastställa den första delårsrapporten för året, och 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.

• **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**

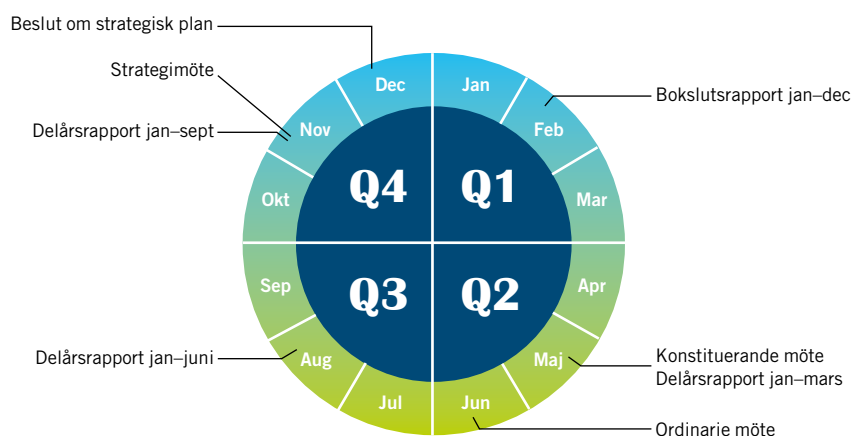
I början av februari hålls det sista ordinarie mötet, då bokslutsrapporten fastställs.

Vid de ordinarie mötena lämnar vd även allmän information om verksamheten, kring exempelvis viktiga händelser i den löpande verksamheten, uppföljning av affärsplanen, koncernens ekonomiska och finansiella ställning, större pågående projekt och transaktioner samt vid behov koncernens finansiering. Vanligtvis 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 11 möten under 2014, bland annat kring följande ärenden:

• **Köp och försäljningar**

Köp och försäljning av fastigheter är ofta av den omfattningen att det krävs beslut av styrelsen. Under 2014 har styrelsen fattat beslut om förvärv av fastigheten Heden 46:3 i Göteborg samt försäljning av bland annat

Årscykel styrelsens arbete



fastigheterna Bladet 3, Skalden 1, Rotterdam 1 och Primus 1.

• **Finanspolicy**

Finanspolicyn utvärderas och fastställs årligen av styrelsen.

• **Teckningsgaranti**

Vasakronan har under året ingått avtal om teckningsåtagande med ägarna. Villkoren i garantin har varit föremål för beslut i styrelsen. Enligt avtalet förbinder sig ägarna att på Vasakronans begäran köpa företagscertifikat upp till 18 mdkr.

Mötena hålls normalt på huvudkontoret i Stockholm, men även på verksamhetsorterna utanför Stockholm och på andra platser i Stockholm.

Utvärdering av styrelsen

Arbetsordningen anger att styrelsen ska göra en årlig uppföljning av sitt eget arbete. Under 2014 skedde uppföljningen genom att valberedningen genomförde enskilda intervjuer med samtliga ledamöter.

Ersättningar till styrelsen

Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. Styrelsearvode utgår inte till ledamot som

är anställd av någon av ägarna eller anställd av bolaget. För perioden fram till och med stämman 2015 beslutade årsstämman att ordföranden ska erhålla 575 tkr i arvode och övrig oberoende ledamot 230 tkr. För revisionsutskottet beslutades om ett arvode till ordförande med 52,5 tkr och till oberoende ledamot med 21 tkr, och för ersättningsutskottet ett arvode till ordförande med 26,25 tkr. Vid den extra bolagsstämman beslutades också ett arvode till nyvald styrelseledamot med 15 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. Under 2014 har samtliga arvoden fakturerats.

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

ERSÄTTNINGAR OCH NÄRVARO

	ERSÄTTNINGAR		NÄRVARO		
	Styrelse- och utskottsarvode, tkr	Övriga förmåner, tkr	Styrelse	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
Mats Wäppling, ordförande	622	–	11/11	2/2	0/0
Jan-Olov Backman	230	–	11/11	–	–
Magnus Eriksson	–	–	8/8	–	–
Eva Halvarsson	–	–	10/11	3/4	–
Kerstin Hessius	–	–	11/11	–	–
Christel Kinning	128	–	5/5	–	–
Rolf Lydahl	283	–	10/11	4/4	–
Johan Magnusson	–	–	11/11	–	2/2
Per Uhlén	230	–	11/11	–	–
Lars Lundquist	295	–	3/3	2/2	2/2
Fredrik Wirdenius, vd	–	–	6/6	–	–
Summa	1 738				

finansiella rapporteringen, vilket bland annat inkluderar att behandla väsentliga redovisningsfrågor. Utskottet har också ett särskilt ansvar för att övervaka företagsledningens arbete med intern kontroll, risk och bolagsstyrningsfrågor.

Revisionsutskottet träffar löpande revisioner 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 2014 bestod revisionsutskottet av Rolf Lydahl, som också var ordförande, samt Eva Halvarsson och Mats Wäppling (som ersatte Lars Lundqvist i samband med årsstämman). 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 företagsledningens

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 2014 bestod ersättningsutskottet av Lars Lundquist, som också var ordförande, och Johan Magnusson. Mats Wäppling ersatte sedan Lars Lundqvist i samband med årsstämman. Mats Wäppling är oberoende av bolaget och ägarna. Under året höll utskottet två 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.

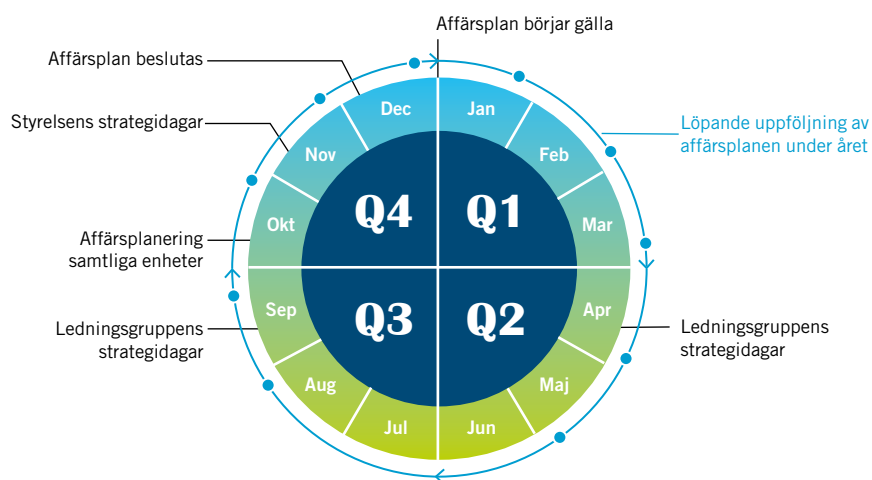
6 Vd och ledningsgrupp

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. En särskild enhet finns också för fastighetsutveckling och uthyrning i Stockholm, samt en för teknik, service och utveckling med ansvar för hela bolaget. 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.

Vd har bildat en ledningsgrupp med direkt

Årscykel affärsplanering



underställda chefer, se presentation på sidan 65. De sammanträder regelbundet för att behandla koncernövergripande och strategiska frågor. Under 2014 hölls nio 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. Affärs-

planer tas fram både för bolaget som helhet och för de enheter som är underställda vd.

Affärsplaneringen startar med bolagsledningens 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 ekonomiska mål samt andra operativa mål och styrparametrar för verksamheten. 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. Ramverket ska följas av samtliga medarbetare och uppföljning sker regelbundet. Ansvaret 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 concerncontrolling. Styrgruppen ansvarar också för att löpande utveckla arbetet med styrning, intern kontroll och risk. 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 en särskild riskbedömning 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
- Bokslutsprocess

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, och 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

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

Född: 1956

Utbildning: Civileingenjör

Huvudsysselsättning: Egen verksamhet

Övriga uppdrag: Pandox, Besqab, Instalco, Infratek Security, Vesper och PKM Invest.

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

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



Jan-Olof Backman

Styrelseledamot sedan 2011.

Född: 1961

Utbildning: Civileingenjör, MSc.

Huvudsysselsättning: Egen verksamhet

Övriga uppdrag: Microsystemation, Höga Kusten Flyg och NextJet.

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

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



Magnus Eriksson

Styrelseledamot sedan 2014.

Född: 1959

Utbildning: CeFA

Huvudsysselsättning: Vvd och affärschef Fjärde AP-fonden

Övriga uppdrag: Hemfosa och Rikshem.

Tidigare erfarenhet: Ledande befattningar inom MGA Invest, Tredje AP-fonden och Catella kapitalförvaltning.



Eva Halvarsson

Styrelseledamot sedan 2006 och ledamot i revisionsutskottet sedan 2008.

Född: 1962

Utbildning: Civilekonom

Huvudsysselsättning: Vd Andra AP-fonden

Övriga uppdrag: Göteborgs Universitet, Norrporten och Finanskompetenscentrum samt medlem i Kollegiet för svensk bolagsstyrning.

Tidigare erfarenhet: Skatterevisor och chef statliga ägarförvaltningen.



Kerstin Hessius

Styrelseledamot sedan 2004.

Född: 1958

Utbildning: Civilekonom

Huvudsysselsättning: Vd Tredje AP-fonden

Övriga uppdrag: Hemsö, Björn Borg, SPP Liv Fondförsäkring, SVEDAB, AlAB, Öresundskonsortiet och Emory Center for Alternative Investments.

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



Christel Kinning

Styrelseledamot sedan 2014.

Född: 1962

Utbildning: Ekonomi och marknadsföring.

Huvudsysselsättning: Egen verksamhet

Övriga uppdrag: Hemtex, Stadium, Reima, Zoundindustries, OAO Melon Fashiongroup och Venue Retailgroup.

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

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



Rolf Lydahl

Styrelseledamot sedan 2007, ordförande i revisionsutskottet sedan 2011.

Född: 1945

Utbildning: Civilekonom

Huvudsysselsättning: Egen verksamhet

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Indecap och Atlasmuren.

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

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



Johan Magnusson

Styrelseledamot och ledamot i ersättningsutskottet sedan 2008.

Född: 1959

Utbildning: Ekonom

Huvudsysselsättning: Vd Första AP-fonden

Övriga uppdrag: Willhem

Tidigare erfarenhet: Chefsbefattningar SEB Wealth Management, SEB Private Banking och ABB Investment Management.



Per Uhlén

Styrelseledamot sedan 2011.

Född: 1948

Utbildning: Civileingenjör och civilekonom.

Huvudsysselsättning: Styrelseuppdrag

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Bonnier Fastigheter, Gamdata Instrument och Uppsala Universitet Holding samt vd i AB Skrandan.

Tidigare erfarenhet: Ledande positioner i bygg- och fastighetsbranschen, bland annat som vd och koncernchef för Anders Diös, vvd för Skanska Sverige samt vd och koncernchef för Diligentia.

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



Magnus Fredmer

Huvudansvarig revisor

Född: 1964

Övriga väsentliga uppdrag:

Revisor i Castellum, Heba, Niam Fonder, Rikshem, Sagax, Svenska Bostäder och Veidekke.



Ingemar Rindstig

Revisor

Född: 1949

Övriga väsentliga uppdrag:

Revisor i ALM Equity, Atrium Ljungberg, Besqab, Corem, D.Carnegie, Familjebostäder, JM och Specialfastigheter.

Lars Lundquist

Lämnade styrelsen vid årsstämman i maj 2014.

Fredrik Wirdeus

Lämnade styrelsen i juni 2014.

Ledande befattningshavare



Fredrik Wirdenius

Vd
Född: 1961
Anställd sedan: 2008
Inträde i ledningsgruppen: 2008
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Skanska
Övriga uppdrag: RICS Sverige och Sweden Green Building Council.



Jonas Bjuggren

Regionchef Uppsala
Född: 1974
Anställd sedan: 2003
Inträde i ledningsgruppen: 2011
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Skanska FM och Sweco Projektledning.



Ronald Bäckrud

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



Sheila Florell

Chef Juridik
Född: 1965
Anställd sedan: 2005
Inträde i ledningsgruppen: 2006
Utbildning: Jur.kand. och fastighetsmäklarexamen.
Tidigare erfarenhet: If Skadeför- säkring och Mäklarsamfundet.



Anders Kjellin

Regionchef Öresund
Född: 1964
Anställd sedan: 1996
Inträde i ledningsgruppen: 2008
Utbildning: Civilingenjör och MBA.
Tidigare erfarenhet: Skanska



Christer Nerlich

Chef Ekonomi och finans
Född: 1961
Anställd sedan: 1995
Inträde i ledningsgruppen: 1998
Utbildning: Civilekonom
Tidigare erfarenhet: Newsec och FastighetsRenting.



Kristina Pettersson Post

Regionchef Göteborg
Född: 1964
Anställd sedan: 1993
Inträde i ledningsgruppen: 2011
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Byggnadsstyrelsen
Övriga uppdrag: Nordstans Samfällighet och Centrum för management i byggsektorn.



Johanna Skogestig

Chef Fastighetsinvesteringar
Född: 1974
Anställd sedan: Mars 2015
Inträde i ledningsgruppen: 2015
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: AP Fastigheter, Sveafastigheter och Areim.
Övriga uppdrag: Förvaltaren Lokalfastigheter i Sundbyberg och Estate service management.



Cecilia Söderström

Chef HR
Född: 1962
Anställd sedan: 2008
Inträde i ledningsgruppen: 2008
Utbildning: Socionom
Tidigare erfarenhet: Svenska Spel och Ericsson.
Övriga uppdrag: Almega Fastighetsarbetsgivarna



Per Thiberg

Chef Fastighetsutveckling och uthyrning i Stockholm
Född: 1959
Anställd sedan: 2002
Inträde i ledningsgruppen: 2010
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: JM och Newsec.



Nicklas Walldan

Chef Teknik, service och utveckling
Född: 1971
Anställd sedan: 2001
Inträde i ledningsgruppen: 2008
Utbildning: Civilingenjör
Tidigare erfarenhet: Tyréns
Övriga uppdrag: Svensk Byggtjänst och Samhällsbyggnads- länken vid KTH.



Peter Östman

Chef Kommunikation och IT
Född: 1961
Anställd sedan: 1998
Inträde i ledningsgruppen: 1998
Utbildning: Civilekonom
Tidigare erfarenhet: Storstaden och Eucro Förvaltning.

Lars Johnsson

Chef Fastighetsinvesteringar fram till juni 2014.

Anders Ahlberg

Tf chef Fastighetsinvesteringar juni 2014 till mars 2015.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Sida

- 67 Vasakronan 2014
- 68 Koncernens resultaträkning med kommentarer
- 72 Koncernens balansräkning med kommentarer
- 75 Koncernens förändring av eget kapital
- 76 Koncernens kassaflödesanalys med kommentarer
- 78 Moderbolagets räkningar

Inledande noter

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

- 90 Not 17 Immateriella anläggningstillgångar
- 90 Not 18 Förvaltningsfastigheter
- 90 Not 19 Inventarier
- 91 Not 20 Aktier och andelar i dotterbolag
- 93 Not 21 Aktier och andelar i joint ventures
- 93 Not 22 Fordringar hos joint ventures
- 93 Not 23 Kundfordringar
- 93 Not 24 Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
- 93 Not 25 Likvida medel
- 94 Not 26 Räntebärande skulder
- 95 Not 27 Avsatt till pensioner
- 96 Not 28 Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
- 96 Not 29 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser
- 97 Not 30 Kompletterande upplysningar finansiella tillgångar och skulder

Kassaflödesanalys

- 98 Not 31 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

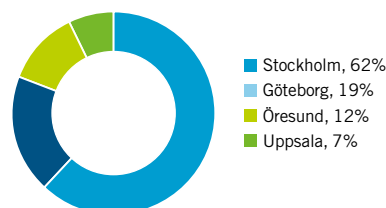
Övriga noter

- 98 Not 32 Närstående
- 98 Not 33 Utdelning per aktie
- 98 Not 34 Händelser efter balansdagen
- 99 Förslag till vinstdisposition
- 100 Revisionsberättelse
- 101 Kvartalsöversikt
- 102 Femårsöversikt
- 104 Om hållbarhetsredovisningen samt GRI-index
- 107 Definitioner
- 108 Kalendarium, adresser och webbplats

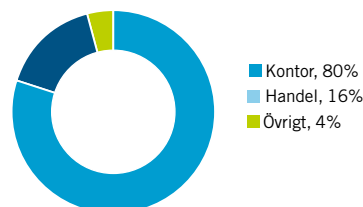
VASAKRONAN 2014

- Hyresintäkterna ökade med 1 procent i ett jämförbart bestånd och uppgick totalt till 5 899 mkr (6 032).
- Uthyrningsgraden minskade till 92,0 procent (93,4). Vakanser i pågående projekt och tomställda utvecklingsfastigheter utgör 2,2 procentenheter (1,2) av den totala vakansen.
- Driftnetto var oförändrat i ett jämförbart bestånd och uppgick totalt till 4 172 mkr (4 279).
- Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 2 822 mkr (2 689) till följd av ett förbättrat räntenetto.
- Värdeförändring på fastigheter uppgick till 3 519 mkr (1 952), vilket motsvarar en värdeökning på 4,1 procent (2,4). Beståndets värde uppgick vid periodens utgång till 91,9 mdkr.
- Orealiserad värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -2 956 mkr (1 151) till följd av sjunkande långa marknadsräntor.
- Resultat efter skatt uppgick till 2 722 mkr (4 818).
- Investeringsvolymen för pågående fastighetsprojekt uppgick till 3,2 mdkr (6,3), varav 1,5 mdkr (3,1) var upparbetat. Minskningen förklaras av att ett antal projekt färdigställts under perioden.
- En vinstutdelning om 4 000 mkr (3 025), utöver koncernbidraget på 924 mkr (975), föreslås årsstämman.

Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Kontrakterad hyra per fastighetskategori



VASAKRONAN I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	2014	2013
Hyresintäkter	5 899	6 032
Driftnetto	4 172	4 279
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 822	2 689
Resultat efter skatt	2 722	4 818
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	2 789	2 600
Marknadsvärde fastigheter	91 889	87 145
Uthyrningsgrad, %	92,0	93,4
Överskottsgrad, %	71	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,8
Belåningsgrad, %	49	49
Miljöcertifiering fastigheter, andel av total area, %	53	20
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	124	128

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	2014	2013	Not
Hysesintäkter	5 899	6 032	4, 5
Driftkostnader	-688	-743	
Reparationer och underhåll	-112	-113	
Fastighetsadministration	-294	-274	7
Fastighets skatt	-492	-492	
Tomträttsavgäld	-141	-131	
Summa fastighetskostnader	-1 727	-1 753	6
Driftnetto	4 172	4 279	4
Central administration	-93	-87	6, 7
Resultat från andelar i joint ventures	-1	0	
Räntetäkter	31	29	11
Räntekostnader	-1 287	-1 532	12
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 822	2 689	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 519	1 952	13
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-2 956	1 151	15
Avyttrad/nedskriven goodwill	-21	-51	17
Resultat före skatt	3 364	5 741	
Aktuell skatt	41	-2	16
Uppskjuten skatt	-683	-921	16
Årets resultat	2 722	4 818	
Övrigt totalresultat			
<i>Omklassificerbara poster</i>			
Kassaflödessäkringar	8	10	
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	-2	-2	
<i>Ej omklassificerbara poster</i>			
Pensioner, omvärdering	-61	2	
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	9	-17	27
Inkomstskatt pensioner	11	3	27
Årets övriga totalresultat netto efter skatt	-35	-4	
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET¹⁾	2 687	4 814	
Nyckeltal			
Överskottsgrad, %	71	71	
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,8	

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 uppgick under året till 5 899 mkr (6 032). I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med närmare 1 procent till följd av genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar.

Nyuthyrningar har gjorts av 128 000 kvadratmeter med en årshyra på 397 mkr (534), varav 20 procent (16) är intäktspåverkande under 2014. Samtidigt har omförhandlingar eller förlängningar motsvarande en årshyra på 1 072 mkr (802) genomförts under året och resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 6,0 procent (2,3). Nettouthyrningen för året uppgick till -46 mkr (117).

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av året till 6 051 mkr (5 974) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,6 år (4,3).

Uthyrningsgraden minskade till 92,0 procent (93,4) per 31 december 2014. Minskningen beror på enstaka större avflyttningar från lokaler som nu genomgår genomgripande ombyggnad och modernisering. Vakansen förklaras till 1,5 procentenheter (0,5) av vakanser i pågående projekt och till 0,7 procentenheter (0,7) av vakanser i tomställda utvecklingsfastigheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade med drygt 1 procent under året. I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med närmare 2 procent, främst förklarad av högre kostnader för tomträttsavgäld och fastighetsadministration.

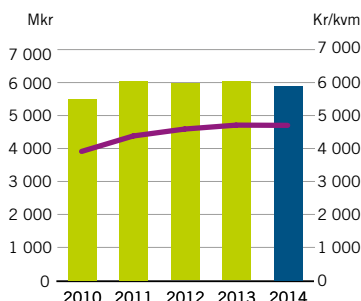
Driftnetto

Driftnettot uppgick under året till 4 172 mkr (4 279). I ett jämförbart bestånd var driftnettot oförändrat. Överskottsgraden uppgick till 71 procent (71).

Administration

Kostnaden för fastighetsadministration ökade till -294 mkr (-274) och kostnaden för central administration ökade till -93 mkr (-87) beroende på ökade personalkostnader.

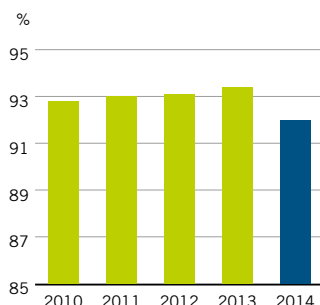
Stabila hyresintäkter



■ Hyresintäkter
— Hyresintäkter kr/kvm

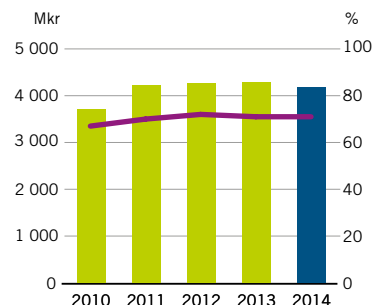
Januari–december

Lägre uthyrningsgrad



Per 31 december

Hög överskottsgrad



■ Driftnetto
— Överskottsgrad

Januari–december

Räntenetto

Räntenettet förbättrades till -1 256 mkr (-1 503) förklarad av lägre marknadsräntor och kreditmarginaler. Vid utgången av året hade den genomsnittliga låneräntan minskat till 2,5 procent (3,0). Refinansieringsräntan inklusive kreditmarginaler för en motsvarande låneportfölj minskade till 1,1 procent (2,3).

Genomsnittlig räntebindning ökade till 5,1 år (4,2). Räntebindningen har förlängts med ränteswappar på löptider upp till 11 år. Räntebindningsförfall längre än 5 år ökade till 56 procent (46) av räntebärande skulder och andelen räntebindningsförfall inom 1 år minskade till 34 procent (44).

Räntetäckningsgraden ökade till 3,2 gånger (2,8) till följd av ett förbättrat räntenetto. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 1,9 gånger.

Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 2 822 mkr (2 689), en ökning med närmare 5 procent. Ökningen förklaras av det förbättrade räntenettet.

JÄMN FÖRDELNING AV HYRESFÖRFALL

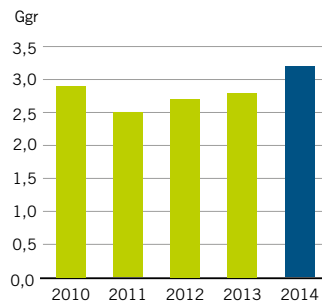
	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2015	1 264	1 003	16
2016	950	1 073	18
2017	815	964	16
2018	440	884	15
2019–ff	724	1 832	30
Summa	4 193	5 756	95
Bostäder	1 163	96	2
Garage	–	199	3
Totalt	5 356	6 051	100

Förfallstruktur kontrakterad hyra.

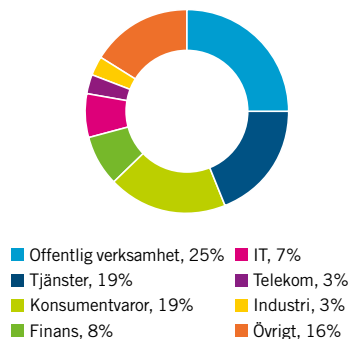
**STOR SPRIDNING PÅ
MÅNGA HYRESGÄSTER**

	Andel i %
Rikspolisstyrelsen	3
SEB	3
H&M	2
Kriminalvården	2
Försäkringskassan	2
Ericsson Sverige	2
Sony Mobile Communications	1
Åhléns	1
Domstolsverket	1
Scandic Hotels	1
Summa	18

Största hyresgästerna, andel av kontrakterad hyra.

**Förbättrad
räntetäckningsgrad**

Januari–december

**Störst andel hyresgäster med
offentlig verksamhet**

Fördelningen per bransch, andel av kontrakterad hyra

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2014 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av antingen DTZ eller Forum Fastighets-ekonomi.

Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 3 519 mkr, vilket motsvarar en värdeökning på 4,1 procent. Ökningen förklaras främst av högre hyror till följd av värdehöjande investeringar och stigande marknadshyror i Stockholm, men även av generellt lägre direktavkastningskrav. Projekt- och utvecklingsfastigheter ökade med 10,4 procent och bidrog till värdeökningen med 1,2 procentenheter. Direktavkastningskraven i beståndet uppgick i genomsnitt till 5,39 procent, att jämföra med 5,52 procent för motsvarande fastigheter vid utgången av 2013.

Värdeförändring finansiella instrument

Orealiserad värdeförändring på derivat uppgick till -2 956 mkr (1 151) till följd av sänkta långa marknadsräntor. Den orealiserade värdeförändringen har ingen kassaflödeseffekt och kommer inte att ge någon effekt på resultatet om derivaten behålls till förfall.

Derivatportföljen uppgår till 37 mdkr (35) och består huvudsakligen av ränteswappar om 32 mdkr och förlängningsbara ränteswappar om 4 mdkr.

Skatt

I koncernen uppgick den totala skattekostnaden till -642 mkr (-923) och består främst av uppskjuten skatt. Av skattekostnaden utgjordes -468 mkr (-780) av uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Resterande del avser främst minskning av kvarvarande underskottsavdrag.

Effektiv skatt uppgick till 19 procent. Avvikelsen från nominell skatt på 22 procent förklaras främst av skattefria fastighetsförsäljningar i bolagsform.

VÄRDEFÖRÄNDRING PER REGION

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	5,3	3,4
Göteborg	3,5	0,6
Öresund	0,1	0,0
Uppsala	0,8	0,1
Totalt Vasakronan		4,1

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRDELAT PER FASTIGHETSTYP

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	3,0	2,6
Projekt- och utvecklingsfastigheter	10,4	1,2
Transaktioner	–	0,3
Totalt Vasakronan		4,1

FÖRÄNDRING AV VÄRDEPÅVERKANDE FAKTORER

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	2,4
Marknadshyror i fastigheterna	2,8
Investeringar och andra värdepåverkande faktorer	-1,1
Totalt Vasakronan	4,1

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2014	2013	Not
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	2 259	2 280	17
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	91 889	87 145	4, 18
Inventarier	51	50	19
	91 940	87 195	
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i joint ventures	382	353	21
Fordringar hos joint ventures	95	90	22
Andra långfristiga fordringar	52	54	
	529	497	
Summa anläggningstillgångar	94 728	89 972	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	63	70	23
Aktuella skattefordringar	12	6	
Derivatinstrument	30	–	30
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	594	624	24
Likvida medel	1 757	2 570	25
Summa omsättningstillgångar	2 456	3 270	
SUMMA TILLGÅNGAR	97 184	93 242	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	4 000	4 000	
Övrigt tillskjutet kapital	4 227	4 227	
Andra reserver	–18	–23	
Balanserade vinstmedel	26 885	28 153	
Summa eget kapital	35 094	36 357	
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	34 640	31 534	26
Uppskjuten skatteskuld	8 532	7 859	16
Derivatinstrument	3 401	440	30
Övriga långfristiga skulder	149	43	
Avsatt till pensioner	60	21	27
Summa långfristiga skulder	46 782	39 897	
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	12 199	13 740	26
Leverantörsskulder	131	193	
Skulder till moderföretag	925	975	
Derivatinstrument	14	26	30
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 039	2 054	28
Summa kortfristiga skulder	15 308	16 988	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	97 184	93 242	
Nyckeltal			
Räntebärande skulder netto, mkr	45 082	42 704	
Soliditet, %	36	39	
Belåningsgrad, %	49	49	

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 2014 till 2 159 mkr (2 180), 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 2014 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt med ett bedömt marknadsvärde om 91 889 mkr, jämfört med 87 145 mkr vid årsskiftet 2013/2014. Värdeförändringen under året uppgick till 3 519 mkr (1 952) och resterande förändring av marknadsvärdet utgörs av nettoinvesteringar.

Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för IPD Svenskt Fastighetsindex 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, direktavkastningskrav och vakansförväntan. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se sidan 87.

Fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 3 180 mkr (6 347), varav 1 536 mkr (3 105) var upp- arbetat per 31 december. Minskningen av investeringsvolymen förklaras av ett flertal färdigställda projekt under perioden.

Projekten har totalt sett låg risk genom en hög uthyrningsgrad, och för flera av projekten finns det långa hyresavtal tecknade med hyresgästerna. Vakanserna i Stockholms innerstad är nu så låga att projekt även startas utan att lokalerna är uthyrda vid projektstart. I de större projekten uppgick den totala uthyrningsgraden till 64 procent.

Under det fjärde kvartalet färdigställdes bland annat om- och tillbyggnaden av fastigheten Gasklockan 3 i Malmö. Investeringen uppgick till cirka 1 300 mkr och fastigheten är fullt uthyrd. Samtidigt färdigställdes även nybyggnaden av 17 000 kvadratmeter kontor i fastigheten Rosenberg 3 i Frösunda samt ombyggnaden av 32 000 kvadratmeter kontor i Telefonplan. Investeringarna uppgick till cirka 550 mkr samt 300 mkr och uthyrningsgraden i projekten uppgick till 92 procent respektive 97 vid färdigställandet.

FORTSATT ÖKADE FASTIGHETSVÄRDEN

Mkr	2014	2013
Ingående värde 1 januari	87 145	84 074
Investeringar	2 813	2 417
Förvärv, köpeskillning	4	1 690
Försäljningar, köpeskillning	-1 592	-2 988
Värdeförändring	3 519	1 952
Utgående värde 31 december	91 889	87 145

STORA INVESTERINGAR I FASTIGHETSPROJEKT

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upp- arbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrnings- grad, % ¹⁾
Stockholm, City	Uggleborg 12, Klara C	1 120	275	25	34 000	dec 2016	7
Stockholm, Kista	Modemet 1, Hus 8	500	194	39	19 250	dec 2015	100
Stockholm, Kista	Modemet 1, Hus 9	460	392	85	19 100	feb 2015	100
Stockholm, City	Nattugglan 14	420	241	57	13 300	dec 2015	96
Göteborg	Inom Vallgraven 8:18, Kompassen	150	19	13	10 600	okt 2015	74
Totalt större fastighetsprojekt		2 650	1 121	42			64
Övriga projekt		530	415				
Totalt per 31 december		3 180	1 536				

1) Beräknad utifrån area

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, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick per 31 december 2014 till 8 532 mkr (7 859) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Ökningen beror främst på höjda marknadsvärden på fastigheterna.

Skattemässiga underskott för vilka uppskjutna skattefordringar har redovisats uppgick per 31 december 2014 till 141 mkr med en uppskjuten skattefordran om 31 mkr.

Skulder och likvida medel

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel ökade till 45 082 mkr (42 704), bland annat till följd av utbetald utdelning. Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade till 3,3 år (3,0) beroende på en högre andel långfris-

tiga banklån. Andelen låneförfall kommande 12 månader minskade till 26 procent (30) av räntebärande skulder. Vid utgången av året var andelen kapitalmarknadsfinansiering 67 procent (65) och andelen bankfinansiering 33 procent (35).

Emitterade gröna obligationer ökade till 3,8 mdkr och antalet investerare uppgår nu till 42, varav 27 är nya investerare för Vasakronan. Gröna obligationer innebär att Vasakronan ytterligare diversifierar sin upplåning. Investeringar som enligt Vasakronans ramverk för gröna obligationer är kvalificerade att finansieras med gröna obligationer uppgick till 4,4 mdkr och översteg därmed emitterat belopp.

Under året har Vasakronan emitterat obligationer uppgående till 9,8 mdkr (6,5). Därutöver har banklån på 6,4 mdkr (4,3) tagits upp. Banklån mot säkerhet i pantbrev eller aktier i dotterbolag motsvarar 16 procent (17) av totala tillgångar. Finanspolicyn anger att lån mot säkerhet inte ska överstiga 20 procent av totala tillgångar.

Under fjärde kvartalet har Vasakronan ingått avtal om teckningsåtagande med Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Enligt avtalet förbinder de sig att på Vasakronans begäran köpa företagscertifikat upp till 18 mdkr. Avtalet gäller till 31 augusti 2017 och med en uppsägningstid om 24 månader. Vid utebliven uppsägning förlängs avtalet tills vidare med 24 månaders uppsägningstid. Samtliga ettåriga kreditlöften från banker har nu avvecklats.

Ej räntebärande skulder ökade till 6 719 mkr (3 752) främst till följd av orealiserad värdeförändring på derivat.

Likvida medel uppgick till 1 757 mkr (2 570). Teckningsåtagandet på 18 mdkr, vilket inte var utnyttjat, och likvida medel motsvarar 162 procent av låneförfall kommande 12 månader.

DIVERSIFIERAD UPPLÅNING MED GODA RESERVER

Mkr	Låneram	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	15 000	7 331	16
MTN Obligationer	30 000	18 977	41
MTN Gröna obligationer	–	3 800	8
MTN Realränteobligationer	–	1 116	2
Banklån mot säkerhet	15 615	15 615	33
Teckningsåtagande	18 000	–	–
Totalt		46 839	100

Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen.

GENOMSNIITTLIG RÄNTEBINDNINGSTID ÖKADE TILL 5,1 ÅR (4,2) OCH KAPITALBINDNINGEN UPPGICK TILL 3,3 ÅR (3,0)

Förfallotidpunkt	Räntebindning			Kapitalbindning		Teckningsåtaganden	
	Mkr	Andel, %	Ränta, %	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	15 898	34	2,0 ¹⁾	12 199	26	–	–
1–2 år	–334 ²⁾	–1	–	9 295	20	–	–
2–3 år	2 173	5	3,7	8 255	18	18 000	100
3–4 år	1 494	3	4,1	5 712	12	–	–
4–5 år	1 300	3	2,9	5 520	12	–	–
5 år och över	26 308	56	2,6	5 858	12	–	–
Totalt	46 839	100	2,5	46 839	100	18 000	100

1) I den genomsnittliga räntan 0–1 år ingår kreditmarginaler även för längre löptider. Exkluderas denna effekt uppgår den genomsnittliga räntan 0–1 år till 0,6 %.

2) För år 1–2 år ränteeponeringen negativ. Det förklaras av att ingånga swapavtal överstiger lån med motsvarande räntebindningstid.

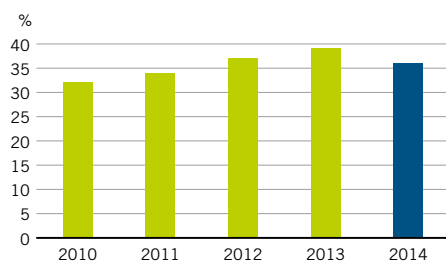
Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2013-01-01	4 000	4 227	-31	24 464	32 660
Kassaflödessäkringar efter skatt	–	–	8	–	8
Pensioner inklusive skatt	–	–	–	-12	-12
Årets resultat	–	–	–	4 818	4 818
<i>Summa totalresultat</i>	–	–	8	4 806	4 814
Koncernbidrag, lämnat till moderbolagets aktieägare	–	–	–	-975	-975
Utdelning, lämnad till moderbolagets aktieägare	–	–	–	-142	-142
Utgående eget kapital 2013-12-31	4 000	4 227	-23	28 153	36 357
Ingående eget kapital 2014-01-01	4 000	4 227	-23	28 153	36 357
Kassaflödessäkringar efter skatt	–	–	6	–	6
Pensioner inklusive skatt	–	–	–	-41	-41
Årets resultat	–	–	–	2 722	2 722
<i>Summa totalresultat</i>	–	–	6	2 681	2 687
Koncernbidrag, lämnat till moderbolagets aktieägare	–	–	–	-924	-924
Utdelning, lämnad till moderbolagets aktieägare	–	–	–	-3 025	-3 025
Utgående eget kapital 2014-12-31	4 000	4 227	-17	26 884	35 094

Eget kapital

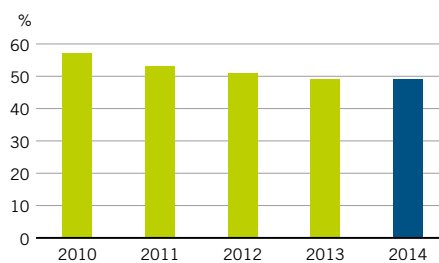
Det egna kapitalet minskade under året genom utdelning till ägarna på -3 025 mkr och redovisat koncernbidrag på -924 mkr och uppgick till 35 094 mkr. Soliditeten minskade till 36 procent (39) och belåningsgraden var oförändrad 49 procent (49).

Soliditet



Per 31 december

Belåningsgrad



Per 31 december

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2014	2013	Not
Den löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 822	2 689	
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	0	-2	31
Räntenetto	1 256	1 503	
Betald ränta	-1 340	-1 602	
Erhållen ränta	31	25	
Betald skatt	20	-13	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	2 789	2 600	
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	32	37	
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	81	165	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 902	2 802	
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter	-2 813	-2 417	18
Förvärv av fastigheter	-4	-1 690	18
Försäljning av fastigheter	1 574	2 988	
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-13	-21	
Aktier och andelar netto	-12	-6	
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	-5	-	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 273	-1 146	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	1 629	1 656	
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag	-4 000	-1 177	33
Upptagna räntebärande skulder	16 013	11 050	
Amortering räntebärande skulder	-14 455	-10 575	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 442	-702	
Periodens kassaflöde	-813	954	
Likvida medel vid periodens början	2 570	1 616	
Periodens kassaflöde	-813	954	
Likvida medel vid periodens slut	1 757	2 570	25

Kommentarer koncernens kassaflödesanalys

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, ökade till 2 789 mkr (2 600).

Ökningen förklaras främst av ett förbättrat räntenetto.

Efter en förändring av rörelsekapitalet på 113 mkr (202) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 2 902 mkr (2 802).

Investeringsverksamheten

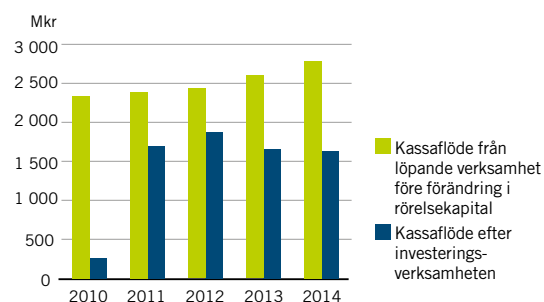
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 273 mkr (-1 146) och utgörs av investeringar i befintliga fastigheter om -2 813 mkr (-2 417) och försäljning av fastigheter för 1 574 mkr (2 988). Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick till 1 629 mkr (1 656).

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -2 442 mkr (-702). I kassaflödet ingår utbetalning till ägaren av koncernbidrag om -975 mkr (-1 035) och utdelning om -3 025 mkr (-142). Därtill har räntebärande skulder ökat med 1 558 mkr (475).

Kassaflödet uppgick till -813 mkr (954) och likvida medel minskade till 1 757 mkr (2 570) vid utgången av året.

Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



Januari-december

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	Frånträde
Bladet 3	Solna	CapMan Nordic Real Estate Fund	630	2014-05-06
Skalden 1	Solna	ALM Equity	310	2014-05-15
Rotterdam 1	Stockholm	Djurgårdsstadens Fastigheter	395	2014-07-01
Styckjunkaren 2	Solna	Atlasmuren Fastigheter	125	2014-10-08
Tingshuset 1 och Estländaren 10	Huddinge/Sollentuna	ATM Gruppen	113	2014-10-01
Del av Sundbyberg 2:44	Solna	Stora Ursviks KB	22	2014-10-01
Del av Sundbyberg 2:44	Solna	Stockholms kommun	1	2014-10-01
Summa fastighetsvärde			1 596	
Transaktionskostnader och avdrag för latent skatt			-4	
Total köpeskilling			1 592	

FASTIGHETSFÖRVÄR

Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Justering tidigare transaktioner	-	-	4	-
Total köpeskilling			4	

Moderbolagets räkningar

RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2014	2013	Not
Nettoomsättning	412	388	
Rörelsens kostnader	-521	-491	7-10
Realisationsresultat försäljningar	248	450	13
Resultat före finansiella poster	139	347	
Finansiella poster			
Resultat från andelar i dotterbolag	2 390	2 279	14
Resultat från andelar i joint ventures	0	0	
Räntetäkter	154	174	11
Räntekostnader	-1 388	-1 515	12
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 295	1 285	
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-2 956	1 151	15
Resultat före skatt	-1 661	2 436	
Skatt	418	-418	16
Årets resultat	-1 243	2 018	
RAPPORT ÖVER TOTAL-RESULTATET			
Årets resultat			
<i>Omklassificerbara poster</i>			
Kassaflödessäkringar	8	9	
Inkomstskatt kassaflödessäkringar	-2	-2	
Årets övriga totalresultat netto efter skatt	6	7	
Summa totalresultat för året	-1 237	2 025	

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2014	2013	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	27	25	19
Aktier och andelar i dotterbolag	30 745	30 599	20
Fordringar hos dotterbolag	7 266	5 898	
Aktier och andelar i joint ventures	0	0	21
Fordringar hos joint ventures	95	90	22
Uppskjuten skattefordran	1 015	395	16
Andra långfristiga fordringar	48	49	
Summa anläggningstillgångar	39 196	37 056	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	0	0	23
Fordringar hos dotterbolag	27 601	29 221	
Fordringar hos joint ventures	0	0	
Aktuella skattefordringar	12	11	
Derivatinstrument	30	-	30
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	196	218	24
Likvida medel	1 755	2 569	25
Summa omsättningstillgångar	29 594	32 019	
SUMMA TILLGÅNGAR	68 790	69 075	

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktie-kapital ¹⁾	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2013-01-01	4 000	12 939	16 939
Kassaflödessäkringar efter skatt	-	7	7
Årets resultat	-	2 018	2 018
<i>Summa totalresultat</i>	-	2 025	2 025
Koncernbidrag, lämnat	-	-975	-975
Skatteeffekt från koncernbidrag	-	215	215
Utdelning till aktieägare	-	-142	-142
Utgående eget kapital 2013-12-31	4 000	14 062	18 062
Ingående eget kapital 2014-01-01	4 000	14 062	18 062
Kassaflödessäkringar efter skatt	-	6	6
Årets resultat	-	-1 243	-1 243
<i>Summa totalresultat</i>	-	-1 237	-1 237
Koncernbidrag, lämnat	-	-924	-924
Skatteeffekt från koncernbidrag	-	203	203
Utdelning till aktieägare	-	-3 025	-3 025
Utgående eget kapital 2014-12-31	4 000	9 078	13 078

1) 40 000 000 aktier med kvotvärdet 100 kr.

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2014	2013	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	10 321	12 044	
Årets resultat	-1 243	2 018	
	9 078	14 062	
Summa eget kapital	13 078	18 062	
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	34 640	31 534	26
Skulder till dotterbolag	100	-	
Derivatinstrument	3 401	440	30
Avsatt till pensioner	4	3	
Övriga långfristiga skulder	51	47	
Summa långfristiga skulder	38 196	32 024	
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	12 199	13 740	26
Derivatinstrument	14	26	30
Leverantörsskulder	6	5	
Skulder till moderbolag	925	975	
Skulder till dotterföretag	3 945	3 739	
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	427	504	28
Summa kortfristiga skulder	17 516	18 989	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	68 790	69 075	

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 perioden till 4 12 mkr (388) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Orealiserad värdeförändring på derivat uppgick till -2 956 mkr (1 151) till följd av sänkta långa marknadsräntor, se vidare sidan 71. Resultat före skatt uppgick till -1 661 mkr (2 436). Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 1 755 mkr (2 569).

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2014	2013	Not
Den löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 295	1 285	
Finansiella intäkter och kostnader netto	-1 156	-938	
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-285	-408	31
Betald ränta	-1 441	-1 571	
Erhållen ränta	155	174	
Betald skatt	-13	-13	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	-1 445	-1 471	
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	2 609	1 758	
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	228	-240	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 392	47	
Investeringsverksamheten			
Förvärv inventarier	-12	-19	
Avyttring inventarier	2	5	
Förvärv andelar i dotterbolag	3	-223	
Avyttring andelar i dotterbolag	248	452	
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	-5	-10	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	236	205	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	1 628	252	
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag	-4 000	-1 177	33
Upptagna lån	16 013	11 050	
Amorterade lån	-14 455	-9 161	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 442	712	
Periodens kassaflöde	-814	964	
Likvida medel vid periodens början	2 569	1 605	
Periodens kassaflöde	-814	964	
Likvida medel vid periodens slut	1 755	2 569	25

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.

Koncernens verksamhet är att placera och förvalta det tillhandahållna kapitalet från ägarna genom att köpa och sälja fastigheter i Sverige samt att förvalta och utveckla dessa fastigheter så att ägarna till en avvägd risknivå får en så långsiktig hög avkastning som möjligt. Verksamheten i moderbolaget Vasakronan AB består enbart av koncernsamordnande uppgifter och tillgångarna består huvudsakligen av aktier och andelar i fastighetsägande dotterbolag.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 25 mars 2015 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 29 april 2015.

NOT 2 Sammanfattning av viktiga redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av IFRS Interpretations Committee per den 31 december 2014. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan i avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

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

Nedan anges de standarder som koncernen tillämpar för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2014 och som har haft inverkan på koncernens finansiella rapporter.

IFRS 11 Samarbetsavtal är en ny standard som ska tillämpas från och med 1 januari 2014. Vasakronan har valt att tillämpa denna standard redan från och med 1 januari 2013. Standarden innebär att alla Vasakronans joint arrangements klassificeras som joint ventures och redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Förändringen innebär att intressebolag numera klassificeras som joint ventures, men har i övrigt inte påverkat redovisningen.

IFRIC 21 Levies. Tolkningen tydliggör när en skuld för avgifter ska redovisas och påverkar koncernen genom att fastighetsskatter skuldförs för de fastigheter som ingår i beståndet vid ingången av kalenderåret. Vasakronan periodiserar som tidigare kostnaden löpande över året.

Implementeringen av IFRS 10 Koncernredovisning och IFRS 12 Upplýsingar om andelar i andra företag har enbart fått en påverkan avseende tilläggsupplýsingar.

Andra standarder, ändringar och tolkningar som träder ikraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2014 har ingen väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

2.1 Förutsättningar vid upprättande av koncernens och moderbolagets finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilken också är rapporteringsvalutan för såväl moderbolaget som koncernen. Samtliga belopp är, om inget annat anges, redovisade i miljoner kronor och avser perioden 1 januari–31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

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

De områden som innefattar hög grad av komplexa bedömningar eller sådana 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 alla de företag över vilka Vasakronan har bestämmande inflytande. Dotterbolag är företag som ägs direkt av Vasakronan AB (publ). Bestämmande inflytande innebär att moderbolaget är exponerat för 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 ersättning och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill.

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

Då 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 närmare 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. Samtliga joint arrangements är klassificerade som joint ventures då varken avtalsvillkoren eller enhetens legala form ger delägarna rätt till tillgångar och skulder tillhörande arrangementet. Arrangemanget syftar inte heller till att ge delägarna produkter eller tjänster eller är beroende av delägarna för att kunna reglera sina skulder.

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

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. Redovisningsprinciperna för joint ventures har justerats om nödvändigt för att säkerställa överensstämmelse med koncernens redovisningsprinciper.

2.4 Segmentrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I Vasakronan har denna funktion identifierats som verkställande direktören i moderbolaget.

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

2.5 Intäkter och kostnader

2.5.1 Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal enligt not 2.6 nedan, varför koncernens redovisade intäkter i huvudsak avser hyresintäkter. Hyresintäkter inklusive tillägg aviserar i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som

belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden.

Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår från Vasakronans sida, vilket normalt sker vid avflyttning. 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 som ingår i koncernens driftnetto och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, fastighetsinvesteringar, 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

Räntointäkter 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 räntebindingstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs.

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 verkligt värde.

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 17.

2.7.2 Övriga immateriella tillgångar

Utöver goodwill utgörs koncernens immateriella tillgångar av varumärket som förvärvats genom rörelseförvärv och som värderas 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, det vill säga fastigheter som innehåller i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader.

Efter den initiala redovisningen 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 överlätas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen.

Ytterligare upplysning om verkligt värde för förvaltningsfastigheter återfinns i not 13.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållsutgifter samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår.

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

2.9 Inventarier

Inventarierna består främst av kontorsinventarier och bilar, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens ekonomiska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och beaktas därför ej. Avskrivningar beräknas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att 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, istället testas värdet årligen eller vid eventuell indikation på nedskrivningsbehov. Goodwill testas på lägsta nivå för ledningens uppföljning vilket är respektive fastighet till vilken goodwill allokateras vid förvärvstidpunkten.

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 varmed det redovisade värdet överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Då förvaltningsfastigheter löpande i koncernen värderas till verkligt värde via resultaträkningen, omfattas dessa tillgångar inte av ovanstående princip avseende nedskrivningar. I moderbolaget kan andelar i dotterbolag påverkas om nedskrivningsbehov föreligger i underliggande dotterbolags tillgångar inklusive förvaltningsfastigheter.

2.11 Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar och derivatinstrument samt bland 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.

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 anskaffningsvärde, netto efter transaktionskostnader. Eventuell skillnad mellan erhållet 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 genomsnittlig räntebindningstid samt för att begränsa företagets ränterisker, valutarisker och prisrisk på el. Derivat får endast användas för riskhantering inom finanspolicyens ramar. Ingångna derivatkontrakt består för närvarande av ränteswappar, realränteswappar, swaptioner samt elterminer.

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen per kontraktsdagen och värderas löpande till verkligt värde.

Vasakronan har slutat tillämpa säkringsredovisning för derivatinstrument (från och med andra kvartalet 2011). Resultatet från derivat som tidigare säkringsredovisats kvarstår som säkringsreserv och periodiseras under det ursprungliga avtalets löptid.

Förändringar av verkligt värde för samtliga derivatinstrument redovisas fortsättningsvis 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 30.

2.12 Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av lön, pensioner och andra ersättningar.

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 förpliktelsen baseras även på ett flertal andra faktorer såsom ålder, lön och tjänstgöringstid.

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

2.13 Skatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas 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 eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Som aktuell skatt redovisas även redovisningsmässigt beräknad skatt på koncernbidrag.

2.13.2 Uppskjuten skatt

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

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

2.14 Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en formell eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse och det är sannolikt att koncernen tvingas reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Avsättningar klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone tolv månader efter balansdagen, då den klassificeras som långfristig skuld.

2.15 Tillgångar tillgängliga för försäljning och avvecklad verksamhet

En tillgång eller verksamhet skall klassificeras som tillgänglig för försäljning om den är tillgänglig för omedelbar försäljning i befintligt skick. Om verksamheten som ska avyttras är tillräckligt väsentlig presenteras den som en avvecklad verksamhet. Detta innebär att resultatet och kassaflödet från den avvecklade verksamheten presenteras separat från den kvarvarande verksamheten i resultaträkningen samt kassaflödesanalysen.

2.16 Upplysningar om kommande standarder

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2015 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter med undantag av de som följer nedan.

IFRS 9 Finansiella instrument hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. Den fullständiga versionen av IFRS 9 gavs ut i juli 2014. Den ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2018. Tidigare tillämpning är tillåten. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av införandet av standarden.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder reglerar hur redovisning av intäkter ska ske. De principer som IFRS 15 bygger på ska ge användare av finansiella rapporter mer användbar information om företagets intäkter. Den utökade upplysningsskyldigheten innebär att information om intäktslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontrakt ska lämnas. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhåller nyttan från varan eller tjänsten.

IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal samt därtill hörande SIC och IFRIC. IFRS 15 träder ikraft den 1 januari 2017. Förtida tillämpning är tillåten. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av införandet av standarden.

2.17 Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning i enlighet med Årsredovisningslagen och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 "Redovisning för juridiska personer". Moderbolaget tillämpar koncernens principer med de undantag och tillägg som anges nedan.

2.17.1 Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet provas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens

koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

2.17.2 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.

2.17.3 Tillgångar tillgängliga för försäljning och avvecklad verksamhet

Presentationsformatet avseende tillgångar tillgängliga för försäljning och avvecklad verksamhet tillämpas inte för moderbolaget, då det inte får tillämpas i juridisk person enligt årsredovisningslagen.

2.17.4 Koncernbidrag

Rådet för finansiell rapportering har förtydligat hur koncernbidrag ska redovisas. Förtydligandet innebär att det finns en huvudregel och en alternativregel. Vasakronan har valt att redovisa enligt huvudregeln vilket innebär att lämnade koncernbidrag redovisas i eget kapital och erhållna koncernbidrag som finansiell intäkt.

2.17.5 Nya redovisningsprinciper som tillämpas av moderbolaget 2014

Moderbolaget har tillämpat samma principer som föregående år förutom de ändringar som införts med anledning av nya IFRS och IFRIC-tolkningar som beskrivs i avsnittet för nya redovisningsprinciper som tillämpats av koncernen 2014.

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 respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. 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 avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Avsnittet om marknadsvärdering på sidan 87 innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

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 2014 och 2013 är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

3.3 Verkligt värde på goodwill

Värdet på goodwill provas årligen genom att säkerställa att det redovisade värdet som fördelats på fastigheterna inte överstiger verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Verkligt värde 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 2014 är bedömningen att uppskjuten skatt på marknaden i genomsnitt värderas till 5,5 procent (5,5).

Direktavkastningskrav vid värdering 2014-12-31, %

	Lägsta-Högsta	Genomsnitt
Stockholms innerstad	4,20-6,70	4,90
Stockholms närförorter	5,10-7,50	6,14
Göteborg	4,75-6,40	5,41
Malmö	5,15-6,65	5,84
Lund	5,00-7,00	6,30
Uppsala	5,75-7,20	6,24

Värderingsantaganden 2014-12-31, vägt genomsnitt

Inflationsantagande	2,0%
Kalkylränta för kassaflöde	7,01%
Kalkylränta för restvärde	7,30%
Direktavkastningskrav restvärde	5,39%
Långsiktig vakansgrad	5,06%
Drift- och underhållskostnader år 1	394 kr/kvm
Investeringar år 1	962 kr/kvm
Marknadshyra (vid noll vakans)	2 524 kr/kvm

Känslighetsanalys marknadsvärden

Värderingspåverkande faktorer

		Värdepåverkan, %	Värdepåverkan, mkr
Direktavkastningskrav och kalkylränta	+1 procentenhet	-15,4	-14 119
Direktavkastningskrav och kalkylränta	-1 procentenhet	+22,4	+20 551
Marknadshyra	+/-50 kr/kvm	+/-2,5	+/-2 257
Drift- och underhållskostnad	+/-25 kr/kvm	+/-1,2	+/-1 129
Långsiktig vakansgrad	+/-1 procentenhet	+/-1,2	+/-1 094

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 resultatmått 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	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Hysesintäkter	3 615	3 865	1 145	1 124	701	628	438	415	–	–	5 899	6 032
Driftkostnader	–420	–471	–102	–108	–106	–101	–61	–63	–	–	–688	–743
Reparationer och underhåll	–70	–71	–14	–18	–15	–13	–13	–11	–	–	–112	–113
Fastighetsadministration	–150	–143	–57	–53	–50	–43	–36	–35	–	–	–294	–274
Fastighetsskatt	–326	–331	–84	–85	–57	–51	–25	–25	–	–	–492	–492
Tomträttsavgäld	–132	–117	–2	–2	–7	–12	0	0	–	–	–141	–131
Fastighetskostnader	–1 098	–1 133	–259	–266	–235	–220	–135	–134	–	–	–1 727	–1 753
Driftnetto	2 517	2 732	886	858	466	408	303	281	–	–	4 172	4 279

Balansräkning	Stockholm		Göteborg		Öresund		Uppsala		Koncern-gemensamt		Totalt	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Förvaltningsfastigheter	58 057	54 859	17 006	16 159	11 269	10 727	5 557	5 400	–	–	91 889	87 145
varav investeringar under året	1 890	1 297	280	293	530	583	113	244	–	–	2 813	2 417
varav förvärv/försäljningar under året	–1 592	–2 427	0	–101	4	1 230	0	–	–	–	–1 588	–1 298
Goodwill	1 162	1 183	464	464	447	447	86	86	–	–	2 159	2 180
Övriga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–	3 136	3 917	3 136	3 917
Summa tillgångar	59 219	56 042	17 470	16 623	11 716	11 174	5 643	5 486	3 136	3 917	97 184	93 242

Under åren 2014 och 2013 finns inga fastigheter som varit vakanta i sin helhet, med undantag av projektfastigheter. Hysesintäkter inkluderar även hysesintäkter för sålda fastigheter.

NOT 5 Hyresintäkter

Förändring av koncernens hyresintäkter mellan 2013 och 2014

Hyresintäkter enligt resultaträkning, 2013	6 032
Förändring i jämförbart bestånd	36
Tillkommer från projektfastigheter	81
Tillkommer från förvärvade fastigheter	9
Avgår från sålda fastigheter	-259
Hyresintäkter enligt resultaträkning, 2014	5 899

Av de totala hyresintäkterna på 5 899 mkr utgörs 49 mkr (78) av om-sättningshyra.

Kontraktsportföljens förfallostruktur

	Antal kontrakt	Årshyra mkr
Förfall inom 1 år ¹⁾	2 427	1 298
2016	950	1 073
2017	815	964
2018	440	884
2019	189	462
Senare än 5 år	535	1 370
Summa	5 356	6 051

1) Varav bostäder 1 163 kontrakt med 96 mkr i årshyra.

Den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktsportföljen uppgick vid årsskiftet till 4,6 år (4,3). Av den kontrakterade hyran utgörs 95 procent (96) av kommersiella kontrakt och 5 procent (4) 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 25 procent (25) av den kontrakterade hyran. Ingen enskild hyresgäst svarar heller 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	
	2014	2013
Reparationer och underhåll	-112	-113
Fastighetsskatt	-492	-492
Tomträttsavgäld	-141	-131
Övriga direkta fastighetskostnader	-685	-741
Personalkostnader	-353	-330
Avskrivningar	-12	-13
Övriga externa kostnader	-25	-20
Summa	-1 820	-1 840

Fördelat i resultaträkningen:

Fastighetskostnader	-1 727	-1 753
Central administration	-93	-87
Summa	-1 820	-1 840

	Koncernen	
	2014	2013
Tomträttsavtal		
Förfall inom 1 år	2	18
Senare än 1 år men inom 5 år	160	197
Senare än 5 år	750	363
Summa	912	578

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

NOT 7 Administration

	Koncernen	
	2014	2013
Personalkostnader	-260	-235
Köpta tjänster	-37	-37
IT	-37	-35
Marknadsföring	-14	-16
Avskrivningar inventarier	-10	-10
Övrigt	-29	-28
Summa	-387	-361

Fördelat i resultaträkningen:

Fastighetsadministration	-294	-274
Central administration	-93	-87
Summa	-387	-361

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	
	2014	2013
<i>Ernst & Young</i>		
Revisionsuppdrag	1,6	1,5
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,2	0,3
Skatterådgivning	0,0	0,1
Övriga tjänster	0,0	0,3
Summa	1,8	2,2

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

NOT 8 Medelantal anställda

	2014		2013	
	Antal anställda	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav kvinnor
Moderbolaget	356	36%	345	35%
Koncernen	356		345	

NOT 9 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ledande befattningshavare ¹⁾	25	24	25	24
Övriga anställda	188	174	188	174
Summa löner och ersättningar	213	198	213	198
Pensionskostnader	63	54	63	54
Sociala kostnader	83	77	83	77
Summa totalt	359	329	359	329

1) En särskild överenskommelse har träffats med vice vd Lars Johnsson med anledning av att han lämnar företaget, innebärande att han erhåller lön under uppsägnings-tiden och ett avgångsvederlag motsvarande 18 månaders lön. Avgångsvederlaget är pensionsgrundande och avräknas ej mot ny inkomst och utbetalas som ett en-gångsbelopp. Beloppet har reserverats i bokslutet för 2014.

Ledande befattningshavare, tkr	Grundlön/styrelse- och utskottsarvode ¹⁾	Övriga förmåner ²⁾	Pensions- kostnad	Summa
Styrelseordförande; Mats Wäppling ³⁾	622	–	–	622
Styrelseordförande; Lars Lundquist ⁴⁾	295	–	–	295
Styrelseledamot; Rolf Lydahl	283	–	–	283
Styrelseledamot; Jan-Olov Backman	230	–	–	230
Styrelseledamot; Per Uhlén	230	–	–	230
Styrelseledamot; Christel Kinning ⁵⁾	128	–	–	128
Verkställande direktör; Fredrik Wirderius	5 328	49	1 619	6 996
Vice verkställande direktör; Lars Johnsson ⁶⁾	1 188	31	312	1 530
Andra ledande befattningshavare (11 personer) ⁷⁾	16 727	484	6 884	24 095
Summa	25 031	564	8 815	34 410

1) Ersättning till anställda avser utbetald ersättning under 2014 medan ersättning till styrelsen avser årsarvode enligt beslut på årsstämman.

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

3) Mats Wäppling invaldes till styrelseordförande vid årsstämman i maj 2014.

4) Avser utbetalt arvode under 2014. Lars Lundquist avgick i samband med årsstämman i maj 2014.

5) Christel Kinning invaldes vid extra bolagsstämma i juni 2014. Styrelsearvodet uppgår till 230 tkr per år.

6) Ersättningen avser perioden 1/1–31/7 2014. Totalt under 2014 har utbetalats i lön 2 396 tkr. Därutöver har 3 832 tkr reserverats i bokslutet och utbetalas 2015.

Övriga förmåner uppgår till 62 tkr och pensionskostnad 623 tkr. I bokslutet har 1 204 tkr reserverats för arbetsgivaravgifter och 1 536 tkr för pensionskostnader och övriga sociala kostnader.

7) Varav en person ingår från 1/8 2014.

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 elva personer som tillsammans med verkställande direktör har ingått i ledningsgruppen under 2014, 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 försäkringar 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 2014 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 andra kvartalet 2015. Rörlig lön avseende verksamhetsåret 2013 utbetalades under året och kunde också då maximalt uppgå till två månadslöner. Utfallet motsvarade i genomsnitt 0,9 månadslöner.

Pensioner

Pensionen för anställda tjänstemän omfattas av trygghande enligt BTP-planen (Bankernas Tjänstepension). Pensionsplanen har finansierats genom inbetalningar till SPP. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering UFR3, är detta en förmånsbestämd plan som omfat-

tar 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 uppsägningsstillfället 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

	2014		2013	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	9	3	9	2
Ledande befattningshavare	12	3	12	3

Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören och de 11 (11) personer som tillsammans med verkställande direktören utgör bolagets ledningsgrupp.

NOT 10 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av moderbolagets inköp under räkenskapsåret avser 13 procent (13) inköp från koncernbolag. De koncerninterna kostnaderna består främst av hyreskostnader.

Av moderbolagets försäljning under räkenskapsåret avser 97 procent (98) försäljning till koncernbolag. De koncerninterna intäkterna består av de kostnader för fastighetsförvaltning som moderbolaget vidarefakturerar till de fastighetsägande koncernbolagen.

NOT 11 Räntintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Räntintäkter	27	29	26	28
Övriga finansiella intäkter	4	0	0	0
Räntintäkter från dotterbolag	–	–	128	146
Summa	31	29	154	174

NOT 12 Räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Räntekostnader	–1 331	–1 566	–1 331	–1 425
Övriga finansiella kostnader	–78	–69	–57	–61
Räntekostnader till dotterbolag	–	–	–	–29
Aktiverad ränta	122	103	–	–
Summa	–1 287	–1 532	–1 388	–1 515

Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras ränta på investeringen under produktionstiden. Vid aktivering av ränta används den genomsnittliga räntan 2,71 % i låneportföljen under perioden.

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

NOT 13 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2014	2013
Projekt- och utvecklingsfastigheter	1 082	530
Transaktioner	227	495
Förvaltade fastigheter:		
Förändrade avkastningskrav	2 023	1 315
Marknadshyresförändring	2 019	1 701
Förändrade antaganden om investeringar och andra värdepåverkande faktorer	–1 832	–2 089
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 519	1 952

Marknadshyresförändringar förklaras främst av hyreshöjande investeringar.

Sålda fastigheter under 2014 framgår av sidan 77. Totalt hyresvärde på sålda fastigheter under 2014 uppgår till 165 mkr. Försäljningar har under året skett i bolagsform och har i moderbolaget medfört ett försäljningsresultat på 248 mkr (450).

VÄRDERINGSMETODIK

Vasakronan redovisar sina fastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärde, se not 18. Vasakronan genomför därför kvartalsvis fastighetsvärderingar i syfte att ta fram det bedömda marknadsvärdet. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som värdeförändring i resultaträkningen.

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

Fastigheterna har värderats med samma värderingsprinciper sedan 1997 och följer riktlinjerna för IPD Svenskt Fastighetsindex. Värderingsprocessen styrs av en värderingspolicy. I enlighet med värderingspolicyn värderas samtliga fastigheter externt vid hel- och halvårsskifte och vid övriga kvartalsskiften värderas de internt. Parallellt med de externa värdebedömningarna genomförs en intern rimlighetskontroll av dessa värden. Under 2014 genomfördes den externa värderingen av DTZ 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 hyresförändringarna initialt bedömts utifrån vilken ort och vilket marknadssegment den enskilda fastigheten finns i.

Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader är baserat på faktiska kostnader och erfarenheter av jämförbara objekt. 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 2015 har utgjort underlag.

I marknadsvärderingen ingår det bedömda värdet av detaljplanlagda byggrätter samt i vissa fall värdet av ej detaljplanlagda byggrätter. Marknadsvärdet av ej detaljplanlagda potentiella byggrätter är beroende av bland annat hur långt framskriden planprocessen är. Byggrätter värderas främst med ortsprisanalys, vilket innebär att bedömningen av marknadsvärdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. En byggrätt värderas som ett projekt från den dag det finns ett hyresavtal tecknat och/eller att beslut fattats om projektstart. Ett sådant beslutat projekt värderas med en kassaflödesanalys där framtida kassaflöden diskonteras och avdrag görs för de investeringar som bedöms uppkomma.

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	
	2014	2013
Erhållna koncernbidrag	1 781	1 814
Resultat från andelar i dotterbolag	564	497
Nedskrivning och återföring nedskrivning av andelar i dotterbolag	45	–32
Summa	2 390	2 279

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

NOT 15 Orealiserad värdeförändring finansiella instrument

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Räntederivat som inte säkringsredovisas	–2 948	1 190	–2 948	1 190
Upplösning av säkrade lån	–7	–28	–7	–28
Upplösning av säkringsreserv	–8	–10	–8	–10
Värdereglering lån i utländsk valuta	–24	24	–24	24
Värdereglering valutaderivat	24	–24	24	–24
Elderivat	7	–1	7	–1
Summa	–2 956	1 151	–2 956	1 151

Från och med 2011 tillämpas inte längre säkringsredovisning för derivatinstrument. Kvarvarande säkringsreserv i eget kapital uppgick vid årsskiftet till 15 mkr (22). Säkringsreserven löses upp över de underliggande derivatens löptid till och med 2021.

NOT 16 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Redovisat resultat före skatt	3 364	5 741	–1 661	2 436
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats, 22,0%	–740	–1 263	365	–536
Skatt hänförlig till tidigare beskattningsår	38	0	–	–
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktig försäljning av dotterbolag	63	342	46	99
Avyttrad goodwill	–5	–11	–	–
Nedskrivning av andelar	–	–	10	–7
Övriga ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	0	7	–2	–1
Övriga justeringar	2	2	–1	27
Redovisad skattekostnad	–642	–923	418	–418
Effektiv skattesats koncernen, %	19,1	16,1		
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	41	–2	–203	–215
Uppskjuten skatt	–683	–921	621	–203
Summa skatt på årets resultat	–642	–923	418	–418

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Obeskattade reserver	13	36	–	–
Derivat	650	–253	650	–253
Förvaltningsfastigheter	–1 118	–527	–25	26
Skattemässiga underskott	–225	–173	–4	24
Övriga temporära skillnader	–3	–4	–	–
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	–683	–921	621	–203

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Derivat	–745	–96	–745	–96
Obeskattade reserver	7	20	–	–
Förvaltningsfastigheter	9 291	8 173	175	150
Skattemässiga underskott	–31	–256	–445	–449
Övriga temporära skillnader	10	18	–	–
Summa uppskjuten skatt	8 532	7 859	–1 015	–395

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 143 mkr (1 164). Samtliga skatteskulder bedöms förfalla efter 12 månader.

Aktuell och uppskjuten skatt har för 2014 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 2014 till –1 979 mkr (–1 983), 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 dock sannolikt ett lägre värde än vad som är upptaget i balansräkningen. Den uppskjutna skatteskulden skulle förändras med cirka 420 mkr för varje procentenhet som marknadsvärderingen avviker från den nominella.

Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ingående balans	7 859	6 942	–395	–601
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	683	921	–621	203
Uppskjuten skatt som redovisats i eget kapital	–9	–2	2	2
Uppskjuten skatt, övrigt	–1	–2	–1	1
Utgående balans	8 532	7 859	–1 015	–395

NOT 17 Immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen	
	2014	2013
Goodwill		
Ingående balans	2 180	2 230
Avyttrad/nedskriven goodwill	–21	–51
Utgående balans	2 159	2 180
	Koncernen	
	2014	2013
Övriga immateriella anläggningstillgångar		
Ingående balans	100	100
Utgående balans	100	100
Utgående balans immateriella anläggningstillgångar	2 259	2 280

Koncernens goodwill har uppkommit vid rörelseförvärv som redovisats i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. I samband med försäljningen av fastigheter och bolag under 2014 har goodwill minskat med 16 mkr (43). Resterande 5 mkr (8) 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 18 Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde	Koncernen	
	2014	2013
Ingående balans	87 145	84 074
Investeringar	2 813	2 417
Förvärv, köpeskilling	4	1 690
Försäljningar, köpeskilling	–1 592	–2 988
Värdeförändring	3 519	1 952
Utgående balans	91 889	87 145

Skattemässiga värden	47 679	47 973
-----------------------------	---------------	---------------

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. De externa värderingar som har utförts per 31 december 2014 har omfattat samtliga fastigheter. På sidan 87 finns en närmare beskrivning av värderingsmetodiken och på sidan 83 finns en beskrivning av värderingsanlaganden.

I koncernen finns kontrakterade åtaganden över 70 mkr som ännu inte redovisats i balansräkningen. Dessa åtaganden avser dels investeringar i större fastighetsprojekt för att uppföra nya byggnader eller genomgripande ombyggnad av befintliga, dels avtalade förvärv av fastigheter.

Åtaganden	Koncernen	
	2014	2013
Investeringar förvaltningsfastigheter	1 539	2 972
Förvärv förvaltningsfastigheter	860	–

NOT 19 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Anskaffningsvärde				
Ingående anskaffningsvärde	95	101	55	64
Förvärv	15	26	13	19
Försäljningar och utrangeringar	–8	–32	–6	–28
Utgående balans	102	95	62	55
Avskrivningar				
Ingående avskrivningar	–45	–58	–30	–43
Årets avskrivningar	–12	–13	–10	–10
Försäljningar och utrangeringar	6	26	5	23
Utgående balans	–51	–45	–35	–30
Utgående balans inventarier	51	50	27	25

Inventarier utgörs främst av bilar och kontorsinventarier.

NOT 20 Aktier och andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
	2014	2013
Ingående balans	30 595	30 202
Förvärv	-3	223
Aktieägartillskott	38	74
Reglering av resultatandelar	67	128
Försäljning	0	0
Nedskrivning	-6	-51
Återförda nedskrivningar	51	19
Utgående balans	30 742	30 595
Varav tillgång	30 745	30 599
Varav skuld	-3	-4

Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen	Org.nr	Säte	Kapitalandel, % 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 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	-
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	-
Vasakronan Lindholmskajen AB	556126-4176	Stockholm	100	51 500	-
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 Ankarspik 56 AB	556646-1223	Stockholm	100	1 000	-
Vasakronan Ankarspik 57 AB	556646-1215	Stockholm	100	1 000	-
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	-
Brotorp Utvecklings AB	556611-6918	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 Markholding AB	556675-1771	Stockholm	100	1 000	-
Ankarspik 79 AB	556943-7584	Stockholm	100	500	-
Ankarspik 85 AB	556981-8759	Stockholm	100	500	-
Ankarspik 86 AB	556989-3620	Stockholm	100	500	-
Ankarspik 87 AB	556989-3596	Stockholm	100	500	-
Ankarspik 88 AB	556989-3604	Stockholm	100	500	-
Ankarspik 89 AB	556989-3513	Stockholm	100	500	-
Ankarspik 90 AB	556989-3521	Stockholm	100	500	-
Ankarspik 91 AB	556991-2420	Stockholm	100	500	-

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
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	Uppsala	100	10 000	–
Uppsala Science City AB	556250-5346	Uppsala	100	300 000	–
Uppsala Science Park KB	916512-8126	Uppsala	100	200	–
AP Fastigheter AB	556417-5858	Stockholm	100	100 000	593
Vasakronan Ankarspik 47 AB	556772-0676	Stockholm	100	1 000	–
Nisseshus Nr 1 HB	916587-3424	Stockholm	100	–	415
Fastighets AB Skjutsgossen nr 8 & Co KB	916502-7971	Stockholm	100	105	362
Fastighets Aktiebolaget Telefonfabriken	556577-4535	Stockholm	100	1 000	322
KB Positionen 2	969666-7485	Stockholm	100	1 000	278
Positionen Parkering KB	969695-4115	Stockholm	100	200	–
RTB Reval KB	969635-4886	Stockholm	100	200	–
KB Positionen	969656-0177	Stockholm	100	200	250
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	Nacka	100	1 000	–
Vasakronan Inom Vallgraven 22:16 AB	556865-4163	Stockholm	100	500	180
Förvaltningsbolaget Alvikshus HB	916501-8004	Stockholm	100	–	161
Vasakronan Magasinet 1 AB	556692-9146	Stockholm	100	1 000	151
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 63 KB	969646-7522	Stockholm	100	200	127
Vasakronan Heden 22:19 AB	556859-5291	Stockholm	100	500	113
Vasakronan Nordstaden 10:20 AB	556865-4205	Stockholm	100	500	99
Fastighetsaktiebolaget Lidingö Nya Centrum	556339-0839	Lidingö	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 Studentskrapan	556611-6868	Stockholm	100	1 000	95
Vasakronan Stapelbädden 3 AB	556740-2614	Stockholm	100	500	75
Position Stockholm AB	556577-3818	Stockholm	100	1 000	65
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
Vasakronan Nordstaden 21:1 AB	556875-2918	Stockholm	100	500	52
Vasakronan Jungmannen 1 AB	556646-7089	Stockholm	100	1 000	50
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 12 KB	969646-4016	Stockholm	100	200	49
Fastighetsbolaget Brödtorget & Co KB	989200-4418	Stockholm	100	100	47
Vasakronan Starkströmmarna AB	556771-7920	Stockholm	100	1 000	22
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 59 KB	969646-4032	Stockholm	100	200	–
Gotic AB	556708-2101	Stockholm	100	100 000	13
Vasakronan Kaninen 30 AB	556740-3604	Stockholm	100	1 000	9
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	3
Vasakronan Älgen AB	556772-0031	Stockholm	100	1 000	0
Ankarspik 17 AB	556761-8961	Stockholm	100	1 000	0
FSG Nitsew 3 AB	556744-8815	Stockholm	100	100 000	0
Ankarspik 41 AB	556761-8763	Stockholm	100	1 000	0
Fastighets AB Ponny 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	–3
Summa					30 742

1) Avser koncernens samlade kapitalandel.

2) Avser koncernens samlade antal aktier och andelar.

NOT 21 Aktier och andelar i joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ingående balans	353	347	0	0
Resultatandel	-1	0	0	0
Avyttring	0	0	-	-
Kapitaltillskott	30	6	-	-
Utgående balans	382	353	0	0

Joint ventures	Org.nr	Säte	Kapitalandel, %	Aktier/andelar	Redovisat värde
Järvastaden AB	556611-6884	Solna	50	500	290
Ursvik Exploaterings AB	556611-6892	Stockholm	50	5 000	0
Stora Ursvik KB	969679-3182	Stockholm	50	50	92
Värtan Fastigheter AB	556678-0267	Stockholm	50	1 000	0
Värtan Fastigheter KB	969601-0793	Stockholm	50	1	0
Summa					382

Järvastaden AB är ett samägt bolag med Skanska och Ursvik Exploaterings AB/Stora Ursvik KB är samägda med NCC. Dessa bolag bedriver långsiktig utveckling av byggrätt på Järvafältet. Värtan Fastigheter AB/Värtan Fastigheter KB är joint ventures för fastighetsutveckling i Värtahamnen tillsammans med Fabege.

NOT 22 Fordringar hos joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Lån Järvastaden AB	95	90	95	90
Summa	95	90	95	90

Fordran avser lån som lämnats till Järvastaden AB för delfinansiering av verksamheten. Fordran förväntas realiseras inom 5 år från balansdagen och bokfört värde överensstämmer med verkligt värde.

NOT 23 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Fordringar på hyresgäster	99	105	0	0
Avsättning för osäkra fordringar	-36	-35	0	0
Summa	63	70	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.

Koncernen har redovisat förluster på 13 mkr (12) för nedskrivning av fordringar på hyresgäster.

NOT 24 Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Upplupna intäktsrätter	66	120	66	120
Periodiserade hyresrabatter	104	132	-	-
Depositionskonton	107	83	107	82
Förutbetalda finansieringskostnader	106	79	-	-
Jämkningsmoms	40	46	-	-
Förutbetalda driftkostnader	31	31	0	1
Övriga poster	140	133	23	15
Summa	594	624	196	218

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

NOT 25 Likvida medel

Likvida medel uppgick till 1 757 mkr (2 570) 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 1 755 mkr (2 569).

NOT 26 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 49 procent per årsskiftet och en soliditet på 36 procent. Räntekostnader är också företagets största kostnadspost och det är av strategisk betydelse för Vasakronan att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Målet för finansverksamheten är att säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad inom de ramar och restriktioner som anges i finanspolicyen.

Finanspolicy

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

För att säkerställa en effektiv hantering och kontroll av företagets finansiella risker samt för att kunna utnyttja stordriftsfördelar, bedrivs all finansverksamhet i en central finansfunktion med fem personer. Policyen för befogenheter innebär att genomförande och registrering av en affär inte får utföras av samma person som kontrollerar och likviditetsmässigt 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 kvarstälvis 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 återstå-

ende 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.

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 placering av likvida medel och ingående av derivatavtal endast får ske med motparter som har lägst kreditrating A- på Standard & Poor's ratingskala. Löptiden för placeringar av likvida medel får inte heller överstiga 6 månader. För derivataffärer krävs så kallade ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart, och därigenom minskas risken ytterligare.

Valutarisk

Vid upplåning i utländsk valuta ska all valutarisk elimineras.

Lånevillkor

Vasakronans avtal för 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 avtalet för certifikatsupplåning åtar sig Vasakronan att inte emittera ytterligare certifikat vid ägarförändring. 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	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
1	12 199	13 740	15 898	19 711	12 199	13 740	15 898	19 711
2	9 295	8 872	-334	1 158	9 295	8 872	-334	1 158
3	8 255	6 649	2 173	-769	8 255	6 649	2 173	-769
4	5 712	6 461	1 494	2 363	5 712	6 461	1 494	2 363
5	5 520	3 293	1 300	1 804	5 520	3 293	1 300	1 804
6	1 058	500	2 908	1 400	1 058	500	2 908	1 400
7	200	1 059	4 900	3 409	200	1 059	4 900	3 409
8	-	200	3 300	5 400	-	200	3 300	5 400
9	-	2 500	7 000	3 300	-	2 500	7 000	3 300
10	-	-	3 500	7 000	-	-	3 500	7 000
11–20	4 600	2 000	4 700	500	4 600	2 000	4 700	500
Summa	46 839	45 274	46 839	45 274	46 839	45 274	46 839	45 274
	2014	2013			2014	2013		
Räntebärande skulder med rörlig ränta ¹⁾	18 332	17 509			18 332	17 509		
Räntebärande skulder med fast ränta ¹⁾	28 507	27 765			28 507	27 765		
Totalt	46 839	45 274			46 839	45 274		

1) Inklusive derivat.

Med rörlig ränta avses räntebindningstid om högst 3 månader.

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

FINANSIELLA RISKER

Finansieringsrisk	Policy	Utfall 2014-12-31
Kapitalbindning	minst 2 år	3,3 år
Låneförfall 12 månader	max 40 %	26%
Kreditlöften och likvida medel / låneförfall 12 månader	minst 100 %	162%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 1,9 ggr	3,2 ggr
Räntebindning	1–6 år	5,1 år
Räntebindningsförfall 12 månader	max 70 %	34%
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A–	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	ej tillåtet	uppfyllt

Utfallet per 31 december 2014 och 2013 var inom de restriktioner som uppställs i finanspolicyn.

NOT 27 Avsatt till pensioner

Pensionslösningar innehåser 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 innehåser även förmånsbestämda pensionsåtaganden som Vasakronan övertog från Byggnadsstyrelsen vid bolagiseringen 1 oktober 1993. Dessa åtaganden administreras av Statens tjänstepensionsverk och har till största delen tryggats hos KPA. Vasakronan har även en förmånsbestämd ITP som är tryggad genom försäkring i Alecta. Denna redovisas dock, i enlighet med Rådet för finansiell rapporterings uttalande UFR 10, som en avgiftsbestämd pension. Alecta hade vid utgången av räkenskapsåret en konsolideringsgrad om 143 (148).

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

Pensionskostnader i resultaträkningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Pensionskostnader, avgiftsbestämda	52	42	31	28
Pensionskostnader, förmånsbestämda	0	0	31	27
Särskild löneskatt på pensionskostnader	12	10	14	13
Summa pensionskostnader i resultaträkningen	64	52	76	68
<i>Varav redovisat som fastighetsadministration</i>	<i>51</i>	<i>41</i>		
<i>Varav redovisat som central administration</i>	<i>13</i>	<i>11</i>		

Pensionskostnader i övrigt totalresultat, exkl skatt

Aktuariella vinster(–)/förluster(+), inkl löneskatt	61	–2
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak, inkl löneskatt	–9	17
Summa pensionskostnader i övrigt totalresultat, exkl skatt	52	15

Koncernen		
	2014	2013
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner, koncern		
Förändring i pensionsförpliktelse		
Pensionsförpliktelse nuvärde, ingående balans	315	330
Intjänad pension genom tjänstgöring ¹⁾	5	4
Ränta på pensionsförpliktelsen ¹⁾	12	11
Pensionsutbetalningar	–20	–21
Förändrade villkor för förtida avgång enligt kollektivavtalet	–	–9
Aktuariella vinster(–)/förluster(+) på pensionsförpliktelser ²⁾	81	0
Pensionsförpliktelse nuvärde, utgående balans³⁾	393	315
Förändring i förvaltningstillgångar		
Verkligt värde förvaltningstillgångar, ingående balans	–317	–317
Ränteintäkt ¹⁾	–13	–11
Premieinbetalningar	–15	–8
Pensionsutbetalningar	20	21
Avkastning på förvaltningstillgångar exkl. ränteintäkt ²⁾	–31	–2
Verkligt värde förvaltningstillgångar, utgående balans	–356	–317
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	9	16
Övriga pensionsåtaganden	3	3
Särskild löneskatt på nettoskuld pensioner	11	4
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner	60	21

1) Redovisade i resultaträkningen.

2) Redovisade i övrigt totalresultat.

3) Förväntad vägd genomsnittlig duration för förpliktelsens nuvärde per 2014-12-31 är 12,09 år (10,97).

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

Skillnaden mellan den faktiska avkastningen och den förväntade uppgick till –31 mkr (–2) och redovisas som avkastning på förvaltnings-tillgångar exkl. ränteintäkt.

Aktuariella vinster och förluster uppgår netto efter skatt till 41 mkr (12) och redovisas i övrigt totalresultat enligt alternativregeln i IAS 19.

Koncernens inbetalningar till förmånsbestämda planer beräknas uppgå till 15 mkr under 2015.

Aktuariella och finansiella antagandena (%):

Koncernen		
	2014	2013
Diskonteringsränta	2,8	4,0
Inflation	2,0	2,0
Förväntad årlig löneökningstakt	3,5	3,5
Förväntad årlig ökning av utbetald pension	2,0	2,0
Förväntad årlig ökning av inkomstbasbelopp	3,0	3,0

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

1 procentenhet skulle till exempel förändra nuvärdet av pensionsförpliktelsen med 55 mkr.

NOT 28 Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Förutbetalda hyresintäkter	864	1 003	–	–
Upplupna räntekostnader	327	417	327	417
Upplupna kostnader avseende pågående projekt	289	151	–	–
Moms	161	93	9	8
Depositioner	121	98	–	–
Upplupna driftkostnader	44	59	–	–
Fastighetsskatt	35	49	–	–
Semesterlöner, sociala avgifter samt personalens källskatt	42	39	42	39
Övriga poster	156	145	49	40
Summa	2 039	2 054	427	504

NOT 29 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Aktiepant	1 000	1 000	Inga	Inga
Fastighetsinteckningar	15 073	15 200	Inga	Inga
Summa	16 073	16 200	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	14	25	466	359

Fastighetsinteckningar och aktiepanter 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 14 mkr (25). Med moderbolagets eventalförpliktelser på 466 mkr (359) avses ansvar för skulder i koncernens handels- och kommanditbolag där moderbolaget är bolagsman.

Vasakronan har för joint ventures Järvastaden AB respektive Stora Ursvik KB ställt garanti för fullgörande av exploateringsavtal gentemot aktuella kommuner.

NOT 30 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.

Derivatinstrument i koncernens och moderbolagets balansräkning

Redovisade som finansiella tillgångar	2014	2013
Ränteswappar	30	–
Summa	30	–
Redovisade som finansiella skulder	2014	2013
Ränteswappar	–3 055	–385
Förlängningsbara ränteswappar	–346	–60
Elderivat	–14	–21
Summa	–3 415	–466
<i>Netto derivatinstrument</i>	<i>–3 385</i>	<i>–466</i>

Klassificering av finansiella instrument koncernen

	Derivat ej säkringsredovisning		Poster som är föremål för verkligt värdesäkring		Låne- och kund- fordringar		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
Finansiella tillgångar	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Likvida medel	–	–	–	–	1 757	2 570	1 757	2 570	1 757	2 570
Lån säkrade till verkligt värde	–	–	–	6	–	–	–	6	–	6
Derivatinstrument	30	–	–	–	–	–	30	–	30	–
Kundfordringar	–	–	–	–	63	70	63	70	63	70
Summa	30	–	–	6	1 820	2 640	1 850	2 646	1 850	2 646

	Derivat ej säkringsredovisning		Poster som är föremål för verkligt värdesäkring		Finansiella skulder		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
Finansiella skulder	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Obligationslån	–	–	–	–	23 893	22 130	23 893	22 130	24 476	22 537
Banklån	–	–	–	–	15 615	16 004	15 615	16 004	15 759	16 104
Certifikatslån	–	–	–	–	7 331	7 140	7 331	7 140	7 334	7 144
Derivatinstrument	3 414	466	1	–	–	–	3 415	466	3 415	466
Leverantörsskulder	–	–	–	–	131	193	131	193	131	193
Summa	3 414	466	1	–	46 970	45 467	50 385	45 933	51 115	46 444

Derivat värderas till verkligt värde i balansräkningen och övriga finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde. Nettoredovisning av derivatinstrument har skett. För räntebärande skulder, som utgörs av obligations-, bank- och certifikatslån, 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 730 mkr och minska det egna kapitalet med 569 mkr. Lån som tidigare varit föremål för säkringsredovisning periodiseras under kvarvarande löptid och upptas till 1 mkr (6). Över-/undervärden för lån i utländsk valuta redovisas mot under-/överbärande för tillhörande valutaderivat.

För övriga finansiella instrument bedöms inte redovisat värde avvika från verkligt värde.

Likviditetsrisk – löptidsanalys

Koncernen	2014				2013			
	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	–5 173	–7 610	–11 435	–811	–5 898	–7 539	–9 314	–838
Banklån	–382	–1 227	–8 861	–5 478	–1 648	–2 057	–8 076	–5 839
Certifikatslån	–7 340	–	–	–	–7 160	–	–	–
Räntederivat	–572	–583	–1 730	–1 790	–280	–268	–786	–765
Valutaderivat – inflöde	–	–	–	–	4	–	–	–
Valutaderivat – utflöde	–	–	–	–	–28	–	–	–
Elderivat	–14	–	–	–	–21	–	–	–
Leverantörsskulder	–131	–	–	–	–193	–	–	–
Summa	–13 612	–9 420	–22 026	–8 079	–15 224	–9 864	–18 176	–7 442

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 31 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Av-/nedskrivningar	13	13	-36	42
Beräknade förmånsbestämda pensionskostnader	-12	-16	0	0
Försäljning/avveckling av koncernbolag	-	-	-248	-450
Försäljning av inventarier	-	1	-1	0
Resultatandel i joint ventures	-1	0	0	0
Summa	0	-2	-285	-408

NOT 32 Närstående

Närstående	Transaktioner
Moderbolag	Utdelning genom reglering av redovisat koncernbidrag och ordinarie utdelning till moderbolaget har skett med totalt 4 000 mkr.
Moderbolagets ägare	Första, Tredje och Fjärde AP-fonden förhyr kommersiella lokaler till marknadsmässiga villkor. Under fjärde kvartalet har avtal ingåtts om teckningsåtagande med Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden gällande företagscertifikat.
Styrelse	För uppgift om ersättningar se not 9. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Vasakronan. Presentation av styrelsen finns på sidan 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 sidan 65.
Dotterbolag	Framgår av not 20.
Koncernbolag	Framgår av not 10 och 20.
Joint ventures	Framgår av not 21.

NOT 33 Utdelning per aktie

Utdelning som betalades ut under 2014 avseende föregående år utgjordes av det redovisade koncernbidraget på 975 mkr (24,40 kronor per aktie) och ordinarie utdelning på 3 025 mkr (75,60 kronor per aktie). På årsstämman den 29 april 2015 kommer styrelsen att föreslå en utdelning på 4 924 mkr (4 000), motsvarande 123,10 kronor per aktie (100) i form av redovisat koncernbidrag på 924 mkr och ordinarie utdelning på 4 000 mkr.

NOT 34 Händelser efter balansdagen

Utöver den föreslagna utdelningen enligt not 33 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 29 april 2015.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:		Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
Balanserade vinstmedel	10 321 462 006 kr	Till aktieägaren utdelas	4 000 000 000 kr
Årets resultat	-1 242 637 162 kr	I ny räkning överförs	5 078 824 844 kr
Summa	9 078 824 844 kr	Summa	9 078 824 844 kr

Till stämman föreslås en utdelning om totalt 4 924 412 917 kr, varav 924 412 917 kr avser koncernbidrag som redovisats som skuld till Vasakronan Holding AB och 4 000 000 000 kr avser ordinarie utdelning. 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 koncernens står inför.

Stockholm den 25 mars 2015

Mats Wäppling
Styrelsens ordförande

Jan-Olof Backman
Ledamot

Magnus Eriksson
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 26 mars 2015

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vasakronan AB (publ) för räkenskapsåret 2014 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 58–65. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 56–99.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 58–65. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vasakronan AB (publ) för 2014. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 58–65 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång 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.

Uttalanden

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

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 26 mars 2015
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q4 2014	Q3 2014	Q2 2014	Q1 2014
RESULTATRÄKNINGAR				
Nettoomsättning	1 495	1 471	1 464	1 469
Driftkostnader och fastighetsadministration	-271	-220	-233	-258
Underhållskostnader	-32	-25	-29	-26
Fastighetsskatt	-119	-128	-121	-124
Tomträttsavgäld	-38	-32	-35	-36
Driftnetto	1 035	1 066	1 046	1 025
Central administration	-31	-18	-23	-21
Resultat från andelar i joint ventures	-1	0	0	0
Räntenetto	-291	-312	-333	-320
Resultat före värdeförändringar och skatt	712	736	690	684
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 038	811	1 149	521
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-1 004	-603	-682	-667
Avyttrad/nedskriven goodwill	-8	-13	-	-
Resultat före skatt	738	931	1 157	538
Skatt	-115	-205	-204	-118
Periodens resultat	623	726	953	420
BALANSRÄKNINGAR				
Förvaltningsfastigheter	91 889	90 357	89 233	88 270
Eget kapital	35 094	35 436	34 708	36 779
Räntebärande skulder	46 839	47 943	48 378	47 570
Balansomslutning	97 184	96 753	95 703	96 119
NYCKELTAL				
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Area på balansdagen, tkvm	2 509	2 519	2 539	2 570
Antal fastigheter på balansdagen	185	188	189	192
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	91 889	90 357	89 233	88 270
Nettoinvesteringar, mkr	512	314	-187	604
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	92,0	91,6	91,7	91,1
Överskottsgrad, %	69	72	71	70
Finansrelaterade uppgifter				
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,5	2,6	2,7	2,8
Återstående genomsnittlig räntebindningstid på balansdagen, år	5,1	5,0	4,4	4,0
Räntetäckningsgrad för perioden, ggr	3,4	3,4	3,1	3,1
Soliditet på balansdagen, %	36	37	36	38
Övriga uppgifter				
Antal anställda på balansdagen	353	355	359	354

Femårsöversikt

Belopp i mkr	2014	2013	2012	2011	2010
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	5 899	6 032	5 969	6 048	5 508
Driftkostnader och fastighetsadministration	-982	-1 017	-980	-1 098	-1 083
Underhållskostnader	-112	-113	-132	-147	-166
Fastighetsskatt	-492	-492	-460	-480	-433
Tomträttsavgäld	-141	-131	-125	-112	-112
Driftnetto	4 172	4 279	4 272	4 211	3 714
Central administration	-93	-87	-81	-89	-106
Resultat från andelar i joint ventures	-1	0	-1	-3	2
Övriga rörelsekostnader	-	-	0	-2	-1
Räntenetto	-1 256	-1 503	-1 577	-1 649	-1 274
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 822	2 689	2 613	2 468	2 335
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 519	1 952	1 254	3 773	4 029
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-2 956	1 151	-553	-931	103
Avyttrad/nedskriven goodwill	-21	-51	-62	-27	-12
Resultat före skatt	3 364	5 741	3 252	5 283	6 455
Skatt	-642	-923	671	-1 345	-1 647
Resultat från avvecklad verksamhet	-	-	-	-	502
Årets resultat	2 722	4 818	3 923	3 938	5 310
BALANSRÄKNINGAR					
Förvaltningsfastigheter	91 889	87 145	84 074	82 370	77 633
Eget kapital	35 094	36 357	32 660	29 716	26 683
Räntebärande skulder	46 839	45 274	44 833	46 294	46 490
Balansomslutning	97 184	93 242	89 319	88 646	84 166

Femårsöversikt

Belopp i mkr	2014	2013	2012	2011	2010
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Area på balansdagen, tkvm	2 509	2 562	2 601	2 762	2 817
Antal fastigheter på balansdagen	185	192	193	216	222
Antal bostadslägenheter på balansdagen	1 163	1 168	1 285	1 501	1 704
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	91 889	87 145	84 074	82 370	77 633
Marknadsvärde på balansdagen, kr/kvm	36 624	34 014	32 324	29 823	27 559
Nettoinvesteringar, mkr	1 243	1 119	820	962	2 265
Förvärv, mkr	4	1 690	2 970	136	5 590
Avyttringar, mkr	-1 574	-2 988	-4 370	-1 074	-5 391
Investeringar i projekt, mkr	2 813	2 417	2 220	1 900	2 066
Hyresvärde på balansdagen, mkr	6 621	6 557	6 561	6 719	6 452
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	92,0	93,4	93,0	93,0	92,8
Överskottsgrad på balansdagen, %	71,0	71,0	72,0	70,0	67,0
Miljöcertifiering fastigheter, andel av total area, %	53	20	14	10	8
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm ¹	124	128	135	144	155
Direktavkastning totalt bestånd, %	4,7	5,1	5,2	5,4	5,4
Värdeförändring totalt bestånd, %	4,2	2,5	1,6	5,0	5,9
Totalavkastning totalt bestånd, %	9,1	7,7	6,9	10,6	11,5
Finansrelaterade uppgifter					
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	3,3	3,0	3,3	3,8	3,3
Återstående genomsnittlig räntebindningstid på balansdagen, år	5,1	4,2	4,5	3,4	1,7
Räntetäckningsgrad på balansdagen, ggr	3,2	2,8	2,7	2,5	2,9
Soliditet på balansdagen, %	36	39	37	34	32
Skuldsättningsgrad på balansdagen, ggr	1,3	1,2	1,4	1,6	1,7
Räntabilitet på eget kapital, %	7,6	14,0	13,5	15,0	21,7
Kassaflödesrelaterade uppgifter					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, mkr	2 789	2 600	2 432	2 386	2 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	2 902	2 802	2 341	2 674	2 542
Kassaflöde från investeringsverksamheten, mkr	-1 273	-1 146	-463	-978	-2 282
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, mkr	-2 442	-702	-2 742	-1 661	1 895
Årets kassaflöde, mkr	-813	954	-864	35	2 155
Övriga uppgifter					
Medelantalet anställda	356	345	332	341	405
Antal anställda på balansdagen	353	353	337	336	364

1) Utfall år 2010–2012 är beräknade utifrån nytt uppföljningssystem.

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 2014 har gjorts med ambition att i allt väsentligt uppfylla kraven på core-nivå samt de krav som Global Compact ställer avseende COP (Communication on Progress).

Vasakronans hållbarhetsarbete är en naturlig del av verksamheten, och beskrivningen av hållbarhetsarbetet är därför integrerad i Vasakronans årsredovisning. Som ett komplement till presentationen i årsredovisningen finns information på Vasakronans webbplats som redovisar hur vi styr, målsätter och följer upp vårt hållbarhetsarbete. I GRI-index nedan finns hänvisning till var i årsredovisningen informationen finns, alternativt att hänvisning sker till webbplatsen.

Redovisning av hållbarhetsarbetet sker en gång per år

och 2014 är det sjätte året. Jämfört med hållbarhetsredovisningen för 2013 har inga väsentliga förändringar gjorts vad avser avgränsning, omfattning eller mätmetoder. Det har inte heller skett någon förändring av information som lämnades i förra årets redovisning, utöver vad som i så fall anges i GRI-index nedan. 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 har ett antal väsentliga hållbarhetsområden identifierats, vilka framgår av GRI-index. För vidare information kring den intressentdialog och väsentlighetsanalys som genomförts, se Vasakronans webbplats.

Vasakronan har valt att inte låta hållbarhetsredovisningen bestyrkas externt. Motivet till det är främst den revision som ändå utförs av miljöarbetet inom ramen för certifieringen enligt ISO 14001.

GLOBAL COMPACT

Global Compact är ett FN-initiativ för att samordna företags arbete med hållbarhetsfrågor kring mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korruption. Global Compact omfattar 10 principer som i korthet går ut på:

1. Stöd och respekt för skydd för mänskliga rättigheter inom den sfär vi kan påverka.
2. Försäkra att vi inte är delaktiga i brott mot mänskliga rättigheter.
3. Föreningsfrihet, rätt till kollektiva förhandlingar.
4. Avskaffande av tvångsarbete.
5. Avskaffande av barnarbete.
6. Avskaffande av diskriminering.
7. Stöd av försiktighetsprincipen vad gäller miljörisiker.
8. Främjande av större miljömedveten ansvarstagande.
9. Uppmuntran till utveckling och spridning av miljövänlig teknik.
10. Motverkan av alla former av korruption.

REGLERK SOM STYR VASAKRONANS HÅLLBARHETSARBETE

EXTERNA

Lagar, bland annat

- Miljöbalken
- Arbetsmiljölagen
- Aktiebolagslagen

Miljöcertifieringar

- BREEAM
- Green Building
- ISO 14001
- LEED
- Miljöbyggnad

Övriga tillämpliga lagar och regler

INTERNA

Uppförandekod

Policyer, bland annat

- Miljö
- Inköp
- Likabehandling
- Antikorruption

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.	sid 4–7	
Organisationsprofil			
G4-3	Organisationens namn.	Årsredovisningens framsida	
G4-4	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna.	Översikt	
G4-5	Lokalisering av organisationens huvudkontor.	Not 1 sid 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 sid 80	
G4-8	Marknader som organisationen är verksam på.	Omslagets insida	
G4-9	Den redovisande organisationens storlek.	Sidan 28–29, 35, not 8 sid 85	
G4-10	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor och kön.	Not 8 sid 85 webb	
G4-11	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal.	webb	
G4-12	Bolagets leverantörskedja.	webb	
G4-13	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden beträffande storlek, struktur, ägande eller leverantörskedja.	sid 22–27	
G4-14	Beskrivning av om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen.	webb	
G4-15	Extern utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarationer, principer eller andra initiativ som bolaget anslutit sig till eller stödjer.	webb	
G4-16	Medlemskap i organisationer och/eller nationella/internationella lobbyorganisationer.	sid 21	
Identifierade väsentliga aspekter och avgränsningar			
G4-17	Organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag och joint ventures	sid 59, not 20-21 sid 91–93	
G4-18	Process för väsentlighetsanalys.	webb	
G4-19	Identifierade väsentliga aspekter.	webb	
G4-20	Avgränsning på aspektnivå inom organisationen.	sid 106	
G4-21	Avgränsning på aspektnivå utom organisationen.	sid 106	
G4-22	Effekten av korrigeringar av information som lämnats i tidigare redovisningar, och skälen för sådana förändringar.		Inga förändringar har skett.
G4-23	Väsentliga förändringar i omfattning eller avgränsning jämfört med tidigare års redovisningar.		Inga förändringar har skett.
Intressentdialog			
G4-24	Intressentgrupper.	sid 8, webb	
G4-25	Identifiering och urval av intressenter.	webb	
G4-26	Metoder för samarbete med intressenter.	webb	
G4-27	Viktiga frågor som framkommit i dialog med intressenter.	webb	
Rapportprofil			
G4-28	Redovisningsperiod.	Omslag, not 2 sid 80	
G4-29	Datum för publicering av den senaste redovisningen.		Redovisningen för 2013 publicerades i mars 2014.
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 standardupplysningar går att hitta.	sid 105	
G4-33	Policy och nuvarande tillämpning med avseende på att låta redovisningen externt bestyrkas.	sid 104	
Bolagsstyrning			
G4-34	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning.	sid 58–63	
Etik och integritet			
G4-56	Redogörelse för grundläggande värderingar, principer, standarder och etiska riktlinjer, samt hur väl dessa införts i organisationen.	sid 8–11	

Webb = [www.vasakronan.se/finansuell info](http://www.vasakronan.se/finansuell%20info) och GRI

GRI-aspekt	Indikator	Hänvisning indikator/DMA	Avgränsning
Ekonomi			
Ekonomiskt resultat	EC1, Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde.	webb/DMA sid 9–10, webb	IO: Påverkar Vasakronans affär och utvecklingsmöjligheter. UO: Påverkar våra intressenter i enlighet med tabellen över fördelat värde.
Miljö			
Material	EN1, Använt material i vikt.	webb/DMA webb	IO: Påverkar projektledningen vid ny- och ombyggnation. UO: Påverkar våra leverantörer gällande val av material.
Energi	EN3, Energiförbrukning inom organisationen. CRE1, Energiprestanda i byggnader.	sid 11, webb/DMA sid 18, webb	IO: Genom energianvändningen i Vasakronans fastighetsbestånd och i fastighetsförvaltningen. UO: Genom val av leverantörer av energi och bränsle.
Utsläpp	EN15, Direkta utsläpp av växthusgas. EN16, Indirekta utsläpp av växthusgas. EN17, Övriga indirekta utsläpp av växthusgas. EN20, Utsläpp av ozonnedbrytande ämnen. CRE3, Utsläppsintensitet i byggnader.	webb/DMA sid 18, webb	IO: Genom energi- och bränsleförbrukning i fastigheter och förvaltning samt medarbetarnas tjänste- och pendlingsresor. UO: Påverkan genom energianvändningen hos våra hyresgäster samt förbränning av leverantörernas och hyresgästernas avfall.
Avfall	EN23, Total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod.	webb/DMA webb	IO: Genom hushållsavfall på våra egna kontor. UO: Genom det avfall som uppkommer hos våra hyresgäster och leverantörer.
Leverantörsbedömningar avseende miljö	EN32, Andel nya leverantörer som granskats avseende miljö.	webb/DMA sid 18–20, webb	IO: Genom att utarbeta och ställa krav på leverantörerna avseende miljö. UO: Genom att leverantörerna måste följa de krav som vi ställer på dem avseende miljö.
Utfasning av miljö- och hälsofarliga ämnen*	–	DMA webb	IO: – UO: Krav på leverantörer gällande val av byggvaror genom Byggvarubedömningen.
Socialt			
Mångfald och lika möjligheter	LA12, Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön.	sid 64–65, not 8 sid 85, webb/DMA webb	IO: Genom att beakta mångfald och lika möjligheter i kompetensutveckling, marknadsföring och kommunikation. UO: Genom att attrahera en mångfald av nya medarbetare och hyresgäster samt genom anpassning av byggnader till personer med funktionsnedsättning.
Leverantörsbedömningar avseende arbetsvillkor	LA14, Andel nya leverantörer som granskats avseende arbetsvillkor.	webb/DMA sid 18–20, webb	IO: Genom att utarbeta och ställa krav på leverantörerna avseende arbetsvillkor. UO: Genom att leverantörerna måste följa de krav som vi ställer på dem avseende arbetsvillkor.
Klagomålsmekanismen avseende arbetsvillkor	LA16, Antal missförhållanden som registrats via klagomålsmekanismen avseende arbetsvillkor.	webb/DMA sid 16, webb	IO: Missförhållanden som har påverkan på våra medarbetare. UO: Missförhållanden som har påverkan på våra externa intressenter.
Leverantörsbedömningar avseende mänskliga rättigheter	HR10, Andel nya leverantörer som granskats avseende mänskliga rättigheter.	webb/DMA sid 18–20, webb	IO: Genom att utarbeta och ställa krav på leverantörerna avseende mänskliga rättigheter. UO: Genom att leverantörerna måste följa de krav som vi ställer på dem avseende mänskliga rättigheter.
Klagomålsmekanismen avseende mänskliga rättigheter	HR12, Antal missförhållanden som registrats via klagomålsmekanismen avseende mänskliga rättigheter.	webb/DMA sid 16, webb	IO: Missförhållanden som har påverkan på våra medarbetare. UO: Missförhållanden som har påverkan på våra externa intressenter.
Antikorruption	SO5, Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder.	webb/DMA webb	IO: Påverkan vid medarbetarnas kontakt med hyresgästerna och vid inköp från leverantörer. UO: Genom att leverantörerna ska följa de krav vi ställer avseende affärsetik.
Märkning av produkter och tjänster	PR5, Resultat från kundundersökningar; CRE8, Andel miljöcertifierade fastigheter.	sid 11, 18, webb/DMA sid 16–18, webb	IO: Genom vårt utbud av produkter och tjänster. UO: Genom att våra kunder ges möjlighet att återkoppla till oss om de är nöjda eller missnöjda.

* Topic, indikator anges ej, DMA = Hållbarhetsstyrning, IO = Inom organisationen, UO = Utanför organisationen, Webb = www.vasakronan.se/finansuell info och GRI

Definitioner

Area, kvm

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder netto dividerat med fastigheternas bedömda marknadsvärde.

Central administration, mkr

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

Direktavkastning, %

Driftnetto dividerat med sysselsatt kapital. Beräknas med tillämpning av beräkningsmetoder enligt IPD Svenskt Fastighetsindex. Beräkning tidsviktad per månad.

Driftnetto, mkr

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration samt fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Energiprestanda, kWh/kvm

Årlig total energianvändning (värme, kyla och fastighetsel) dividerat med tempererad area.

Fastighetskategori

Fastighetens huvudsakliga användning baserat på hyresintäkter.

Genomsnittlig låneränta, %

Genomsnittlig räntesats på den räntebärande låneportföljen på balansdagen.

Genomsnittlig återstående löptid, år

Totalt kontraktswärde på kommersiella lokaler dividerat med kontrakterad hyra för kommersiella lokaler.

Hyresvärde, mkr

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrd lokaler.

Jämförbart bestånd

De fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som varit klassificerade som projektfastigheter under perioden eller jämförelseperioden ingår ej.

Kontrakterad hyra, mkr

Summa hyra från kontrakt som löper per balansdagen.

Miljöcertifiering, andel av total area, %

Andelen fastigheter som är certifierade i enlighet med BREEAM, LEED, Miljöbyggnad eller EU Green Building.

Nettoinvesteringar, mkr

Summan av köp, inklusive stämpelskatt och andra direkta transaktionskostnader och investeringar i projekt minus försäljningspris för sålda fastigheter och försäljningspris för fastigheter sålda via bolag och direkta transaktionskostnader.

Nettouthyrning, mkr

Kontrakterad hyra för årets nyuthyrningar minus kontrakterad hyra för årets uppsägningar för avflytt.

Räntabilitet på eget kapital, %

Resultat efter skatt justerat för skatteeffekt på koncernbidrag dividerat med snittet av ingående och utgående eget kapital.

Räntenetto, mkr

Ränteintäkter minus räntekostnader.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före räntenetto dividerat med räntenettot.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomsättningen på balansdagen.

Totalavkastning, %

Summan av direktavkastning och värdeförändring inklusive projekt och transaktioner. Beräknas med tillämpning av beräkningsmetoder enligt IPD Svenskt Fastighetsindex. Beräkning tidsviktad per månad.

Uthyrningsgrad, ekonomisk, %

Kontrakterad årshyra dividerat med hyresvärdet.

Värdeförändring fastigheter, %

Värdeförändring fastigheter inklusive transaktioner beräknat med utgångspunkt i riktlinjer från IPD Svenskt Fastighetsindex.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Kalendarium

RAPPORTER

Delårsrapport jan–mars 2015	29 april 2015
Halvårsrapport jan–juni 2015	24 augusti 2015
Delårsrapport jan–sept 2015	6 november 2015
Bokslutskommuniké 2015	4 februari 2016
Årsredovisning 2015	Mars 2016

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma	29 april 2015
-----------	---------------

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

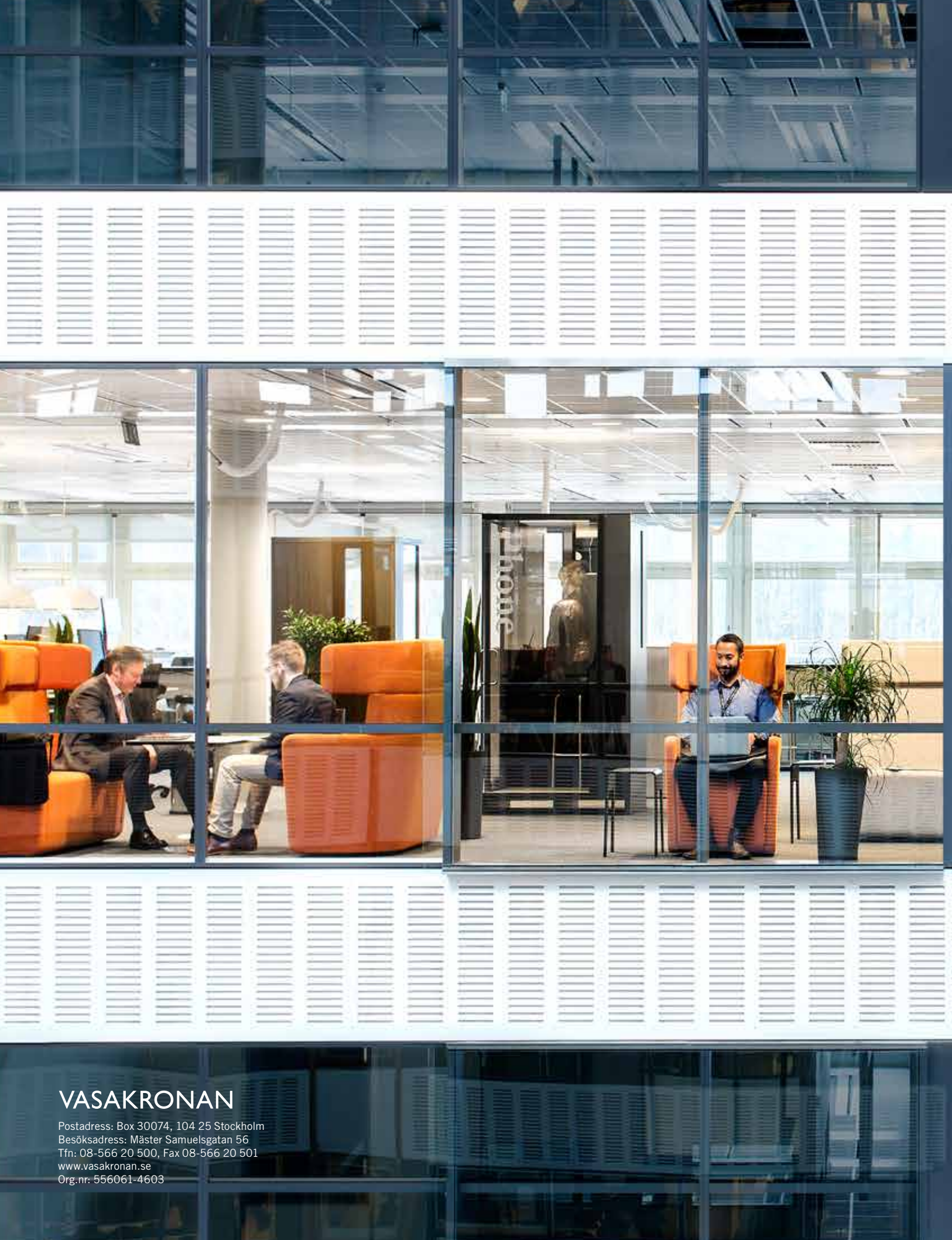
Box 1050, 751 40 Uppsala
Besöksadress: Dragarbrunnsgatan 50
Tfn: 018-489 20 00

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