

GRI-rapport 2015

Vasakronans hållbarhetsredovisning följer riktlinjerna från den internationella organisationen Global Reporting Initiative (GRI) version G4. Riktlinjerna kan följas på två olika nivåer, core eller comprehensive. Vasakronans redovisning för 2015 har gjorts med ambitionen att i allt väsentligt uppfylla kraven på core-nivå. Vasakronans målsättning är att driva verksamheten på ett hållbart sätt, och beskrivningen av hållbarhetsarbetet är därför så långt det är möjligt integrerad i [Vasakronans årsredovisning](#).

Som ett komplement till presentationen i årsredovisningen finner du här information om hur vi styr, målsätter och följer upp vårt hållbarhetsarbete.

Ytterligare information bittar du i [GRI-index](#) och på webben under [Vårt ansvar](#).

Global Compact

Global Compact är ett FN-initiativ för att samordna företags arbete med hållbarhetsfrågor kring mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorrupktion. 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. Försäkran 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 miljörisker.
8. Främjande av större miljömässigt ansvarstagande.
9. Uppmuntran till utveckling och spridning av miljövänlig teknik.
10. Motverkan av alla former av korrupktion.

Regelverk som styr Vasakronans hållbarhetsarbete

EXTERNA

Lagar, bland annat

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

Miljöcertifieringar

- BREEAM
- ISO 14001
- LEED
- Miljöbyggnad

Global Compacts tio principer för hållbart företagande

INTERNA

Uppförandekod

Policyer, bland annat

- Antikorrupktion
- Arbetsmiljö
- Miljö
- Inköp
- Likabehandling

Miljöledningssystem

Processbeskrivningar

Ramverk för gröna obligationer

Övriga tillämpliga instruktioner

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Att kartlägga och analysera våra intressenters förväntningar på Vasakronans verksamhet är en förutsättning för att vi ska nå våra mål. Det är också grundläggande för att vi ska uppfylla vår ambition att bidra till en hållbar utveckling. Därför för vi löpande en dialog med de viktigaste intressenterna.

Baserat på vår verksamhet har följande intressenter identifierats:

- Våra ägare
- Våra medarbetare
- Våra kunder
- Våra leverantörer
- Våra långivare
- Samhällsaktörer

I dialogen med intressenterna har vi identifierat de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna för vår verksamhet. Som ett komplement till intressentdialogen bevakas den allmänna utvecklingen inom hållbarhetsområdet. Vi bevakar även övriga fastighetsföretag och andra branscher, allt i syfte att identifiera eventuella frågor som kan vara av väsentlig betydelse för att vi ska kunna bedriva vår verksamhet på ett hållbart sätt.

Intressentdialog

INTRESSENTER	DIALOGTILLFÄLLEN	INTRESSENTENS FÖRVÄNTNINGAR PÅ OSS
Hyresgäster	- Fokusmöten med hyresgäster. - Ärlig kundnöjdhetsundersökning. - Kundtjänst och löpande dialog med drifttekniker gällande underhållsfrågor och service.	- En långsiktig fastighetsförvaltning som erbjuder ändamålsenliga och prisvärda lokaler med god service och arbetsmiljö. - Drivande kraft bakom initiativ och samarbeten som syftar till att minimera en negativ miljöpåverkan.
Ägare	- Styrelsemöten, varav ett om året är ett strategimöte. - Möten med ägarrepresentanter för särskild diskussion om ägarstyrning.	Långsiktig stabil avkastning med hänsyn till människor, etik och miljö.
Medarbetare	- Medarbetarsamtal. - Ärlig medarbetarundersökning.	- Stabil och långsiktig arbetsgivare med goda anställningsvillkor. - Bra arbetsmiljö med goda utvecklingsmöjligheter. - Ansvarsfullt företagande och möjlighet för individen att engagera sig i olika samhällsutmaningar.
Långgivare	- Enskilda möten med respektive bank. - Finansiella rapporter och kapitalmarknadspresentationer.	God ekonomisk förvaltning, tydlig och öppen rapportering.
Leverantörer	- Vid upphandling av ramavtal, beställningar och leverantörsmöten. - Regelbundna revisioner.	- Tydliga krav i samband med avtalstecknande och uppföljning av att kraven efterlevs. - Premiera de leverantörer som uppfyller kraven och avsluta samarbeten med de som inte gör det.
Samhället	Närvaro och engagemang vid möten med intresse- och branschorganisationer samt vid andra forum.	- En drivande kraft för en hållbar utveckling inom fastighetsbranschen och inom stadsutvecklingsfrågor. - Verka för en positiv samhällsutveckling. - Bidra till att minimera negativ miljöpåverkan.

Sedan 2014 redovisar vi vår påverkan på ekonomi, miljö och samhälle enligt GRI:s riktlinjer G4. Utgångspunkten för GRI G4 är väsentlighet. För att säkerställa att vi redovisar de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna utifrån vår faktiska påverkan på miljö, människa och samhälle, och utifrån våra intressenters förväntningar och vår affärsmodell, genomförde vi 2014 en omfattande intressentdialog med fokus på rapportering av bolagets hållbarhetsfrågor.

I intressentdialogen utgick vi från ett brett urval hållbarhetsfrågor för att avgöra om de verkligen är väsentliga för oss och våra intressenter. Baserat på urvalet genomfördes djupintervjuer med ett 20-tal representanter från våra olika intressenter. Resultatet från intervjuerna analyserades och diskuterades sedan i en intern workshop med strategiskt viktiga personer inom Vasakronan.

Detta resulterade i en lista med de prioriterade väsentliga hållbarhetsfrågor som bör ingå i vår hållbarhetsredovisning. Resultatet av väsentlighetsanalysen har förankrats i bolagets ledning. Inför 2015 års redovisning har vi gjort en utvärdering av väsentlighetsanalysen och gjort bedömningen att den fortfarande är aktuell.

Listan över de, för Vasakronan prioriterade, väsentliga hållbarhetsfrågorna att redovisa är:

- Ekonomiskt resultat
- Material
- Energi
- Utsläpp
- Avfall
- Leverantörsbedömningar gällande miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter
- Klagomålsmekanismer avseende miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter
- Utfasning av miljö- och hälsofarliga ämnen
- Mångfald och lika möjligheter
- Antikorrruption
- Märkning av produkter och tjänster

Det är viktigt att poängtera att Vasakronan arbetar strukturerat och långsiktigt med en rad andra hållbarhetsfrågor även om de i väsentlighetsanalysen inte framkom som prioriterade väsentliga hållbarhetsfrågor att redovisa.

Verksamhetens mål

Planering, styrning och uppföljning av verksamheten följer organisationsstrukturen med en tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Varje år genomförs en affärsplanering som fokuserar på utvecklings- och förbättringsområden i verksamheten. Baserat på affärsplanerna fastställs mål inom områdena ekonomi, miljö och socialt. Inriktningen på målen kan variera över tid och uppföljning sker löpande under året.

För en beskrivning av mål och måluppfyllelse för 2015 samt målen för 2016, se sidorna 9-11 i [årsredovisningen för 2015](#).

Miljö – mål 2016

- En minskad energianvändning med 3 procent jämfört med utfallet för 2015.
- Andelen miljöcertifierade fastigheter ska öka.
- 50 procent av fastigheterna ska ha en energiprestanda på mindre än 100 kWh/kvm.
- 20 nya solcellsanläggningar ska driftsättas.
- Återbruk av material vid projektutveckling ska öka.
- Avfall vid projektutveckling ska minska.
- Andelen förnybara bränslen vid transporter ska öka.
- Förbättrad placering i den globala hållbarhetsundersökningen GRESB.

Ekonomi – mål 2016

- En totalavkastning på minst 6,5 procent per år och i genomsnitt över rullande tioårsperiod.
- En totalavkastning på minst 0,5 procentenheter högre än branschen.
- En ökning av driftnettot i jämförbart bestånd med 2,5 procent jämfört med 2015.
- En uthyrningsgrad på minst 93 procent vid utgången av 2016.
- Andelen långtidsvakanta lokaler ska minska med 20 procent.
- Lokalanpassning vid nyuthyrning ska i genomsnitt understiga en årshyra.
- Vi ska teckna hyreskontrakt på nya marknadsmässiga nivåer.
- Prisförändring vid omförhandlingar ska överstiga utfallet för 2015.

Socialt – mål 2016

- Andelen kundteam med ett betyg på minst 80 i område "Kontakt" i kundundersökningen Tyck om Vasakronan ska öka.
- Andelen "högt engagerade medarbetare" i medarbetarundersökningen ska öka.
- Andelen kvinnor i organisationen ska öka.
- Andelen medarbetare med utländsk bakgrund ska öka.

Leverantörskedja

För att kunna bedriva vår verksamhet på ett framgångsrikt sätt behöver vi anlita leverantörer av olika slag. Totala antalet leverantörer som anlitas direkt av Vasakronan uppgår till cirka 3 000. Dessa leverantörer har i sin tur ofta underleverantörer. Antalet underleverantörer är svårt att uppskatta eftersom antalet underleverantörer per leverantörer varierar kraftigt.

De leverantörer som främst anlitas är:

- Entreprenörer (främst byggentreprenörer)
- Konsulter (till exempel teknikkonsulter och arkitekter)
- Energileverantörer (el, fjärrvärme och fjärrkyla)
- Serviceleverantörer

Eftersom Vasakronan uteslutande bedriver verksamhet i Sverige så har även leverantörerna oftast sin hemvist i Sverige.

För mer information om Vasakronans inköpsarbete och uppförandekod för leverantörer, se sidorna 18-20 i [årsredovisningen för 2015](#).

Ekonomiskt ansvar

Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, och bidrar därigenom till det svenska pensionssystemets finansiering på lång sikt. Uppdraget från ägarna är att ge en långsiktigt hög och riskavvägd avkastning, med hållbarhet som en integrerad del av verksamheten.

I väsentlighetsanalysen har följande områden identifierats som väsentliga aspekter inom området ekonomiskt ansvar;

Ekonomiskt resultat

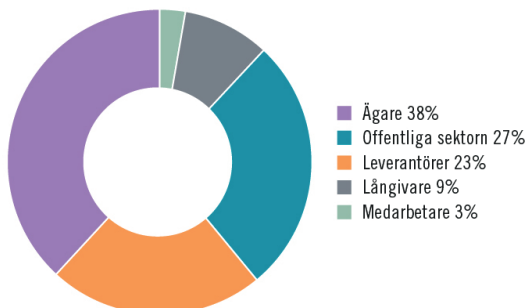
Att vi tar ett ekonomiskt ansvar för vår verksamhet och har stabila och sunda finanser är en grundförutsättning för att vi ska lyckas med vårt uppdrag. Det är också viktigt för att vi ska kunna agera långsiktigt och kunna möta de ekonomiska förväntningarna från andra intressenter.

Det övergripande finansiella målet är en avkastning som, i förhållande till risken, är högre än den avkastning ägarna kan få från andra jämförbara placeringsalternativ. Det övergripande ekonomiska målet är en totalavkastning på minst 6,5 procent per år. Den ska också vara minst 0,5 procentenheter högre än utfallet för branschen i övrigt, mätt som genomsnittet enligt MSCI Svenskt Fastighetsindex (exklusive Vasakronan). Utvärdering görs på det genomsnittliga utfallet över rullande tioårsperioder, tillsammans med en uppföljning och analys av utfallet för varje enskilt år. För mer information se sidan 8-11 samt 32-33 i [årsredovisningen](#) för 2015.

Vasakronan AB (publ) är ett onoterat bolag. Då finansiering av verksamheten delvis sker genom kapitalmarknaden, via obligationer registrerade vid Nasdaq OMX Nordic Exchange Stockholm (Stockholmsbörsen), följer vi Stockholmsbörsens regler för informationsgivning samt övriga tillämpliga lagar och förordningar som gäller för publika aktiebolag i Sverige. Vasakronan ska lämna relevant, tillförlitlig, korrekt och aktuell information till alla intressenter. Information som bedöms påverka värderingen av företaget ska publiceras utan dröjsmål.

Det är Vasakronans ledningsgrupp som har det övergripande ansvaret för att verksamheten styrs mot det finansiella målet. Utfallet följs upp kvartalsvis i samband med delårsrapporter och genom uppföljning av interna styrparametrar som fastställts för verksamheten.

EC1

Fördelat ekonomiskt värde

Värden i verksamheten skapas genom förvaltning och utveckling av fastigheterna, kompletterat med en aktiv transaktionsverksamhet. Det skapade ekonomiska värdet i Vasakronan utgörs främst av hyresintäkter, investeringar och orealiserade värdeförändringar på fastigheterna. Detaljerad information om Vasakronans finansiella ställning finns i bolagets finansiella rapporter på sidorna 67-99 i årsredovisningen för 2015. Det skapade ekonomiska värdet under 2015 har fördelats i enlighet med diagrammet ovan.

Vasakronans verksamhet påverkas av skatter i form av inkomstskatt, fastighetsskatt och moms. Dessa påverkas i sin tur av politiska beslut, lagstiftning samt rättsutveckling. I posten "Offentliga sektorn" i diagrammet ovan ingår fastighetsskatt, tomrättsavgäld och inkomstskatt. Under 2015 uppgick fastighetsskatten till totalt 474 mkr, varav 429 mkr har fakturerats hyresgästerna. Bokförd inkomstskatt uppgick till totalt cirka 2 859 mkr, varav 2 814 mkr avser uppskjuten skatt och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheterna. Resterande 45 mkr avser aktuell skatt som kommer att betalas. Vasakronan är idag inte föremål för några skatteprocesser.

För mer information om bokförda skatter se not 17 på sidan 88 i [årsredovisningen](#).

Under året har frivilliga bidrag och investeringar i samhället i form av gåvor och bidrag lämnats till olika organisationer. Det största enskilda bidraget under 2015 gick till Löparakademin, en ideell förening som stöttar ungdomar i socialt utsatta områden.

Miljöansvar

Fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel; från projektering, byggande och förvaltning till ombyggnad och rivning. Miljöarbetet bygger på Försiktighetsprincipen och sker utifrån bolagets miljöledningssystem, som är upprättat i enlighet med ISO 14001-standarden. Företagets processer har utformats för att hantera miljöaspekterna i varje skede av fastigheternas livscykel. Miljöledningssystemet är integrerat med företagets övergripande kvalitetssystem och samordnat med affärsplaneringsprocessen. För att säkerställa att miljöledningssystemet följs sker varje år både interna och externa revisioner.

I väsentlighetsanalysen har följande områden identifierats som väsentliga aspekter inom området miljö;

Material och utfasning av farliga ämnen

Stora mängder material används vid nyproduktion, ombyggnad, lokalanpassningar och underhåll av fastigheter. Materialen som används i vår projektverksamhet ger upphov till en stor miljöpåverkan när de produceras samt genererar stora transportbehov. Därför är det viktigt att minska mängden material som används och att i större utsträckning återvinna och återbruka byggmaterial. Utöver att minska mängden material som används behöver vi säkerställa att de material som används inte innehålla farliga ämnen som sprids i inomhusmiljön och till ekosystemen utanför våra bygganden. För att undvika det ska allt material som byggs in i byggnaderna alltid väljas med

stort fokus på kemiskt innehåll genom att använda Byggvarubedömningen.

Byggvarubedömningen är ett system som miljöbedömer och tillhandahåller information om byggvaror och därmed försöker påverka produktutvecklingen mot en giftfri och god bebyggd miljö.

Merparten av materialet som används i vår verksamhet är kopplat till vår nyproduktion, samt våra ombyggnader och lokalanpassningar. Det är respektive regionchef som ansvarar för projekten inom sin region och därmed även hur mycket material som används och att Byggvarubedömningen används i samtliga byggprojekt. I miljöprogrammet för stora respektive små projekt, som alla entreprenörer måste följa, framgår att våra leverantörer förväntas hushålla med material, använda material som är möjligt att återbruka eller återvinna samt att i förebyggande syfte bygga så att stor flexibilitet uppnås och därmed behovet av framtida ombyggnationer minskas. I miljöprogrammet föreskrivs även att Byggvarubedömningen ska användas för selektering och dokumentation av byggvaror. Ett krav som också återfinns i merparten av hyresavtalen. Det är viktigt eftersom hyresgästerna ibland bygger om i egen regi.

I miljöprogrammet för stora respektive små projekt, som alla entreprenörer måste följa, framgår att våra leverantörer förväntas hushålla med material, använda material som är möjligt att återbruka eller återvinna samt att i förebyggande syfte bygga så att stor flexibilitet uppnås och därmed behovet av framtida ombyggnationer minskas. I miljöprogrammet föreskrivs även att Byggvarubedömningen ska användas för selektering och dokumentation av byggvaror. Ett krav som också återfinns i merparten av hyresavtalen. Det är viktigt eftersom hyresgästerna ibland bygger om i egen regi. I samband med revisionerna som görs internt samt av leverantörer kontrolleras att Byggvarubedömningen används i samtliga projekt.

Mängden material som används i verksamheten har tidigare inte ansetts vara en väsentlig hållbarhetsfråga och organisationen saknar därför system för att följa upp mängden material. För 2015 har därför en uppskattning av materialanvändningen gjorts utifrån de totala projektkostnaderna i ny- och ombyggnadsprojekt (samt lokalanpassningar), vilken visar på en ungefärlig materialanvändning motsvarande en kostnad om 760 mkr. Ambitionen är på sikt att utveckla ett system för att sammanställa informationen om den totala mängden använt material och redovisa i vikt eller volym.

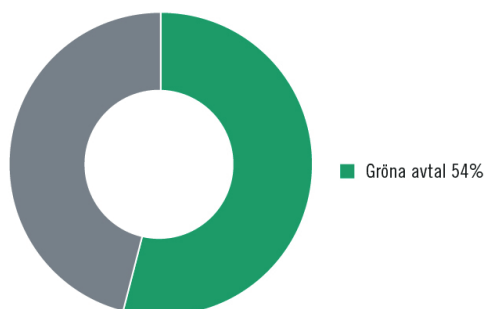
Energi

I byggnader används mycket energi. Knappt 40 procent av samhällets energianvändning hör hemma där. Att arbeta med att minska vår energianvändning samt att bara använda förnyelsebar energi är därför en viktig miljöfråga. Att ha en låg energianvändning är också en förutsättning för att befintliga byggnader ska kunna miljöcertifieras.

Vår driftorganisation – Teknik, service och utveckling – har huvudansvaret för de befintliga byggnadernas energianvändning samt valet av energislag. Energiarbetet styrs av bolagets energistrategi samt miljöpolicy. I bolagets affärsplan finns även årsvisa mål för hur mycket vi ska minska energianvändningen.

Det finns också ett nära samarbete med hyresgästerna, för att hitta ytterligare sätt att minska energianvändningen, inte minst via de gröna hyresavtalen. Regionerna, och därmed regioncheferna, ansvarar för att teckna gröna hyresavtal med hyresgästerna.

Gröna avtal



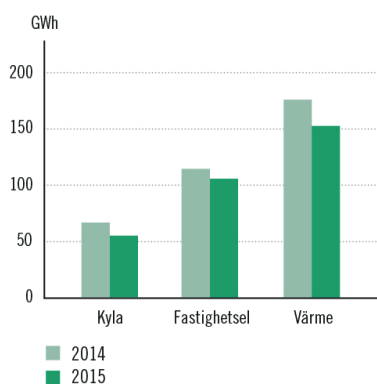
Andel gröna avtal av nytecknade hyresavtal under 2015. Beräknat utifrån area.

Det är även regionerna som har ansvar för projektverksamheten, där de nya och ombyggda byggnadernas energianvändning avgörs. För nya byggnader är målet att ligga 50 procent under BBR-kraven (Boverkets nybyggnadsregler) och för ombyggnationer är målet att halvera energianvändningen jämfört med tidigare.

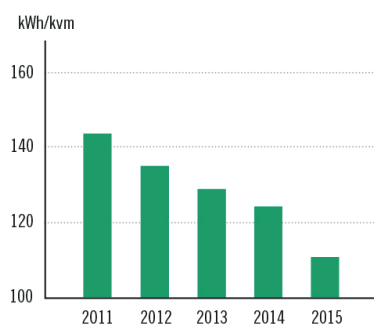
Energianvändningen följs upp månadsvis på byggnads-, region och bolagsnivå via ett energiuppföljningssystem där alla uppmätta värden läses in och bearbetas. Energianvändningen för nybyggnads- och ombyggnadsprojekt följs upp gentemot projekterade värden efter att projekten avslutats.

Under 2015 fortsatte arbetet med att förbättra energiprestandan och i slutet av året uppgick den till i genomsnitt 112 kWh/kvm, vilket innebär en förbättring med 10 procent jämfört med samma period föregående år.

EN3

Energiförbrukning

CRE1

Energiprestanda

Uppgift om använd mängd bränsle i egna fordon redovisas ej under energiförbrukning då den energimängden ej anses vara väsentlig i förhållande till den totala energiförbrukningen. Bränsleförbrukningen har dock beaktats i klimatberäkningen.

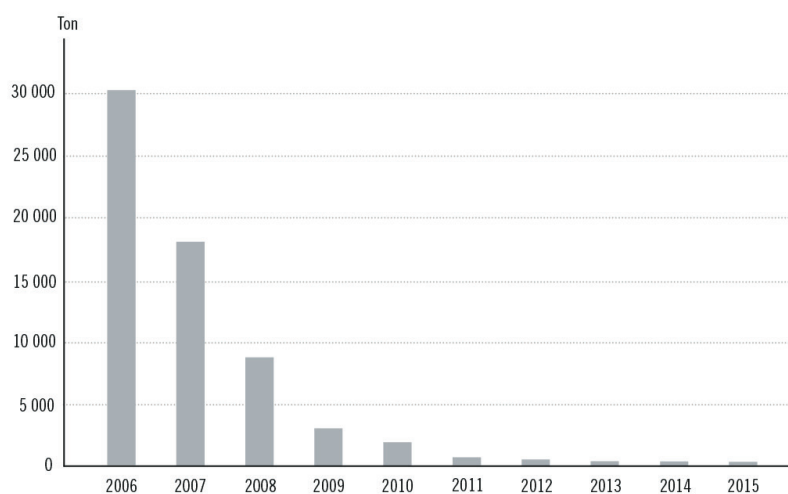
Att öka andelen förnybar energi ingår som en del i arbetet med att minska vår klimatpåverkan. Under 2015 producerades drygt 600 MWh el genom solcellsanläggningar i beståndet.

För mer information om Vasakronans energiprestanda och solcellsanläggningar, se sidan 18 i [Vasakronans årsredovisning för 2015](#).

Utsläpp

Byggnader använder mycket energi i förvaltningsskedet vilket kan ge upphov till utsläpp av växthusgaser. Dessutom genererar verksamheten utsläpp från egna fordon, tjänsteresor och pendlingsresor. Som fastighetsbolag genererar vi även stora mängder indirekta utsläpp i form av materialanvändning, avfall och våra hyresgästers transporter till och från byggnaderna.

Varje år beräknar Vasakronan sina utsläpp av växthusgaser enligt GHG (Green House Gas) protokollet. Beräkningen är utförd av konsultföretaget 2050 AB.

Koldioxidutsläpp

Tack vare ett kontinuerligt arbete med att minska energianvändningen samt genom en ökad andel inköp av miljömärkt el och koldioxidneutral fjärrvärme och fjärrkyla har vi lyckats minska våra utsläpp med ca 95 procent sedan 2006. Genom att klimatkompensera för de kvarvarande utsläppen blir fastighetsdriften klimatneutral.

Kompensationen görs genom inköp av andelar i så kallade Clean Development Mechanism (CDM)-projekt. Vasa-kronan har ett långsiktigt mål om att vara klimatneutrala utan att behöva kompensera.

EN15, 16 och 17

Sammanställning totala utsläpp av växthusgaser 2006 och 2012-2015

Vasakronan har beräknat sina klimatutsläpp sedan 2006 och basår för beräkningarna är därför det året. För jämförbarhet har utsläppen för 2006 justerats så att även AP Fastigheters utsläpp ingår. Sedan basåret har utsläppen minskat med ca 99% (jämförbara utsläpp). Den stora minskningen beror på minskad energianvändning samt övergång till förnybara eller klimatneutrala energikällor. Under de år som gått har en successiv förbättring av indata samt ändrade beräkningsprinciper lett till att omfattningen av vilka utsläpp som tas med i beräkningarna ökat. Sedan 2012 avser beräkningarna inte enbart utsläpp av koldioxid utan samtliga klimatpåverkande gaser.

	Basår 2006 ¹⁾	2012	2013	2014	2015
Scope 1					
Olja	3 335	32	19	14	0
Egna driftbilar	67	25	13	19	11
Privata bilar i tjänst och tjänstebilar	236	40	23	21	2
Köldmedier	-	874	944	555	371
Summa Scope 1	3 638	971	998	608	384
Scope 2					
Fjärrvärme	25 740	313	183	267	187
Fjärrkyla	606	311	232	229	179
El ²⁾	30	766	863	2 404	626
Summa Scope 2	26 377	1 390	1 278	2 900	991
Scope 3-utsläpp som klimatkompenseras					
Flyg	303	121	120	92	201
Tåg	-	0	0	0	0
Taxi	-	8	8	6	0
Hotell	-	3	3	4	4
Pendlingsresor	-	240	221	232	181
Produktion och distribution av fordonbränslen (i scope 1)	-	15	9	12	3
Produktion och distribution av energibränslen (i scope 1 och 2) ³⁾	-	1 748	1 261	1 282	1 131
Summa Scope 3-utsläpp som klimatkompenseras	303	2 135	1 622	1 629	1 521
Övriga Scope 3-utsläpp ⁴⁾					
Avfall från hyresgäster	-	-	-	880	2 523
Avfall i byggprojekt ⁵⁾	-	-	-	670	598
Transporter i byggprojekt ⁵⁾	-	-	-	1 279	734
Material i byggprojekt ⁵⁾	-	-	-	40 321	25 702
Elanvändning hos hyresgästen ⁶⁾	-	-	-	-	85 461
Summa (Scope 1, 2 och 3)	30 318	4 496	3 898	48 287	117 619
Summa totala utsläpp som kompenseras	-	4 496	3 898	5 137	2 896
Jämförbart utsläpp med 2006 ⁷⁾	30 318	458	333	323	268
Utsläppsintensitet, Scope 1 och 2 (kg per uthyrbar kvadratmeter)	8,14	0,91	0,89	1,40	0,55
Utsläppsintensitet, Scope 1 och 2 (efter klimatkompensation)	8,14	0	0	0	0

¹⁾ Inklusive AP Fastigheters utsläpp före fusionen med Vasakronan. Endast scope 1, 2 och flygresor och enbart CO₂.

²⁾ Från och med 2012 ingår tillfälliga avtal som inte är ursprungsmärkta.

³⁾ I denna kategori ingår utsläpp som sker uppströms om produktionen av vattenkraft, vindkraft, biokraft, övrigt kraft, fjärrvärme och fjärrkyla, samt oljans utvinning, raffinering och distribution.

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

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

⁶⁾ El som hyresgästen själva handlar upp.

⁷⁾ För att kunna göra en korrekt jämförelse med basåret 2006 har samma systemgränser och växthusgaser, dvs endast CO₂, använts även för 2012-2015.

För mer information om Vasakronans klimatneutrala verksamhet, se sidan 18 i [årsredovisningen för 2015](#).

Avfall

För såväl miljön som ekonomin är det viktigt att minska mängden avfall och ta tillvara det material som går.

Vasakronans långsiktiga mål är att varken vår egen eller våra kunders verksamhet ska generera något avfall som inte kan återvinnas eller återbrukas. I en framtid när sådant avfall inte finns är resursanvändningen i våra fastigheter effektiv och överblivna resurser en viktig råvara.

För att nå det långsiktiga målet ska Vasakronan, i samverkan med kunder och leverantörer, arbeta för att;

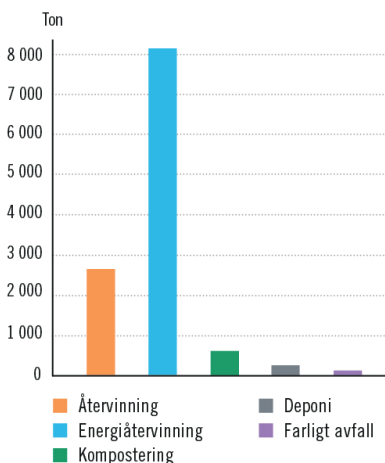
1. Minska mängden avfall genom en god resurshushållning.
2. Skapa förutsättningar för återanvändning av avfall.
3. Hantera avfallet så att det går från att vara avfall till en ny resurs.

Utöver det ska farligt avfall som uppstår, i vår eller våra kunders verksamhet, tas omhand på ett korrekt sätt. Det är regioncheferna som ansvarar för att avfallsmålet nås i vår projektverksamhet. I befintliga byggnader är det driftorganisationen, Teknik, service och utveckling, som ansvarar för avfallsmålet nås.

Avfallstrappan styr vårt arbetssätt och målet är att minimera det avfall som går till deponi och förbränning samt att utöka andelen avfall som återvinns eller återbrukas.

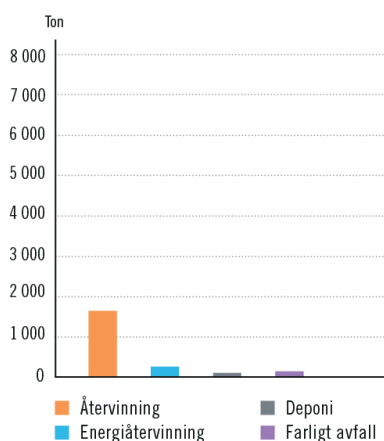
EN23

Hyresgästavfall



EN23

Projektavfall



Redovisningen av mängden avfall som uppkommer hos oss och våra hyresgäster bygger delvis på uppskattningar. En del av avfallet, som benämns "hushållsavfall eller därmed jämförbart" hämtas av entreprenör utsedd av respektive kommun. Det är ofta svårt och ibland omöjligt att få information från kommunerna om hur mycket avfall som hämtats i respektive fastighet och delar av det avfallet har därför uppskattats genom att ta fram nyckeltal per kvadratmeter utifrån faktiska uppgifter som har lämnats.

Inom projektavfall finns utförlig statistik från de större projekten. Hur mycket avfall som uppstår i de mindre projekten, så kallade lokalanpassningar, finns det oftast inte någon uppgift om. Det uppkomna avfallet som härrör från den typen av projekt har därför uppskattats genom att beräkna fram ett nyckeltal per nedlagd krona, baserat på ett referensprojekt med faktiska uppgifter.

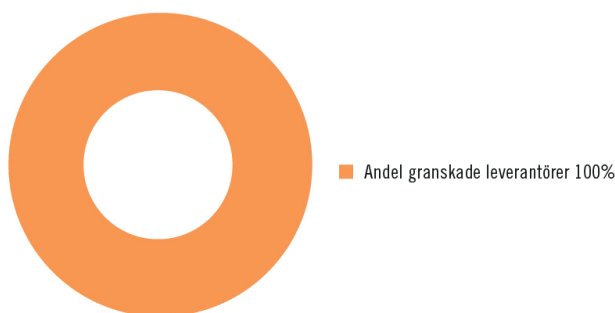
Leverantörsbedömningar avseende miljö

För att kunna bedriva vår verksamhet på ett framgångsrikt sätt behöver vi anlita leverantörer av olika slag. De har i sin tur många egna underleverantörer och det är ofta där den direkta miljöpåverkan uppstår.

Arbetet med att teckna avtal med våra leverantörer leds av en central inköpsenhet som säkerställer att inköpen uppfyller höga kvalitets- och hållbarhetskrav samt sker till lägsta möjliga kostnad. Inköpschefen rapporterar till chefen för Teknik, service och utveckling.

EN32, LA14, HR10

Granskade leverantörer



Andel nya leverantörer under 2015 som granskats avseende miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter.

Miljökrav på våra leverantörer ställs dels i specifika bilagor i avtal, till exempel miljöprogram för stora respektive små projekt. Generella miljökrav sammanfattas i vår miljöpolicy och i [vår uppförandekod](#) för leverantörer som togs fram under 2013. Den tillämpas för alla nya leverantörsavtal och finns nu med i 100 procent av leverantörsavtalen tecknade av inköpsavdelningen. Andelen avtal som inte tecknas av inköpsavdelningen är svårt att uppskatta och det är därför även svårt att avgöra hur många avtal och leverantörer som har relevanta miljökrav i sina kontrakt. Inom Vasakronan pågår ett kontinuerligt arbete med att minska antalet anlitade leverantörer och att få samtliga leverantörsavtal att hanteras via inköpsavdelningen.

Genom revisioner sker kontroll av att leverantörerna lever upp till sina åtaganden i koden och eventuella ytterligare specifikationer i kontraktet. Under 2015 har totalt 13 större leverantörsrevisioner genomförts. Utöver dessa har även 13 mindre leverantörsrevisioner genomförts i samband med kontraktsmöten och 6 personalkontroller av leverantörer inom lokalvård. Utfallet från de revisioner som hittills har utförts visar att våra leverantörer uppfyller våra krav gällande miljö på ett tillfredsställande sätt.

Vid urval av leverantörer som ska revideras har hänsyn tagits till hur mycket leverantören används utifrån kostnad, samt särskilda risker och fokusområden. Under 2015 var fokusområdet arbetsvillkor och arbetsmiljö. Leverantörer som ansågs vara förknippade med större risker inom de specifika områdena var städ- och marksköteselföretag, varför den typen av leverantörer prioriterades vid urvalet.

För mer information om Vasakronans inköpsarbete och uppförandekod för leverantörer, se sidan 20 i [årsredovisningen för 2015](#).

Klagomålsmekanism avseende miljöfrågor

För att förstärka möjligheten för medarbetare eller utomstående att anonymt kunna anmäla misstankar om att lagar, regler eller policyer inte följs finns en whistle blower-funktion i bolaget. Det finns en intern funktion, Vasakronans compliance officer, tillika chefsjurist, som tar emot och utreder de anmälningar som kommer in. Som komplement till det finns även sedan 2015 en extern whistle blower funktion. Information om hur denna finns [här](#).

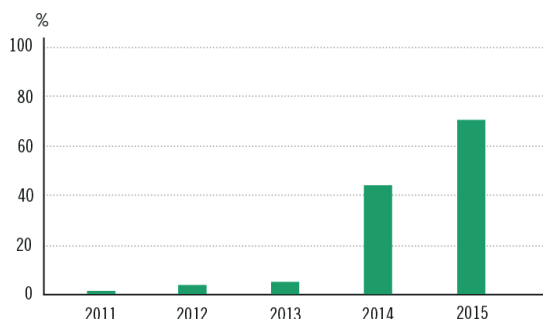
Under 2015 har inga misstankar om avvikelser från lagar eller regler gällande miljöfrågor anmälts.

Miljöcertifiering av byggnader

Miljöcertifiering av både befintliga och nybyggda fastigheter är viktigt ur flera perspektiv. De är ett bevis från tredje part på att våra fastigheter har en låg miljöpåverkan, vilket gör att vi kan tillmötesgå våra hyresgästers växande miljökrav. Att våra byggnader är miljöcertifierade är också av vikt ur transaktionshänseende och för att kunna finansiera projekt med kapital från våra gröna obligationer. Ansvar för att miljöcertifiera våra projekt ligger hos regioncheferna och för de befintliga byggnaderna hos chefen för teknik, service och utveckling. Vid utgången av 2015 var 71 procent (44) av beståndet miljöcertifierat. Vårt långsiktiga mål är att alla fastigheter vi äger ska vara miljöcertifierade. Från och med årsskiftet 2014/2015 räknar Vasakronan endast BREEAM, LEED och Miljöbyggnad som fullgoda certifieringar.

CRE8

Miljöcertifieringar



Andel av total area.

(Certifieringar som används är BREEAM, LEED eller Miljöbyggnad.)

För mer information om Vasakronans miljöcertifieringar se sidan 18 samt fastigbetsförteckningen i [årsredovisningen för 2015](#).

Socialt ansvar

För att nå vår vision om den goda staden där alla människor trivs och verksamheter utvecklas behöver vi ta ansvar för de människor som påverkas av vår verksamhet. Vi påverkar i första hand de människor som arbetar för vår räkning som anställda hos oss, eller våra leverantörer samt de människor som vistas i och runt våra fastigheter.

Vi vill även bidra aktivt i aktuella frågor och utmaningar i samhället som ligger utanför vår direkta påverkan, där vi har möjlighet att påverka och göra skillnad. Det kan ske genom eget arbete eller genom att stötta och samarbeta med redan befintliga organisationer. Sådana samarbeten ska vara lokalt förankrade, ha koppling till den verksamhet som Vasakronan bedriver och vara av sådan art att de ger medarbetarna möjlighet att personligen engagera sig. I väsentlighetsanalysen har följande områden identifierats som väsentliga aspekter inom området socialt ansvarstagande:

Leverantörsbedömningar avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter

För att kunna bedriva vår verksamhet på ett framgångsrikt sätt behöver vi anlita leverantörer av olika slag, som har egna medarbetare och som i sin tur anlitar underleverantörer. Vi vill att alla människor som arbetar för Vasakronans räkning, oavsett vilket företaget är, ska ha godtagbara arbetsvillkor samt behandlas med respekt och omsorg om individens hälsa och säkerhet.

Arbetet med att teckna avtal med våra leverantörer leds av en central inköpsenhet. Inköpschefen rapporterar till chefen för Teknik, service och utveckling. Inköpsenheten ansvarar för att vi bara tecknar avtal med leverantörer som godtar våra villkor.

Krav på våra leverantörer gällande arbetsvillkor och mänskliga rättigheter ställs bland annat i specifika bilagor i avtal, till exempel arbetsmiljöföreskrifter. Generella krav gällande arbetsvillkor och mänskliga rättigheter sammanfattas i [vår uppförandekod](#) för leverantörer som togs fram under 2013. Den tillämpas för alla nya leverantörsavtal tecknade av inköpsavdelningen och genom revisioner sker kontroll av att leverantörerna lever upp till sina åtaganden i den och eventuella ytterligare specifikationer i kontraktet.

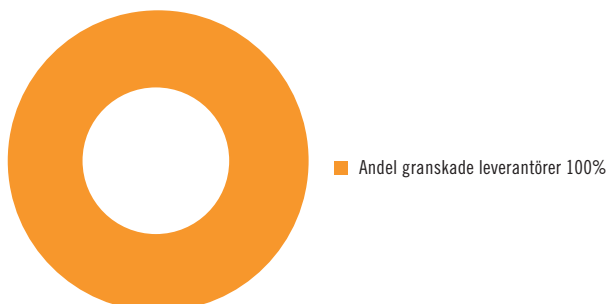
Andelen avtal som inte tecknas av inköpsavdelningen är svårt att uppskatta och det är därför även svårt att avgöra hur många avtal och leverantörer som har relevanta krav gällande arbetsvillkor och mänskliga rättigheter i sina kontrakt. Inom Vasakronan pågår ett kontinuerligt arbete med att minska antalet anlitade leverantörer och att få samtliga leverantörsavtal att hanteras via inköpsavdelningen.

Genom revisioner sker kontroll av att leverantörerna lever upp till sina åtaganden i koden och eventuella ytterligare specifikationer i kontraktet. Under 2015 har totalt 13 större leverantörsrevisioner genomförts. Utöver dessa har även 13 mindre leverantörsrevisioner genomförts i samband med kontraktsmöten och 6 personalkontroller av leverantörer inom lokalvård. Utfallet från de revisioner som hittills har utförts visar att våra leverantörer uppfyller våra krav gällande arbetsvillkor och mänskliga rättigheter på ett tillfredsställande sätt.

Vid urval av leverantörer som ska revideras har hänsyn tagits till hur mycket leverantören används utifrån kostnad, samt särskilda risker och fokusområden. Under 2015 var fokusområdet arbetsvillkor och arbetsmiljö. Leverantörer som ansågs vara förknippade med större risker inom de specifika områdena var städ- och marksköteselföretag, varför den typen av leverantörer prioriterades vid urvalet.

För mer information om Vasakronans inköpsarbete och uppförandekod för leverantörer, se sidan 20 i [årsredovisningen för 2015](#).

EN32, LA14, HR10

Granskade leverantörer

Andel nya leverantörer under 2015 som granskats avseende miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter.

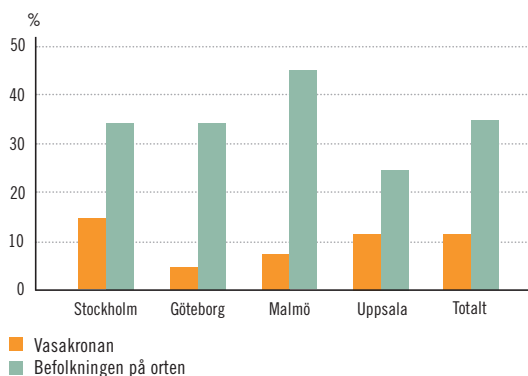
Mångfald och lika möjligheter

Alla medarbetare och arbetssökande, ska behandlas på ett likvärdigt sätt och ingen diskriminering får förekomma. Kvinnor och män ska ges lika möjlighet till utveckling och befordran samt lika lön för likvärdigt arbete.

Vi vill vara ett företag som speglar det samhälle där vi verkar och vi tror att vi blir mer framgångsrika om vi undviker alltför homogena grupper eftersom grupper med en mer heterogen sammansättning ofta blir mer innovativa och löser problem mer effektivt.

Arbetet med mångfald och likabehandling leds av bolagets HR-chef, men ansvaret för att skapa grupper som präglas av mångfald samt att inga medarbetare diskrimineras har respektive chef. Syfte och mål för likabehandlingsarbetet sammanfattas i en likabehandlingspolicy som tydligt klarlägger att bolagets hela verksamhet ska vara fri från diskriminering, främlingsfientlighet och trakasserier. Dessutom finns en [intern uppförandekod](#) för medarbetare och styrelsemedlemmar.

LA12

Andel anställda med utländsk bakgrund i Vasakronan

Andel anställda med utländsk bakgrund i Vasakronan 2015 jämfört med utländsk bakgrund i befolkningen (20-67 år) på samma orter.
Källa: SCB

Eventuella fall av diskriminering fångas upp via någon av följande kanaler: medarbetarenkäter, närmaste chef, HR-avdelningen, fackliga parter, bolagets compliance officer eller vår externa whistle blower-funktion. Lönekartläggningar genomförs regelbundet för att säkerställa att inga osakliga löneskillnader förekommer.

Per 31 december 2015 uppgick antal anställda till 346, varav 340 var tillsvidareanställda och resterande del visstidsanställda. En anställd inom organisationen hade deltidskontrakt. Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal. Av medarbetarna var 270 tjänstemän och 83 kollektivanställda. Under året har ett tjugotal konsulter anlitas som ersättning till befintlig personal vid till exempel sjukskrivning eller föräldraledighet. Utöver dessa inhyrda konsulter anlitas entreprenörer i bland annat projektverksamheten. Då omfattningen av dessa entreprenörer varierar avsevärt över tid har det inte gjorts någon uppskattning av omfattningen av dessa.

För mer information om antal anställda, se not 8 sidan 85 i [årsredovisningen för 2015](#).

För mer information om styrelse och ledningsgrupp, se sidan 64-65 i [årsredovisningen för 2015](#).

LA12

Åldersfördelning

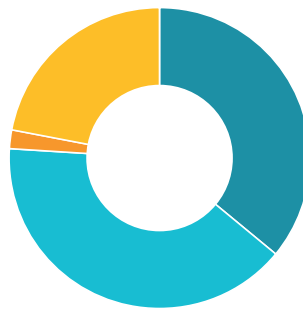


-29 år	8%
30-49 år	53%
50- år	39%

Åldersfördelning bland medarbetarna.

G4-10

Anställningsform

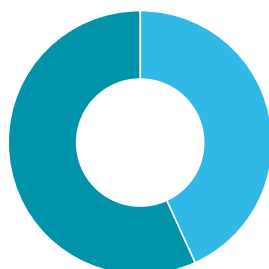


Tjänstemän kvinnor	36%
Tjänstemän män	40%
Kollektivanställda kvinnor	2%
Kollektivanställda män	22%

Samtliga medarbetare.

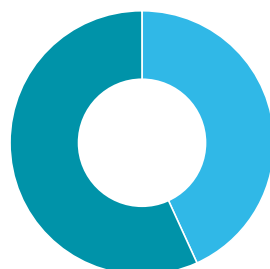
Fördelning kvinnor och män

Samtliga medarbetare



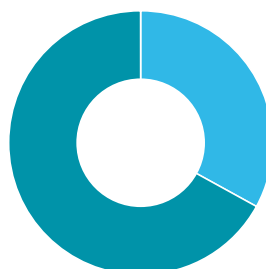
Kvinnor	38% (37)
Män	62% (63)

Ledningsgrupp



Kvinnor	38% (33)
Män	62% (67)

Styrelse



Kvinnor	33% (33)
Män	67% (67)

Antikorrupktion

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

Internt styrs den löpande verksamheten av policyer och riktlinjer för bland annat inköp, kommunikation, likabehandling samt miljö. Tillsammans med uppförandekoderna samverkar våra policyer, rutiner och utbildningar för att motverka alla former av korruption och oegentligheter, och samtliga Vasakronans anställda och leverantörer förväntas följa de interna reglerna såväl som gällande lagar. Arbetet med att motverka korruption och mutor leds av bolagets chefsjurist i egenskap av compliance officer. Överträdelser godtas inte och kan resultera i disciplinåtgärder, uppsägning eller åtal.

Samtliga policyer finns tillgängliga på intranätet och löpande uppföljning sker för att säkerställa att de följs i organisationen. Under 2015 anmälades totalt fyra ärenden om misstankar om korruption. I samtliga fall har utredning vidtagits utan att någon korruption eller oegentlighet har framkommit. Inga ärenden har inkommit till den externa whistle blower- funktionen under 2015.

Kundnöjdhet

För att vi ska klara vårt uppdrag om en långsiktigt hög avkastning är hög kundnöjdhet ett måste. Ju nöjdare kunderna är desto högre blir deras lojalitet gentemot oss.

Kundarbetet leds av bolagets fyra regioner och det är regioncheferna som har det övergripande ansvaret för kundnöjdheten. Kundundersökningar genomförs regelbundet för att följa upp hur väl kundarbetet fungerar och för att identifiera förbättringsområden. Det sker främst genom Vasakronans egen kundundersökning Tyck om Vasakronan, som genomförs i början på varje år men även med hjälp av händelsestyrda kundundersökningar. För mer information om Vasakronans kundundersökning se sidan 10 och 20 i årsredovisningen för 2015.

Klagomålsmekanism avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter

För att förstärka möjligheten för medarbetare eller utomstående att anonymt kunna anmäla misstankar om att lagar, regler eller policyer inte följs finns en whistle blower-funktion i bolaget. Det är Vasakronans compliance officer, tillika chefsjurist, som tar emot och utreder de anmälningar som kommer in. Sedan 2015 har även en extern whistle blower-funktion inrättats för att ge möjlighet att anmäla misstankar om eventuella oegentligheter till någon utomstående part.

Arbetet med att hantera inkomna ärenden (direkt eller via den externa funktionen) styrs av en instruktion för compliance officer, som bland annat gör gällande att tystnadsplikt ska råda avseende vem som har informerat om misstankarna eller otillbörligheten. Antal inkomna ärenden, art samt hur många av dem som leder till någon typ utav åtgärd följs upp i styrgruppen för intern kontroll, som består av bolagets vd, chef för ekonomi och finans, chefsjurist samt en controller. En årlig sammanfattning görs i samband med årsredovisningen. Under 2015 har inga misstankar om avvikelser från lagar eller regler gällande arbetsvillkor eller mänskliga rättigheter anmälts.