

Hållbart

Vasakronans hållbarhetsredovisning 2011

Engagemanget
och kompetensen
hos Vasakronans
medarbetare är nyckeln
till vårt framgångsrika
hållbarhetsarbete.



VASAKRONAN

Innehåll



2011 i korthet

Fortsatt succé för de gröna hyresavtalen som dubblerades i antal under året, tillsammans med ett växande intresse för konceptet Det gröna kontoret som underlättar miljösmarta val i vardagen.

Sidan 2



Vd-ord

Arbetet med hållbarhet driver till stora delar utvecklingen av fastighetsbranschen, menar Vasakronans vd Fredrik Wirdeus i en intervju.

Sidan 4



En hållbarare värld

Hållbarhetsarbetet är väl integrerat i vårt dagliga arbete. Här berättar vi mer om vad vi gör och hur.

Sidan:

- 6–9 Vasakronans ansvar i samhället
- 10–15 Medarbetare
- 16–19 Energianvändning och klimatpåverkan
- 20–23 Materialval och kemikaliebegränsning
- 24–25 Restprodukter och avfall
- 26–29 Samarbetet med våra hyresgäster



Resultatet

GRI-redovisning av Vasakronans ekonomiska, miljömässiga och sociala ansvar.

Sidan:

- 32–33 Styrning
- 34 Ekonomiskt ansvar
- 35–39 Miljöansvar
- 40–41 Socialt ansvar
- 42–44 GRI Index

Om Vasakronan

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag med 216 fastigheter och 2,8 miljoner kvadratmeter uthyrningsbar area. Fastigheterna värderas till 82 mdkr och utgörs av centralt belägna kontors- och butiksfastigheter på tillväxtorter i Sverige. Vasakronan driver också bygg- och utvecklingsprojekt samt deltar i planering och utveckling av nya kontorsområden och stadsdelar. Ambitionen är att skapa attraktiva och hållbara lokaler i stadsmiljöer där människor trivs och företag utvecklas. Förvaltningen sker i egen regi och vid utgången av 2011 hade företaget 336 medarbetare.

Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Ägarnas syfte med innehavet är att få en långsiktigt hög och riskavvägd avkastning från svenska fastighetstillgångar. Verksamheten ska bedrivas med hänsyn till etik och miljö utan att göra avkall på det övergripande målet om hög avkastning.

Vasakronans organisation och verksamhet beskrivs närmare i årsredovisningen för 2011.

Vår vision om **Den goda staden förutsätter ett hållbart samhälle**

Som Sveriges största fastighetsägare har Vasakronan ett stort ansvar att arbeta för hållbar utveckling och minskad klimatpåverkan. Vårt arbete för hållbar utveckling omfattar dels miljö- och klimatfrågorna, dels den sociala dimensionen i att utveckla hållbara städer och stadsdelar med ett helhetsperspektiv. Det bygger på en balans mellan företagets lönsamhet och att verka för en minskad miljöpåverkan och en positiv samhällsutveckling.



2011 i korthet

Värds-mötet

– möten mellan människor

Det blev en dag för dialog och möten när Vasakronans medarbetare samlades till Värds-möte i september. Raka frågor från medarbetarna till ledningen varvades med praktiska och symboliska. Om Vasakronan vore ett djur, vilket vore det då? Svaren var många. Vad sägs till exempel om liknelser som arbetsmyra, kameleont, lejon eller puma – ständigt på jakt, snygg och smart.



558

gröna hyresavtal – en fortsatt succé

Antalet gröna hyresavtal har mer än dubblats under året och vid utgången av 2011 hade 558 gröna hyresavtal tecknats. Det innebär att hyresavtal motsvarande 23 procent av Vasakronans totala lokalaria nu också har en grön sida.



Gröna kontoret – nästa succé

Det gröna kontoret är en bred satsning för att göra det så enkelt som möjligt för våra hyresgäster att göra miljö-smarta val i vardagen. Erbjudandet som successivt har breddats omfattar såväl flytt till ett nytt kontor och avveckling av ett tidigare, som alla-handa servicetjänster och transporter.

Fortsatt högtryck enligt Företags-Barometern

Vasakronan tog återigen tätpositionen när Sveriges studenter och unga yrkesverksamma fick säga sitt om branschens mest attraktiva arbetsgivare.



Sveriges miljösmartaste hus

I Norra Djurgårdsstaden i Stockholm har Vasakronan byggt kvarteret Riga, ett av Sveriges miljösmartaste hus. Riga prisades under våren i Bryssel och fastigheten vann första pris för sitt låga energibehov.

Priset delas ut av The European Green Building Programme vartannat år och Riga stod som vinnare i kategorin Nya fastigheter.

Fokus på hållbarhet gynnar Vasakronan

Hållbarhetsfrågorna blir hela tiden allt viktigare och växande krav från kunderna bidrar till att skynda på utvecklingen inom fastighetsbranschen. Vasakronan har en tätposition och hållbarhetsaspekterna är helt integrerade i vår verksamhet. Nu tar vi nästa steg med fler miljöklassade och certifierade fastigheter och genom att vidareutveckla det väl mottagna konceptet Det gröna kontoret, berättar Vasakronans vd Fredrik Wirdenius.

Hur viktiga är hållbarhetsfrågorna för fastighetsbranschen?

Hållbarhetsfrågorna växer hela tiden i betydelse för våra kunder – och därmed för oss. Vi välkomnar de ökande kraven från hyresgästerna och vill gärna vara med och skapa förutsättningar för att de ska kunna ha ännu högre förväntningar på oss. Tydliga kundönskemål, liksom skärpta myndighetskrav, är bra för Vasakronan och för hela fastighetsbranschen och bidrar till att driva utvecklingen framåt.

Det finns för närvarande två stora drivkrafter i utvecklingen av kontors- och butiksmiljöerna. Den ena är den snabba utvecklingen inom IT och mobilitet. Den andra är de ökande kraven på att fastigheterna ska klara högt ställda miljö- och klimatkrav. Som fastighetsägare och fastighetsutvecklare måste vi därför ha ett hållbarhetsperspektiv på allt vi företar oss.

Hur påverkar miljö- och klimatfrågorna er dagliga relation med kunderna?

För oss blir det ömsesidiga engagemanget i de här frågorna ett sätt att öppna upp för en fördjupad dialog med kunderna. När vi diskuterar hållbarhetsfrågor, till exempel i samband med tecknande av gröna hyresavtal, så sitter vi och våra hyresgäster bildligt talat på samma sida av förhandlingsbordet för att formulera gemensamma mål. Vi lär oss mer om våra kunders verksamhet och skapar en närhet som gör det möjligt för oss att bättra förutse och tillmötesgå deras behov och önskemål.

Vårt hållbarhetsarbete är en av många viktiga pusselbitar som tillsammans gör att Vasakronan har högre hyresnivåer och lägre vakansgrader – och därmed en bättre lönsamhet än branschen i stort.

Men höga hållbarhetsambitioner innebär väl också stora utmaningar för Vasakronan?

Absolut! När man lägger ett hållbarhetsperspektiv på sitt arbete måste man tänka bredare än vad fastighetsbolag traditionellt har behövt göra. Många svenska städer utmanar idag varandra när det gäller att ligga långt framme inom hållbar stadsutveckling. Om Vasakronan till exempel är med och utvecklar en hel stadsdel, så kan vi inte bara koncentrera oss på våra egna fastigheter, utan måste även se hur dessa påverkar hållbarheten för stadsdelen som helhet. I allt högre utsträckning kommer miljöklassningar och miljöcertifieringar att omfatta hela områden och inte bara enskilda fastigheter.

Vilken betydelse har miljöklassning och certifiering?

Att genom klassning och certifiering kunna bevisföra miljö- och klimatomfattig kvalitet blir hela tiden allt viktigare. Fler och fler kunder har börjat ställa de kraven när de ska välja fastighet och därför är jag övertygad om att det kommer att vara en central fråga för många fastighetsbolag under 2012. När en stor hyresgäst inom offentlig sektor under det gångna året sökte nytt huvudkontor och krävde en miljöklassad byggnad, blev det en väckarklocka för många i branschen. Flera statliga myndigheter är på väg att anta nya riktlinjer om krav på låg energiförbrukning och de bolag som inte har miljöklassade och certifierade fastigheter kan helt enkelt inte vara med och konkurrera om de mest attraktiva kunderna.

De ökande klassnings- och certifieringskraven kommer att få ytterligare positiva effekter genom att det tvingar fram ett samarbete över skrägränserna i den idag fragmenterade bygg-, bygg-

material- och fastighetsbranschen. Det blir en drivkraft för teknikutveckling, bättre metoder vid ny- och ombyggnad och för framtagande av nya, mer miljövänliga material.

Vilka satsningar prioriterar Vasakronan under 2012?

Framför allt kommer vi att fortsätta att utveckla Det gröna kontoret. Gröna hyresavtal har ju blivit en succé och utmaningen nu är att skapa samma acceptans och intresse för att betrakta kontorsmiljön som en helhet ur ett hållbarhetsperspektiv. Exempelvis har vi satt upp ett mål för det vi kallar gröna flyttar. Allt fler hyresgäster börjar få upp ögonen för värdet av att även sköta flyttar på ett hållbart sätt. Och här finns verkligen mycket att göra. Det är hemskt att se container efter containern med fullt fungerande möbler på väg till sopställen, vilket tyvärr fortfarande är en vanlig syn när företag flyttar från en fastighet till en annan.

Prioriteringar

- Minskad energianvändning
- Miljöcertifiering av byggnader
- Gröna kontoret och gröna butiken
- Ökat samhällsansvar

Vi märker också av ett ökat intresse från våra butikshyresgäster, i synnerhet från de stora butikskedjorna, att försöka minska miljöbelastningen och energianvändningen. Där försöker vi stödja dem bland annat genom att underlätta arbetet med återvinning av förbrukade förpackningar, källsortering och annan sophantering.

Hur stort är engagemanget för hållbarhetsarbetet inom Vasakronans egen organisation?

Vi betraktar aldrig hållbarhet eller miljö som separata frågor. Det är en integrerad del av vår kärnverksamhet och kommer därför naturligt in i alla diskussioner vi för och alla beslut som fattas. Vasakronan stödjer också FN:s initiativ Global Compact, som markerar att vi tar ett ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvar. Med utgångspunkt i dessa principer utvecklar vi kontinuerligt vårt arbete för att säkra att vi bedriver ett ansvarsfullt företagande.

Jag har själv ett stort intresse för hållbarhetsfrågorna och märker tydligt att det engagemanget delas av medarbetarna inom alla delar av Vasakronans organisation. Därmed finns det en stor kraft bakom det målmedvetna hållbarhetsarbete som bedrivs inom bolaget och där alla arbetar mot ett tydligt gemensamt mål. Det är medarbetarna som skapar förutsättningar för Vasakronan att ta rollen som ledare inom hållbar utveckling i fastighetsbranschen.

Stockholm i februari 2012



Fredrik Wirdenius
Verkställande direktör





Vasakronans ansvar i samhället

Värderingarna lägger grunden för utvecklingen av vårt samhällsengagemang

Vasakronans position som en av de stora svenska fastighetsaktörerna ger oss såväl ansvar som goda förutsättningar för att ta en aktiv del i en hållbar samhällsutveckling. Det gör vi genom att vara delaktiga och engagerade i stadsutveckling, en mängd hållbara samarbeten och genom att bedriva en verksamhet med hög etik.

Norra Djurgårdsstaden, Stockholm

Här är Vasakronan med och bygger en miljöstadsdel i världsklass. Stockholms stad planerar för 10 000 nya bostäder och 30 000 nya arbetsplatser fram till år 2025. Målsättningen är att utveckla området till en av världens första klimatpositiva stadsdelar med passivhus och plushus, satsning på solceller, energieffektiva transporter och slutna kretslopp för vatten, avfall och energi. 2010 invigde Vasakronan kontors- och handelsfastigheten Riga som bland annat belönats med EU:s miljöpris



Vår verksamhet påverkar människor och omgivning på många sätt. Ansvaret för hur vi bäst kan bidra till en långsiktig hållbar samhällsutveckling är därmed i högsta grad en strategisk fråga för Vasakronans ledning, styrelse och ägare. Vår verksamhet ska i alla delar ta hänsyn till etik och miljö, utan att göra avkall på det övergripande målet om hög avkastning och tar sin utgångspunkt i FN-initiativet Global Compact.

Utvecklingen av Den goda staden

Som en av de allra största fastighetsaktörerna i Stockholm, Göteborg, Uppsala och Öresund bidrar Vasakronan till utvecklingen av hela stadsdelar på dessa orter. Ett arbete som i många delar bygger på samarbete med en rad andra aktörer. Själva byggandet och byggnaderna som sådana har inte bara stor påverkan på miljön

utan även för hur människor mår och fungerar i samhället. Att bidra till att skapa närområden där människor kan växa och utvecklas är därför en viktig del i Vasakronans hållbarhetsarbete. Genom att aktivt arbeta för att skapa goda miljöer runt våra byggnader ökar vi inte bara värdet för oss själva och för våra egna kunder, utan också för våra grannar och alla andra som dagligen rör sig i kvarteren.

Mot en hållbarare framtid

Ur ett bredare samhällsperspektiv ser vi att det kommer att bli allt viktigare att inrikta miljö- och energiåtgärder på våra befintliga fastigheter. Oavsett om vi bygger nytt eller renoverar är det grundläggande för oss att skapa hållbara miljöer som uppfyller både nuvarande och framtida hyresgästers krav.



Nytt grepp för ett tydligare samhällsengagemang

Vasakronans ambition är att ta ett ökat samhällsansvar. Vi vill göra det genom att engagera oss i ett samhällsproblem där vi kan spela en roll för att göra skillnad. Den första frågan som vi måste besvara är: var ska vi börja? Därför har vi under 2011 inlett ett arbete med att definiera inriktningen på och förutsättningen för vårt engagemang. Ett första steg är att skapa ett internt ramverk som tydliggör hur vårt engagemang ser ut och hur vi väljer våra samarbets-

partners. Några viktiga förutsättningar för valet av samarbetspartner är att de har en affärsidé som stöttar vår vision om Den goda staden, att engagemanget i samhällsproblemet känns relevant för medarbetarna och att det är en långsiktig satsning från båda parter. Målet är att under 2012 ha lagt grunden för principerna som styr vårt samhällsengagemang. Vi ska också ha påbörjat samarbeten som möjliggör att vi kan bidra till samhället i större utsträckning.

"Arbetet med att skapa ett internt ramverk har baserats på ett antal kriterier, bland annat att projekten ska vara lokalt förankrade och av sådan art att vi inte bara passivt stöttar ekonomiskt utan även har möjlighet att aktivt delta. Med hjälp av workshops runt om i organisationen har vi sakta men säkert identifierat ett par områden som engagerar våra medarbetare lite extra. Nu vidtar en fortsatt intern förankringsprocess med förhoppningen att vi redan i höst kan börja skapa projekt tillsammans med lokala samarbetspartners."

Viktoria Nilsson,
projektledare kommunikation vid Vasakronan.



Nyskapande på klassisk mark

Efter att den invändiga moderniseringen av de historiska kasernbyggnaderna Svea Artilleri har avslutats, fortsätter nu utvecklingen av kvarteret med ett modernt inslag på den vackra kaserngården i form av två nya kontorshus.

Mycket har hänt kring Svea Artilleri sedan regementet 1877 flyttade in i de då nybyggda kasernbyggnaderna. Då låg Svea Artilleri en bra bit utanför Stockholms stadsbebyggelse och det

numera så välbesökta grönområdet Gärdet låg på praktiskt avstånd som regementets övningsfält. Sedan dess har staden brett ut sig och gjort kvarteret till en del av det centrala Stockholm.

Efter att Försvarshögskolan lämnade området 2005 påbörjades en varsam anpassning och invändig modernisering av de historiska kasernerna till moderna kontorslokaler, vars kaserngård nu ska kompletteras med ytterligare två byggnader.

De två nya fristående bågformade husen, som vardera rymmer cirka 3 500 kvm kontorslokaler,

kommer att ligga placerade i ett lugnt och skyddat läge bakom de äldre byggnaderna och ge den anrika miljön ett modernt inslag. De nya husen kommer att miljöklassas enligt LEED och samtliga Svea Artilleris hyresgäster erbjuds Vasakronans gröna hyresavtal. Inflyttning i de nya kontorshusen beräknas kunna ske till våren/sommaren 2013.



Historiens vingslag finns ständigt närvarande i och kring de vackra byggnaderna från 1800-talet. Svea Artilleri var den första svenska kasernen att byggas som en sluten kaserngård och därigenom skapades en unik parkmiljö med ett tyst och stillsamt läge.

På Svea Artilleris klassiska mark skapar Vasakronan två moderna kontorsfastigheter. Den ljusa fasadens glasade partier låter lokalerna ta tillvara allt dagsljus och inifrån har man en fin vy ut mot den rogivande parken.



Vasakronans hållbara samarbeten

En stor del av vårt samhällsengagemang kanaliseras vi genom ett aktivt deltagande i nätverk och branschanknutna projekt och föreningar. Det rör sig om samarbeten på både nationell och lokal nivå som framförallt gäller klimatfrågan, ett hållbart byggande och förvaltande.

Sweden Green Building Council

Sweden Green Building Council är en ideell förening som grundades i juni år 2009 av Vasakronan och ytterligare tolv svenska företag och organisationer inom den svenska bygg- och fastighetssektorn. Under 2011 blev Sweden Green Building Council fullvärdig medlem i World Green Building Council och arbetet fortsätter nu med att utveckla och påverka miljö och hållbarhetsarbetet i branschen.

Hagainitiativet

Vasakronan har tillsammans med ytterligare sju välkända företag initierat Hagainitiativet. Initiativet syftar till att minska näringslivets utsläpp och att lyfta klimatfrågan som en av de viktigaste framtidsfrågorna.

Klimatpakt med Stockholms stad

En klimatpakt som initierats av Stockholms stad i syfte att med gemensamma krafter bidra till att minska huvudstadens klimatpåverkan. Resultaten av det arbete som bedrivs inom ramen för Klimatpakten presenteras på www.stockholm.se/klimatpakten

BELOK

Beställargruppen lokaler (BELOK) är ett samarbete mellan Energi-myndigheten och Sveriges största fastighetsägare med inriktning på kommersiella lokaler. Uppgiften är att driva olika utvecklingsprojekt med inriktning på energieffektivitet och miljöfrågor.

Byggvarubedömningen

Tillsammans med ett antal av Sveriges största fastighetsägare och byggherrar har vi utvecklat en standard för miljöbedömning av byggvaror inklusive ett lättanvänt systemstöd för att söka godkända byggvaror.



Medarbetare

Kompetens och engagemang skapar kundnytta och bygger kundrelationer

Vasakronans målsättning är att vara den mest attraktiva arbetsgivaren bland svenska fastighetsföretag. Vi ska erbjuda våra medarbetare en attraktiv arbetsplats som bygger på god arbetsmiljö och gemensamt ansvarstagande. Dessutom är vi övertygade om att vi med nöjda och engagerade medarbetare också får nöjda hyresgäster.

Det är våra medarbetare som gör Vasakronan till det företag det är idag. Att skapa delaktighet, motivation, engagemang och trivsel hos medarbetarna är inte bara en nyckel till framgångsrik fastighetsverksamhet utan också vårt ansvar som arbetsgivare. I denna roll har vi en stor påverkan på människors vardag vilket är en viktig aspekt i det kontinuerliga effektiviseringsarbetet av en organisation. Antalet medarbetare vid Vasakronan minskade något under 2011 och var vid årets utgång 336.

Rätt kompetens för samtid och framtid

Ambitionen med kompetensförsörjningen är att säkerställa en process för att rätt kompetens finns på plats nu och i framtiden. Det omfattar både ett internt och externt arbete. Internt behöver vi tillsammans med våra medarbetare kartlägga deras kompetenser och utforma relevanta utbildningsvägar. Externt tar vi en mängd initiativ för att attrahera nya medarbetare och vårda vårt varumärke som arbetsgivare.

Vi eftersträvar en hög och jämn kompetens inom verksamheten för att stå oss väl i den hårda konkurrensen i fastighetsbranschen och gör löpande en översyn av våra medarbetares utbildningsnivå. Sammantaget visar den att utbildningsnivån är god och att andelen medarbetare med eftergymnasial utbildning ligger på 58 procent. När vi rekryterar gäller högskolekompetens som krav vid så gott som alla tjänster.

Som en del i utvecklingen av organisationen arbetar vi på olika sätt med kompetensförsörjning och -skiftet. Dels genom att höja kompetensen hos befintliga medarbetare, dels genom att tillföra kompetens utifrån. För att höja kompetensen hos våra medarbetare försöker vi i så stor

utsträckning som möjligt behovsanpassa och skräddarsy utbildningarna.

När det gäller att tillföra kompetens utifrån ser utmaningarna lite olika ut. Vår position på fastighetsmarknaden är god och vi ligger väl i fas med vår övergripande målsättning om att vara den mest attraktiva arbetsgivaren bland svenska fastighetsföretag. Ett mått för att mäta målsättningen är vårt återkommande deltagande i Universums FöretagsBarometern, en undersökning bland studenter och unga yrkesverksamma, där Vasakronan även i år utsågs till den mest attraktiva arbetsgivaren i branschen. Samtidigt är konkurrensen inom vissa specialistkompetenser som till exempel teknik och projektledning stenhård. Till stor del är det också andra omvärldsfaktorer, såsom inriktningen på utbildningssystemet, vilka styr tillgången på utbildad arbetskraft som motsvarar de behov som förvaltning och utveckling av kommersiella och handelsfastigheter kräver.

Många nöjda medarbetare

Medarbetarundersökningen är ett viktigt mått på hur medarbetarna upplever förutsättningarna i sitt arbete, samverkan, utvecklingsmöjligheter och företagskulturen. Medarbetarundersökningen 2011 visade att Nöjd medarbetarindex (ESI) ökat med fem procentenheter, till 97 procent (benchmark är 83 procent). Det innebär en förbättring av ett redan mycket gott resultat. Vi har bland annat fått svar på viktiga frågor om övervägande majoritet anser att Vasakronans värderingar genomsyrar verksamheten. Som medarbetare upplever man också att det finns goda möjligheter att utvecklas inom företaget. Därtill att de initiativ som tagits för ett bättre och mer frekvent informationsflöde mellan ledning/chefer och organisationen har fallit väl ut. Framförallt

uppskattas informationsstunden vid de gemensamma fredagsfrukostarna som genomförs varje vecka i samtliga regioner. Dessa är tillfällen då stora som små nyheter varvas med aktuella teman.

Vår målsättning är att en dag nå en ESI på 100 procent, men i det kortare perspektivet gäller prioriteringen att som minst ligga kvar på dagens höga nivå. En ny medarbetarundersökning kommer att göras under 2012.

Goda möjligheter till en intressant framtid

Vasakronan har under 2011 haft en personalomsättning på 11,1 procent. Något uttalat mål för personalomsättningen finns inte formulerat. Men vi kan konstatera att orsaken till ökningen behöver analyseras närmare och vi gör det bland annat genom att hålla så kallade exit-samtal med medarbetare som väljer att sluta hos oss. Samtidigt ger det oss möjlighet att tänka nytt, då det kanske inte är en ersättningsrekrytering som är lämpligast utan en annan typ av kompetens och profil som vi behöver fånga upp.

Ambitionen är att öka den interna rörligheten ytterligare och vi arbetar på olika sätt med att underlätta karriärvägarna inom företaget. Ett exempel är att lediga tjänster alltid annonseras internt innan de annonseras externt för att ge befintlig personal en första chans att söka en ny position inom företaget. I samband med de årliga medarbetarsamtalen förs en diskussion mellan chef och medarbetare om lämpliga mål för utveckling inom företaget. Målen baseras främst på medarbetarens egna ambitioner och behov. Viktigt är också att sätta dessa mål i relation till företagets affärs mål och till vårt löpande arbete med att säkerställa kompetensförsörjningen.

Belönade medarbetare under 2011



Carolina Wadsten,
affärsområdeschef
kontor i Göteborg

I maj tilldelades Carolina Wadsten Guldhuset för sitt ledarskap. Guldhuset är en utmärkelse för unga ledare i samhällsbyggnadssektorn som under flera år utmärkt sig som goda och framgångsrika ledare. Guldhuset delas ut av Centrum för Management i Byggsektorn (CMB) i samarbete med Byggherrarna, tidningen Byggindustrin, Fastighetsägarna, Svensk Teknik och Design samt Sveriges Byggindustrier. Carolina fick priset för att hon är en uppskattad ledare med stort affärsengagemang. Inom Vasakronan är hennes affärsområde det som får högst betyg för kundnöjdhet. I förhållande till sina medarbetare vinnlägger hon sig om att förankra och förbereda besluten genom att skapa gemensamma målbilder.



Anna Nyberg,
affärsområdeschef
kontor
i Stockholm

Under hösten belönades Anna Nyberg med utmärkelsen Årets framtida ledare i fastighetsbranschen. Bakom priset står tidningen Fastighetsnytt och Stronghold Invest i samarbete med Academic Search. Anna fick priset för att hon genom ett stabilt och engagerat ledarskap framgångsrikt drivit sitt team mot mycket goda resultat även under perioder av omfattande förändringsprocesser. Genom handlingskraft och tydlig kommunikation har Anna maximerat gruppens prestation och därigenom framgångsrikt nått uppsatta mål samt överträffat lönsamhetsmålen inom sitt affärsområde.

Vasakronans grundläggande värderingar

Vårt ansvar som affärspartner, arbetsgivare och samhällsaktör

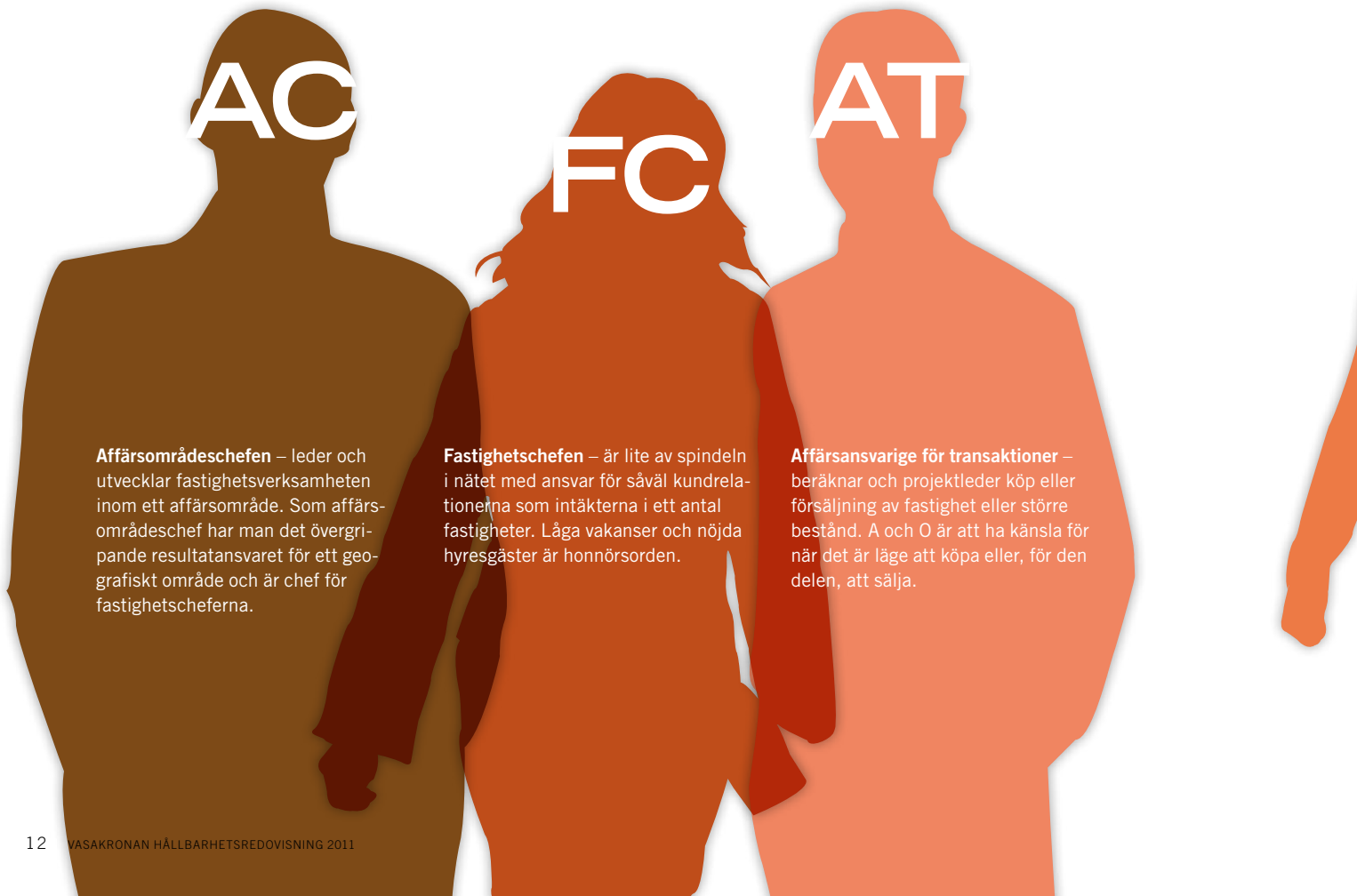
Vasakronans värdegrund är väl förankrad i organisationen och ska ligga till grund för hur vi gör saker och beter oss mot varandra. Nu tar vi nästa steg med att formalisera ett företagsövergripande ramverk med riktlinjer för hur vi agerar etiskt och affärsmässigt i form av en uppförandekod. Det görs bland annat genom en rad workshops som planeras till våren 2012 och som bygger på metodiken Situations Orienterat Lärande (SOL). Metoden innebär att ledning och grupper av medarbetare var för sig ställs inför ett antal fiktiva situationer. De val som respektive grupp gör blir vägledande för att se hur väl Vasakronans värderingar efterlevs i vårt faktiska agerande och, inte minst, var diskrepansen finns.

Parallellt kommer en analys av och dialog med våra leverantörer att ske för att se hur vi på bästa sätt utformar kommunikationen kring de förväntningar som vi har på våra leverantörers agerande när det gäller etik och affärsmässighet.



Vad gör ni på jobbet egentligen?

Det krävs en mängd olika kompetenser och yrkeskunskaper för att bygga, utveckla och förvalta fastigheter. Oavsett vilken yrkesroll man har är det fokus på service och utveckling som gäller och här är några exempel på vad vi på Vasakronan gör på dagarna.



Affärsområdeschefen – leder och utvecklar fastighetsverksamheten inom ett affärsområde. Som affärsområdeschef har man det övergripande resultatansvaret för ett geografiskt område och är chef för fastighetscheferna.

Fastighetschefen – är lite av spindeln i nätet med ansvar för såväl kundrelationerna som intäkterna i ett antal fastigheter. Låga vakanser och nöjda hyresgäster är honnörsorden.

Affärsansvarige för transaktioner – beräknar och projektleder köp eller försäljning av fastighet eller större bestånd. A och O är att ha känsla för när det är läge att köpa eller, för den delen, att sälja.

Charlotta DeJong

Titel: nybliven affärsutvecklare handel

Antal år vid Vasakronan: 9 (mars 2012)

Berätta; hur hamnade du på Vasakronan?

Jag hade bott ett par år i London och var sugen på att prova något nytt när jag kom hem igen. Då såg jag en annons i DN om att AP Fastigheter sökte en controller och på den vägen är det.

Hur har sedan din resa inom organisationen sett ut?

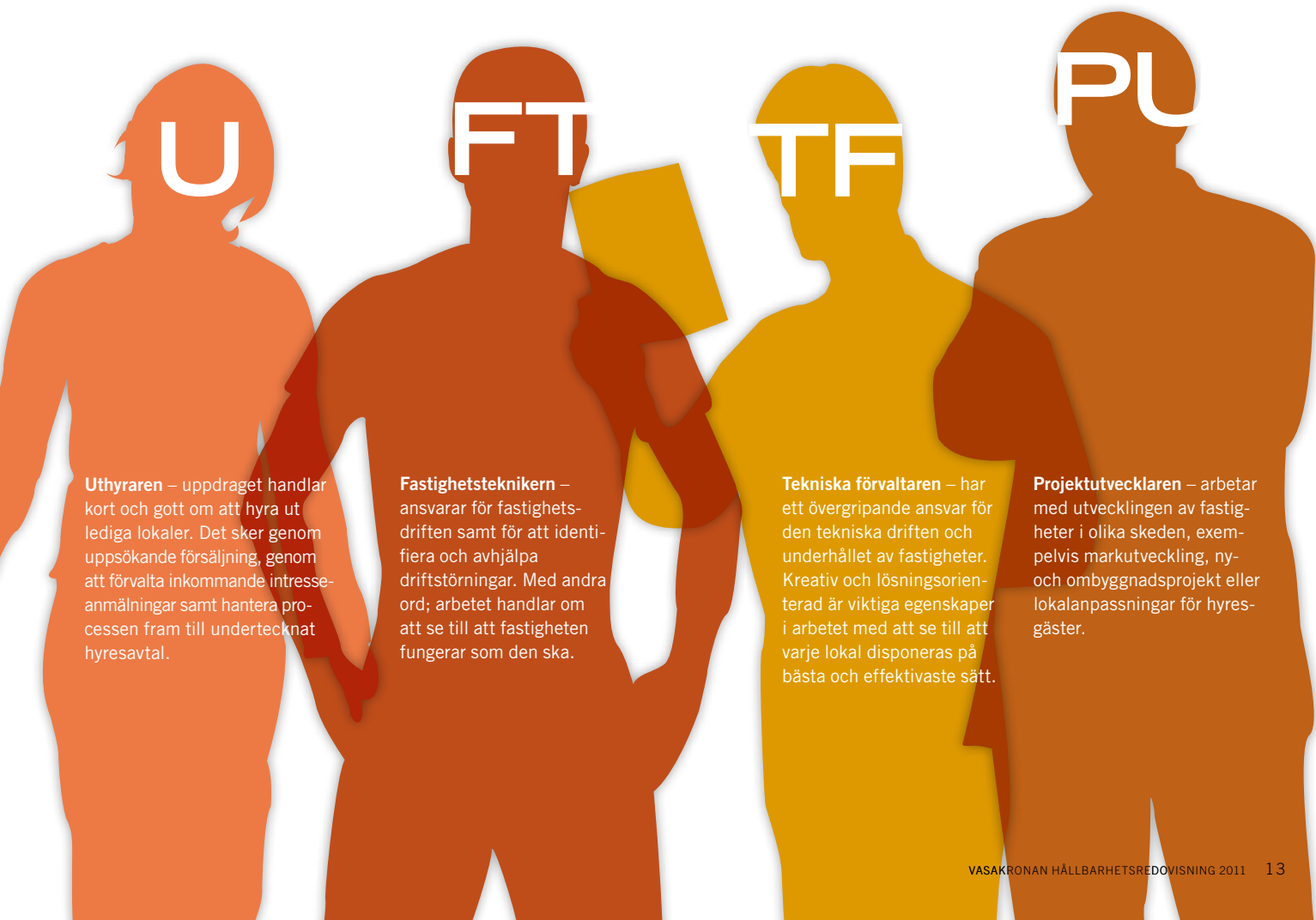
Jag började som controller inom den kommersiella delen av förvaltningen. Därefter ett kort nedslag som controller på region Stockholm mellan mina två perioder av föräldraledighet för att därefter vikariera som koncerncontroller under ett år. Sedan följde sammanslagningen och i det nya Vasakronan blev jag affärscontroller inom region Stockholm. Det var under

denna period som jag också vid ett utvecklingssamtal fick frågan om jag inte funderat på att bli fastighetschef. Och det hade jag faktiskt gjort.

När sedan en tjänst som fastighetschef inom affärsområde Syd dök upp så var det en utmaning som jag gärna ville prova på. När jag nu ser tillbaka på två spännande, roliga och lärorika år som fastighetschef, så ser jag också att det här med att byta inriktning gick betydligt lättare än jag trodde.

Vad arbetar du med om fem år?

Jag är ju ett exempel på de möjligheter som finns för den som vill utvecklas inom Vasakronan, så självklart är det svårt att sja om vad jag gör om fem år. Däremot vet jag vad nästa stopp på min resa inom Vasakronan blir då jag under våren 2012 tillträder en ny tjänst som affärsutvecklare handel.



Uthyraren – uppdraget handlar kort och gott om att hyra ut lediga lokaler. Det sker genom uppsökande försäljning, genom att förvalta inkommande intresseanmälningar samt hantera processen fram till undertecknat hyresavtal.

Fastighetsteknikern – ansvarar för fastighetsdriften samt för att identifiera och avhjälpa driftstörningar. Med andra ord; arbetet handlar om att se till att fastigheten fungerar som den ska.

Tekniska förvaltaren – har ett övergripande ansvar för den tekniska driften och underhållet av fastigheter. Kreativ och lösningsorienterad är viktiga egenskaper i arbetet med att se till att varje lokal disponeras på bästa och effektivaste sätt.

Projektutvecklaren – arbetar med utvecklingen av fastigheter i olika skeden, exempelvis markutveckling, ny- och ombyggnadsprojekt eller lokalanpassningar för hyresgäster.

Rapport från Vårdsmötet 2011

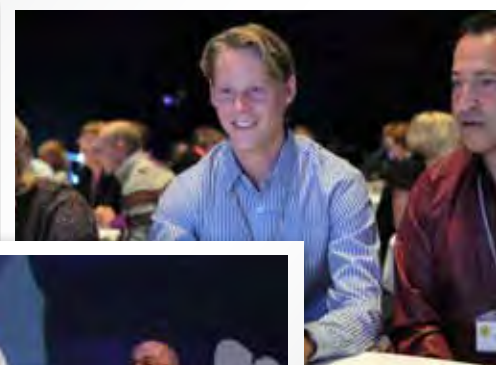


Det blev en intensiv dag när medarbetarna samlades i september för att hålla Vårdsmöte. Vårdsmötet är en dag som erbjuder rika tillfällen till att både umgås med kollegor under lättsamma former och föra en diskussion om företagets verksamhet och utveckling. Ambitionen med mötet är att det ska präglas av öppenhet och transparens där medarbetarna känner att deras åsikter är viktiga.

För att ge alla möjlighet att göra sin röst hörd arbetar man med ett dialogsystem där medarbetarna via en dator både kan svara på frågor och ställa egna till företagets ledning på scenen.

Hyresgästerna, kärnan i vår verksamhet, hade bjudits in för att ge medarbetarna sin syn på Vasakronan som fastighetsägare. Resultatet blev en hel del raka frågor som ställdes båda av dem och till dem.

Vd Fredrik Wirdenius stod självklart i blickfånget när medarbetarna ställde sina frågor till ledningen. Han fick bland annat fundera över frågor om hur han kan bli mer synlig ute i organisationen och beskriva vad han egentligen gör på jobbet varje dag; helt enkelt hur en vd:s vardag ser ut.



Årets kundteam Handel



Årets affär

Det är kultur bland Vasakronans medarbetare att vara generösa med beröm och en klapp på axeln när någon har gjort något bra. Det visar inte minst en enorm respons under vårdsmötet när medarbetarna uppmannades att ge exempel på goda prestationer!

"HR arbetar med hjärta och hjärna och gör alltid en proffsig insats"

"Hylla våra många tekniker som dagligen förvaltar förtroendet för Vasakronan"

"Fastighetsteknikernas dagliga arbete hjälper oss mot årets energimål på 6 procent vilket motsvarar en kostnadsbesparing på upp mot 27 mkr"

"Arbetsinsatsen för att digitalisera alla hyresavtal som hjälper till att minska våra utskrifter med ett antal tusen per månad"

"Våra jurister som är på hugget, otroligt kunniga och återkopplar utmärkt! Tillgängliga och att man kan fråga om både stort och smått"

"Vi är duktiga på att sakligt kunna vända kritik till förståelse, till exempel att förklara för kunden hur man själv kan påverka inomhusklimatet"



Årets kundteam Kontor



Årets medarbetare Hanna Jessing

Svaren lät heller inte vänta på sig när frågan i september 2012 är Vasakronan bäst i årets NKI-mätning; vad har vi konkret gjort för att nå detta mål? ställdes.

"Frekventa möten med kunden för att föra en gemensam dialog om deras behov och bättre förstå deras affär och verksamhet"

"Duktiga på att sprida erfarenhet och kunskaper mellan regionerna. Vi lär ständigt av varandra"

Peter Fritz

Titel: fastighetschef kontor i Göteborg

Antal år vid Vasakronan: 4 (mars 2012)

Berätta; hur hamnade du på Vasakronan?

Efter avslutad civilingenjörsexamen ville jag gärna söka mig till bygg- och fastighetsbranschen och fick tips om att Vasakronan sökte en vikarie. Efter en lunch, två intervjuer och personlighetstest blev jag erbjuden vikariatet som jag omgående tackade ja till. Det kändes i magen att Vasakronan var rätt för mig.

Hur har sedan din resa inom organisationen sett ut?

Det är en resa som började i statligt ägda Vasakronan, via AP Fastigheters köp av Vasakronan, för att idag arbeta i Sveriges största fastighetsbolag. Mitt vikariat, när jag började i mars 2008, var som ansvarig för kontorshotellen i Kista Entré och Kista Science Tower strax norr om Stockholm. Det gick bra och jag fick i samband med att vikariatet avslutades möjlighet att avancera till biträdande fastighetschef på Östermalm i Stockholm med ansvar för fastigheterna Göta Livgarde, Svea Livgarde och Port 108. När kärleken ville ha mig till Göteborg dök turligt nog också en tjänst som fastighetschef upp, som jag nu har haft sedan maj 2011.

Jag trivs kanon som fastighetschef och fortsätter gärna i många år till. Generellt måste jag säga att gör du ett bra jobb och visar att du vill, finns alla möjligheter att få anta nya utmaningar hos Vasakronan. Och jag kan lova; kombinationen av att få bygga nära kundrelationer och förvalta ståtliga och fina fastigheter är hur cool som helst!





Energianvändning och klimatpåverkan

Ett strukturerat arbete med att minska energianvändningen som engagerar och involverar

Fastigheter med den verksamhet som bedrivs i dem står för en avsevärd del av Sveriges energianvändning. Att minska den är en angelägen fråga för Vasakronan och för fastighetsbranschen som helhet. I vårt ansvar ligger att öka kunskapen om hur energin kan användas så effektivt som möjligt och att minska vår klimatpåverkan.



Clean Development Mechanism

Vasakronan väljer att klimatkompensera genom att investera i Clean Development Mechanism (CDM)-projekt som leder till minskade utsläpp i motsvarande grad. För vår del innebär det att resurser investeras i bioeldade kraftverksprojekt i Indien, som producerar el från jordbruksrester.

Vasakronans mest betydande miljöpåverkan utgörs av energianvändningen i våra byggnader. Energianvändningen delas upp i el, uppvärmning och kyla. El delas i sin tur upp i el som används av våra kunder i sina lokaler och el som krävs för att driva allmänna funktioner i en byggnad såsom hissar, rulltrappor, ventilation och belysning.

Branschledande position ur flera perspektiv

Vasakronans långsiktiga mål är att den totala energianvändningen i vårt fastighetsbestånd ska vara 50 procent lägre än branschgenomsnittet.

Målet att under 2011 minska energianvändningen med 6 procent jämfört med föregående år överträffades då vi lyckades minska energianvändningen med 7 procent. En av förklaringarna till resultatet är att tidigare gjorda energisparåtgärder nu börjar ge effekt. Därtill våra fastighetsteknikers dagliga och fokuserade arbete med att effektivisera energianvändningen. En annan starkt bidragande orsak är att allt fler hyresgäster tecknar gröna hyresavtalet, vilket bland annat medför ett samarbete för att spara energi. Vi är måna om att hålla tempot och har även för 2012 satt upp målet om att minska energianvändningen med 6 procent jämfört med 2011 års resultat.

Under året trädde ett nytt EU-direktiv i kraft som syftar till att nyuppförda byggnader ska dra minimalt med energi, så kallade Nära Noll Energi-byggnader (NNE-byggnader). Den svenska tillämpningen av direktivet har medfört att Boverkets nybyggnadsregler (BBR-kraven) skärpts. Det innebär att nyproducerade kontorsbyggnader får ha en energianvändning på högst 80 kWh per kvadratmeter. Redan idag klarar Vasakronan dessa krav med god marginal.

Vi ser vår målsättning, om att våra nyproducerade byggnader ska ligga 50 procent under BBR-kraven, som fullt möjlig också med hänsyn tagen till de skärpta BBR-kraven. Någon revidering av målet har därmed inte gjorts.

Utmaningen framöver blir främst att se över hur de nya BBR-kraven ska kunna uppfyllas i

ombyggnationer av befintliga byggnader. Ett par exempel från de senaste årens ombyggnadsprojekt tyder dock på att vi har goda förutsättningar att klara de nya krav som trädde i kraft under hösten 2011.

Initiativ som påverkar våra egna utsläpp

En kontinuerligt minskad energianvändning, inköp av klimatneutral fjärrvärme och fjärrkyla samt miljömärkt el har gjort att vi sedan 2006 lyckats minska våra koldioxidutsläpp med över 90 procent. Det utsläpp av koldioxid som Vasakronans verksamhet ger upphov till ligger nu på 1 600 ton per år. Den inköpta elen består till 75 procent av vattenkraft, 15 procent av vindkraft och 10 procent av biobränsle.

Störst möjlighet att ytterligare påverka våra utsläpp är att se över våra resor. För resor i driften används i huvudsak miljöklassade bilar. Enligt vår resepolicy ska medarbetarna i så stor utsträckning som möjligt välja tåg som färdmedel för resor inom Sverige. Via en webbtjänst som vår reseförmedlare tillhandahåller, får varje medarbetare svart på vitt vad valet av färdmedel genererar i form av utsläpp och kostnader. Sedan 2007 kompenserar vi för de koldioxidutsläpp som vi ännu inte kunnat eliminera från verksamheten genom inköp av Clean Development Mechanism-enheter. Det gör Vasakronan till ett klimatneutralt företag.

Samarbete är drivkraften i arbetet

Med hållbarhet väl integrerat och som en naturlig del i det dagliga arbetet vill vi driva utvecklingen framåt vad gäller tekniska lösningar, miljöteknik och energioptimering. Vi vill påverka och samarbeta med våra hyresgäster, leverantörer och branschen i stort för att med gemensamma krafter minska vår miljöbelastning. Vi gör det med visionen om att bidra till att skapa Den goda staden där människor trivs och företag utvecklas.

Klimatneutral – ett förtydligande

Begreppet klimatneutral betyder att verka på ett sätt som inte producerar något nettotillskott av växthusgaser. Det kan uppnås genom att reducera den egna klimatpåverkan i så stor utsträckning som möjligt och använda kompensation för att neutralisera återstående utsläpp. (Källa: www.klimatneutral.se)



Vasakronan i Uppsala är framgångsrika när det gäller att teckna gröna hyresavtal och kan för 2011 notera 71 nya avtal. Vi har frågat Jan Erik Hellman, affärsområdeschef kontor vid region Uppsala, hur de gör och vad hyresgästerna tycker.

Vad är det som gör att så många av era hyresgäster gillar det här med ett grönt hyresavtal?

Jag skulle tro att det beror på att de allra flesta av våra hyresgäster är väldigt medvetna om miljön och vikten av att på alla sätt bidra till att minska miljöpåverkan. När man väl börjar diskutera formen för avtalet så inser man också att det inte är så särskilt svårt att bli mer uppmärksam på vad det är som drar mycket el och vad man kan göra för att minska.

Är det någon som tackar nej?

Ett fåtal. Men då handlar det inte om att de tycker idén är dålig, utan det är snarare andra omständigheter som gör att de avvaktar. Till exempel om de har ett bindande avtal med en elleverantör som inte följer det enda formella kravet som vi ställer om grön el.

Hur ser samarbetet med hyresgästen ut?

Är det i samband med en hyresgästanpassning sker samarbetet kring ombyggnaden per automatik med utgångspunkt i ett miljötänk. För en befintlig hyresgäst utgör elkartläggningen oftast startskottet. I allmänhet kommer det fram användbar information när det gäller att spåra vad som slukar mest el under arbetsdagen. Inte minst intressant är att upptäcka vad som fortsätter att dra el när ingen finns i lokalerna. Därefter tar vi fram en lista på möjliga åtgärder och för en löpande diskussion med hyresgästen om vad som är möjligt att genomföra.

Vasakronans hyresgäst CSN i Uppsala-fastigheten Svavagallerian var bland de första att teckna ett grönt hyresavtal. Vi har frågat Anders Arovelius, kontorschef vid CSN, varför valet var viktigt för dem?

CSN har en noga utarbetad miljöpolicy som vi försöker att följa i möjligaste mån och det faller sig därför naturligt att aktivt söka anpassade avtal. Vasakronans introduktion av grönt hyresavtal kom lägligt, och vi påbörjade samarbetet kring att se över och minska vår energianvändning.

Vad har det inneburit i konkreta åtgärder för er del?

En kartläggning över vår energianvändning visade ett antal områden där det var möjligt för

oss att sänka användningen. Åtgärder som till exempel tidsstyrning av fläktkonvektorer, standby-stående kopiatorer och skrivare. På eget initiativ startade vi ett projekt för att se över möjligheterna att halvera belysningsförbrukningen med hjälp av modern strömsnål belysningsteknik. Projektet har nu gått in i implementeringsfas och installationen av ny belysning påbörjas under våren 2012.

Vilka effekter hoppas ni kunna nå i form av besparingar?

Förutom att en lägre förbrukning minskar våra kostnader kan vi som ett statligt verk föregå med gott exempel och visa hur man med ganska enkla insatser kan uppnå förhållandevis stora energibesparingar.



Gröna hyresavtal – en modernare form av hyresavtal

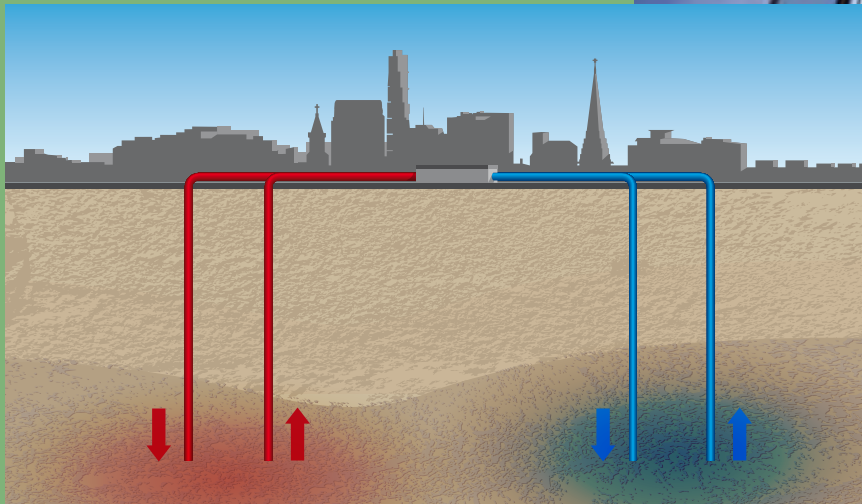
Ett grönt hyresavtal innebär att Vasakronan och hyresgästen gemensamt åtar sig att arbeta för en minskning av el-, värme- och kylanvändningen i kontorslokalen. Som hyresgäst ser man också till att källsortera sitt avfall samt följer kraven för byggmaterial vid ombyggnader. Hyresgästen förbinder sig också att enbart köpa grön el enligt Naturskyddsföreningens kriterier för "Bra miljöval". Vid 2011 års utgång var antalet tecknade gröna hyresavtal 558 (223) eller knappt 23 (10) procent av den totala lokala-rean. Målsättningen för 2012 är att totalt 250 nya gröna hyresavtal ska ha tecknats.

Akvifär försörjer Triangeln

Triangeln, Vasakronans fastighet och köpcenter i hjärtat av Malmö, är på god väg att bli självförsörjande när det gäller kyla och värme med hjälp av en akvifär.

– Är bara de geologiska förutsättningarna de rätta, som Skånes vattenrika kalkberggrund, är det här en fantastisk teknik för kyl- och värmeförsörjning, berättar Peter Jansson, teknikchef vid Vasakronan i Malmö och ansvarig för projektet med akvifären vid Triangeln. Med akvifären igång beräknar vi att Triangeln med sina 23 000 m² kan sänka förbrukningen av el med 300 MWh och fjärrvärme med 2 900 MWh. Sett till hela Vasakronans fastighetsbestånd i Malmö kommer det att kunna innebära reducerade energikostnader och att vi minskar energianvändningen med cirka 3 procent.

Akvifären vid Triangeln beräknas vara i bruk under sommar/hösten 2012.



Akvifären – som en naturlig termos i marken

Ordet akvifär kommer ur latinet och betyder ungefär vattenbärare. En akvifär kan beskrivas som ett vattenbaserat energilager i marken för kyl- och värmeförsörjning. I ett vattenbaserat kretslopp pumpas under årets varma månader kallt vatten upp ur akvifären för att kyla byggnaden. Det uppvärmda returvattnet pumpas tillbaka ner för att lagras till de kalla månaderna för att då istället användas för att värma byggnaden.

Belönade för Årets energiåtgärd

Stora som små energibesparande åtgärder karakteriserade de nominerade till Vasakronans utmärkelse Årets energiåtgärd. Till vinnare utsågs Region Göteborgs Roland Skoogh, teknisk förvaltare, och Jojje Abrazis, fastighetstekniker. Med en smart kombination av ett nytt styrsystem och systematisk driftoptimering har de möjliggjort en minskad energianvändning med runt 30 procent i två av våra fastigheter. Gemensamt arbete och stort engagemang inför uppgiften utgjorde några av framgångsfaktorerna för sänkningen av energianvändningen till låga 80 kWh per kvadratmeter.

En annan nominerad var Jonas Hansson, teknisk förvaltare i region Öresund, som med en ny och förhållandevis enkel styrning av en av rulltrapporna i Triangelns köpcenter kunde minska dess energianvändning motsvarande en normalstor villas hela årsförbrukning.

Roland Skoogh

Jojje Abrazis





Materialval och kemikaliebegränsning

Omsorg om människors hälsa och hushållande med resurser lägger grunden

En stor betydelse för den miljöpåverkan en fastighet har är de material som används vid nyproduktion, ombyggnad, hyresgästanpassningar och underhåll. Vi arbetar för att minska mängden använt material i verksamheten och med att tydliggöra vikten av ett livscykelperspektiv i alla val av material och byggvaror.

Förskolan Paletten

Den prisbelönta förskolan är skapad med skarpa färger, runda former och goda material för att ge våra minsta medborgare en stimulerande, kreativ och trygg miljö.



Vår verksamhet drivs med vetskapen om att fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel; från planering, projektering och byggskede till förvaltning, ombyggnad och rivning. För Vasakronan handlar det om att göra rätt från början. Grundläggande är kunskap om, kontroll och dokumentation över material som används, liksom känna till de kemikalier och föroreningar som kan förekomma i materialen. Vi och våra entreprenörer försöker därför hushålla med resurserna och uteslutande använda miljöanpassade material och byggvaror.

Varsam ombyggnad och återanvändning av befintliga material

Vi vet att de återkommande hyresgäst Anpassningarna i samband med hyresgästbyten inte är långsiktigt hållbara ur ekonomisk, driftteknisk och miljömässig synpunkt. Det är med andra ord en dålig affär för miljön, för hyresgästen och för oss. Därför arbetar vi kontinuerligt med att effektivisera vår resurshushållning, bland annat genom varsam ombyggnad och återanvändning

av befintliga material för att minska materialomsättningen. Målet är att bli bättre på slutna kretslopp för att därigenom generera så lite avfall som möjligt. Bland annat analyserar vi mängden material som olika projekt ger upphov till och ser över hur vi i en högre utsträckning kan återanvända byggmaterial för att på så sätt minska behovet av nytt material.

Byggvarubedömningen (BVB) styr kraven på entreprenörer och leverantörer

Alla material och byggvaror som Vasakronan eller våra hyresgäster bygger in ska vara miljömedvetna val. Det är ett krav som finns inskrivet i merparten av våra hyresavtal, där det också anges att den hyresgäst som gör egna arbeten måste dokumentera sitt materialval.

Bygg- och fastighetsbranschens databas där en miljöbedömning av över 8 000 varor finns lagrade används sedan 2009 vid alla våra materialval. Vi har även krav på att BVB inkluderas i samtliga ramavtal, och därmed i de krav som vi ställer på

entreprenörer och konsulter vid all nybyggnad, ombyggnad och hyresgäst Anpassningar. Gemensamt för bedömningsgrunderna för de över 8 000 varorna som finns i BVB:s databas är att samtliga utgår från ett livscykelperspektiv. Klassificeringen anges som Rekommenderas (grönt), Accepteras (gult) eller Undviks (röd). Material som byggs in i byggnader ska ha grön eller gul klassificering. Endast i undantagsfall och då inga andra alternativ finns tillåts röd klassificering.

Vikten av såväl stora som små kretslopp

Kraven på material och byggvaror är något som vi successivt skärper, liksom granskningen av både oss själva och våra entreprenörer när det gäller byggmaterial och dokumentationen av inbyggda material. Ambitionen är att öka andelen återvunna material i våra ombyggnader och hyresgäst Anpassningar. Vi vill göra det dels genom att skapa bättre interna kretslopp, dels genom att bygga närmare samarbeten med aktörer i det stora kretsloppet.

Miljöcertifiering av byggnader

I syfte att kommunicera våra byggnaders miljöegenskaper och kunna tillmötesgå ökade krav från våra hyresgäster arbetar Vasakronan sedan länge med miljöcertifieringar av både befintliga och nybyggda fastigheter. Vårt mål för 2011 var att 20 procent av beståndet skulle vara miljöcertifierat. Vi nådde dock inte riktigt fram, utan resultatet blev 10 procent. Målet för 2012 är att 30 procent av vårt fastighetsbestånd ska vara miljöcertifierat.

LEED

Miljöcertifieringssystemet Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) har stor spridning internationellt och är anpassat för alla typer av byggnader. En byggnads miljöprestanda bedöms utifrån energianvändning, vattenanvändning, inomhusmiljö, farliga ämnen, resurshushållning samt transporter och påverkan på närområdet.

BREEAM

BRE Environmental Assessment Method är ett brittiskt miljöklassningssystem som funnits sedan 1990 och är det mest spridda av

de internationella systemen i Europa. Byggnadens miljöprestanda bedöms inom ett antal områden såsom energianvändning och avfallshantering, men även vad gäller byggnadens läge i förhållande till allmänna kommunikationsmedel.

Miljöbyggnad

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Sweden Green Building Council hanterar Miljöbyggnad sedan 1 januari 2011. Målet är att det ska bli det breda svenska nationella systemet.

Det finns ett antal certifieringssystem för att miljöcertifiera byggnader. Vasakronan använder huvudsakligen de internationella systemen LEED, BREEAM samt Green Building, som främst är ett system som bedömer energieffektivitet. Därtill den svenska certifieringen Miljöbyggnad.

GreenBuilding

EU-initiativet GreenBuilding från 2004 syftar till att effektivisera energianvändningen i byggnader. Certifieringen visar att byggnaden använder 25 procent mindre energi än tidigare (för befintliga byggnader) och 25 procent lägre än BBR för nyproducerade byggnader.

Lokaler som tål förändringar

Det är inget konstigt att man som hyresgäst vill sätta sin egen prägel på den lokal där man har sin verksamhet. Men samtidigt är det viktigt att hyresgästanpassningar görs med hållbarhet i tankarna. Vi ställde frågan till Bengt Jansson, miljöansvarig vid Vasakronan:

Hur bygger och utformar man egentligen byggnader och lokaler som klarar återkommande förändringar med så liten miljöpåverkan som möjligt?

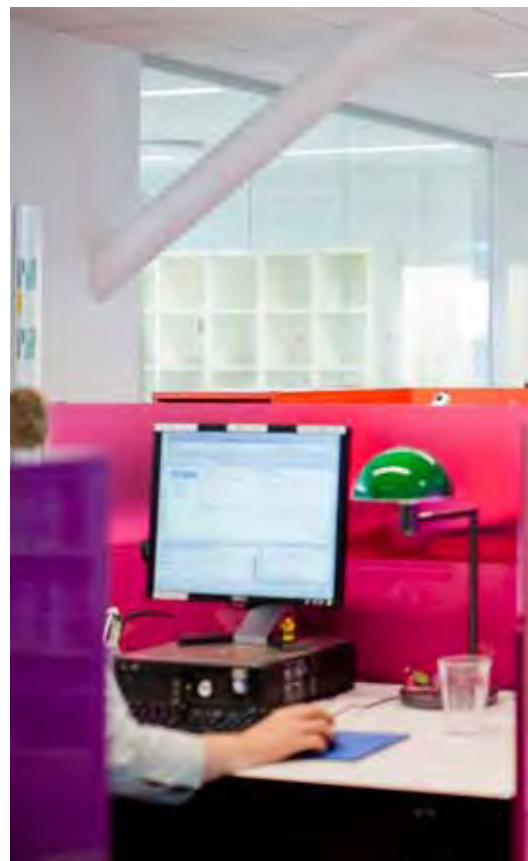
Ett nyckelord som måste finnas inmurat i väggar är föränderlighet! Grundläggande för detta är att det tänks både generellt och flexibelt när man planerar och utformar en byggnad och dess lokaler. Generalitet innebär att byggnadens utrymmen utan större förändringar kan användas för nya verksamheter. Till exempel bör byggdelar och installationer som har en lång förväntad teknisk och ekonomisk livslängd planeras med tanke på generalitet. Flexibilitet är ett komplement till generalitet och innebär att en ny planlösning lätt kan utföras genom att väggar, öppningar och installationer efter behov kan flyttas, justeras och anpassas. Självlärt är att byggdelar och installationer ska kunna bytas var för sig i olika intervall utan att för den skull påverka helheten.



Gör utvecklingen av kontorslandskap det enklare att skapa hållbara lösningar?

De tidigare så vanliga cellkontoren (eget rum) var självklart både avgränsande och utrymmeskrävande genom att kräva uppåt 25–30 kvadratmeter per arbetsplats. Det är inte så konstigt att utvecklingen går mot öppna kontorslandskap där inga väggar finns i vägen och mindre än hälften av ytan per arbetsplats krävs. Nästa steg om man vill uppnå ett än mer yteffektivt kontor är att skapa flexkontor (inga fasta arbetsplatser) och aktivitetsbaserade kontor, det vill säga utveckling av flexkontor där man skapar olika typer av arbetsplatser för att bättre stötta den aktuella verksamheten. Men samtidigt är det viktigt att inte stirra sig blind på kvadratmetersiffror. Ett långsiktigt hållbarhetsarbete handlar i stor utsträckning också om att arbeta med nyckeltal som styr mot låg energianvändning och minimal materialomsättning. Först då blir det en bra affär för samtliga parter; hyresgäst, fastighetsägare och miljö.

*The View, fastigheten
Jakob Större 18*



Kista Science Tower



Föränderlighet och flexibilitet är grundläggande ledord när vi bygger och utformar fastigheter och lokaler, vilka ska klara återkommande förändringar med minimal miljöpåverkan.



Pennfäktaren, Vasagatan 7



Utmanande arbete med miljöcertifieringen av byggnader

Ett av Vasakronans övergripande mål för 2011 handlade om att byggnader motsvarande 20 procent av total area ska vara miljöcertifierade.

Anna Denell, miljöchef vid Vasakronan, hur har det gått?

Vid årets utgång var cirka 10 procent av våra byggnader miljöcertifierade. Orsakerna till att vi inte nådde vårt mål är flera och framförallt tog det längre tid än vad vi räknat med att välja ut och prioritera vilka av våra befintliga byggnader vi skulle starta med.

Varför är det viktigt för Vasakronan att miljöcertifiera byggnader?

Vårt mål är att vi ska ha ett fastighetsbestånd som är miljöcertifierat och det är viktigt för oss ur flera perspektiv. En miljöcertifiering är ett intyg från tredje part som anger att vi arbetar med miljöfrågorna på ett bra sätt och att det ger resultat. Att ha miljöcertifierade byggnader är också av största vikt i transaktionshänseende och inte minst för våra hyresgäster, eftersom många hyresgäster bara vill hyra lokaler i certifierade byggnader. Vi fortsätter därför att sätta ribban högt – målet för 2012 är 30 procent – och kan göra det eftersom vi vet att de flesta av Vasakronans fastigheter uppfyller kraven, även om vi ännu inte hunnit få dem formellt certifierade. Flera byggnader och projekt är under pågående certifiering. Jag är ganska säker på att vi kan förvänta oss lite av en "ketchupeffekt" under 2012 när det gäller antalet miljöcertifierade byggnader.



Restprodukter och avfall

Mot en hållbarare avfallshantering med mindre avfallsmängder och ökad återvinning

Vasakronan arbetar kontinuerligt med att utveckla hanteringen av de restprodukter som fastighetsverksamheten genererar och med att effektivisera vår avfallshantering. Det har såväl vi och våra hyresgäster som samhället i stort mycket att vinna på.



Vett och etikett när det gäller utskrifter

Det papperslösa kontoret tillhör fortfarande framtiden för de allra flesta kontor och Vasakronans egen kontorsverksamhet är inget undantag. Vi bad Sören Sandell, it-chef vid Vasakronan, berätta om hur man internt jobbar för att på olika sätt minimera utskrifterna och därmed minska pappersavfallet.

– Vi har kunnat åstadkomma en hel del genom att skaffa oss en väldigt bra kontroll över såväl hur mycket, som vad vi skriver ut. Viktiga delar i det arbetet har varit att standardisera utskrifterna till ett antal centralt placerade skrivare, med dubbelsidig utskrift

som standard, samt införa en follow me print-lösning. Den senare gör att dokumenten samlas i en virtuell kö och utskrift sker först när en personlig kod knappas in på plats vid valfri skrivare. Framförallt kan vi se att spontanutskrifterna har minskat väsentligt sedan vi införde lösningen för tre år sedan. Något som i sin tur genererar ett minskat pappersavfall från kontoret!

Vad är det viktigaste att tänka på för att skapa en så "grön utskriftsmiljö" som möjligt?

Ur ett miljöperspektiv är det självklart viktigt att minska själva pappersavfallet. Men lika viktigt är att dimensionera antalet maskiner och centralisera driften för att minska miljöpåverkan i möjligaste mån. Grundläggande är

även att skicka föråldrade och energislukande skrivare till återvinning. Varför inte också lägga till en vänlig uppmaning i e-postmeddelandet om att "tänk på miljön innan du skriver ut".





De riktigt stora kvantiteterna av avfall som vår verksamhet genererar uppstår framförallt vid ny- och ombyggnationer. Därtill har vi det avfall som genereras i den dagliga fastighetsdriften och av hyresgästerna. Oavsett källa måste samtliga restprodukter hanteras ur ett miljömässigt perspektiv och allt farligt avfall tas om hand i enlighet med gällande regler. En annan viktig del är ett metodiskt arbete för att kontinuerligt minska avfallsmängderna och effektivisera avfallshantering.

Gemensam strävan mot ständiga förbättringar

Avfallshantering är hårt reglerad. För att minska avfallstransporternas miljöpåverkan arbetar vi för att på olika sätt nå samordnade turer, bland annat har avtal där entreprenörerna får betalt per hämtat ton visat god effekt i form av färre turer.

Det avfall som genereras av våra hyresgäs-

ter blir i de flesta fall vårt då det lämnas i byggnadernas källsorteringsanläggningar. Störst möjlighet att bidra både till en bättre miljö och bättre resurshushållning har vi om vi alla samarbetar. Hyresgästen ser till att sortera sitt avfall och Vasakronan ansvarar för att tillhandahålla källsorteringsrum med fraktioner anpassade för de olika verksamheterna i byggnaden, vilka samtliga är försedda med tydlig information och skyltning. Ett exempel på en anpassning av fraktioner är att vi i några byggnader har infört matavfallsfraktioner för att ytterligare förfinas möjligheterna att sortera avfallet och återvinna det på bästa sätt.

Från avfall till resurs

Vi ser stora möjligheter med att vårt avfall nu i ökad utsträckning ses som en resurs som kan ingå och tas till vara i olika kretslopp. Goda exempel är brännbart avfall

som blir bränsle för fjärrvärme och organiskt matavfall som går till framställning av biobränsle. Vi ser också i en allt större utsträckning att dörrar och glaspartier återanvänds, liksom att nya gipsskivor produceras av återvunnet material från förbrukade gipsskivor. Ambitionen är att tillsammans med våra leverantörer utveckla och förfinas metoder för att skaffa bättre kontroll över avfallsmängder och fortsätta utvecklingen av logistik och infrastruktur för en bättre resursanvändning och minskade avfallsmängder.

Klara regler och engagemang grunden för effektiv avfallshantering

Torbjörn Pettersson, teknisk förvaltare handel vid region Göteborg, med ansvar för avfallshantering i bland annat våra fastigheter i Nordstaden, berättar hur de har löst samarbetet med hyresgäster och entreprenörer för att få till en effektiv avfallshantering. Klara regler och engagemang hos alla parter är viktiga förutsättningar.

Vad fyller dina hyresgäster soprummen med?

Det beror helt på vilken typ av fastighet det är och den verksamhet som pågår innanför väggarna. Men generellt för butiksfastigheter är att det genereras otroliga mängder wellpapp och från kontoren, inte helt oväntat, kontorspapper.

Vilka är framgångsfaktorer för att få till en bra avfallshantering?

Rätt förutsättningar i fastigheten med utrymme för ett ordentligt soprum och ett engagemang från alla håll; hyresgästen, Vasakronan och avfallsentreprenören. Vi har alla vårt ansvar i kedjan av att sortera, förvara och transportera bort. Sedan handlar det om att informera, dels om vad olika typer av avfall kostar, dels vad som gäller för fastigheten i fråga. I fastigheterna i Nordstaden i Göteborg har vi kommit en bra bit på väg. Om vi börjar med hyresavtalet så finns här inskrivet att alla hyresgästerna bekostar sitt eget avfall och ansvarar för att skriva ett eget avtal med en namngiven avfalls-



entreprenör. Som hyresgäst betalar man också för sin del i den gemensamma miljöstationen som vi då tillhandahåller utifrån de krav som avfallsentreprenör ställer. Hyresgästen betalar en schablonavgift när det gäller sorterat avfall och för det brännbara enligt vikt. Vi ska nog inte sticka under stol med att det är pengar som styr i många fall och genom att tillhandahålla en god översikt av avfallet och inte minst vad det kostar, blir det ett incitament för hyresgästen för att på olika sätt försöka minska sitt avfall.

Samarbetet med våra hyresgäster

Kontor för en grönare vardag

Vasakronans ambition är att på alla sätt underlätta vardagen för våra hyresgäster. En viktig del i detta är att göra det enklare för dem att fatta miljömässigt kloka beslut genom att erbjuda ett antal konkreta servicetjänster som leder mot ett grönare kontor.



Ambitionen med de kontorslokaler som vi tillhandahåller är att de ska vara flexibla, attraktiva och bjuda in till produktivitet. Därtill vara utformade och förvaltade så miljöriktigt som möjligt och på ett sätt som uppfyller hyresgästernas över tiden skiftande behov. Kontoret som sådant står för en stor del av ett företags miljöpåverkan och vår ambition är därför att tillsammans

med hyresgästerna bli ännu bättre på att med olika initiativ minska vår miljöbelastning. Med den målsättningen har vi samlat ett stort antal vardagligare servicetjänster inom konceptet Det gröna kontoret enligt devisen att det som kan göras grönt också ska göras grönt.

De tjänster som vi förmedlar inom konceptet Det gröna kontoret, tillhandahålls

och levereras av våra utvalda samarbetspartners. I våra samarbetsavtal tydliggörs de höga krav som vi ställer på dem.

Grundläggande är att varje leverantör måste bedriva en hållbar verksamhet utifrån ett etiskt förhållningssätt som bottnar i en humanistisk grundsyn och god styrning.

Servicetjänster för Det gröna kontoret

I konceptet Det gröna kontoret ingår traditionella kontorstjänster som städning, växtservice, kaffe, frukt med mera; tjänster vars miljöpåverkan vi kanske inte alltid tänker på i vardagen. Vidare omfattar konceptet en grön flytt, som innebär att vi hjälper hyresgästen att avveckla sitt gamla

kontor på ett miljömedvetet sätt. I många av våra fastigheter finns också möjlighet att ansluta sig till en bilpool bestående av miljöbilar (enligt regeringens definition) för grönare tjänsteresor.



Grön flytt – När man flyttar kontor lämnar man ofta en hel del efter sig. Men vad som är avfall för den ena, kan vara användbart för någon annan. Med en grön flytt hjälper vi dig att återvinna och kanske till och med att generera en intäkt för sålda inventarier. Övriga inventarier källsorteras på plats och materialåtervinns.



Grönt hyresavtal – Ett grönt hyresavtal kan tecknas av alla lokalhyresgäster hos Vasakronan. Det utgör grunden för ett gemensamt arbete med att minska energianvändningen för värme, kyla och el, liksom för att öka återvinningen av avfall och göra ombyggnationer på ett mindre resurskrävande sätt. Mer om grönt hyresavtal finns att läsa på sidan 18.



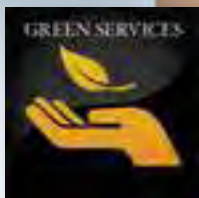
Grön el – Vasakronans hyresgäster som har ett eget elabonnemang har möjlighet att teckna avtal för miljömärkt el, med antingen rörligt, fast eller mixat pris. Den miljömärkta elen är baserad på vatten-, vind- och biokraft, och erhålls till konkurrenskraftiga priser.



Grön service – Med grön service samordnar vi leveranserna av exempelvis städning, frukt, skrivartoner och växtservice för att minska miljöbelastningen från transporter. Därtill erbjuds ett miljöanpassat sortiment med Svanenmärkta kontorsmaterial, ekologisk frukt och miljömärkta rengöringsmedel.



Grön bilpool – Bilpoolen bygger på principen om att dela bil med övriga hyresgäster. Kostnad för användning utgår endast för bokad tid och inkluderar drivmedel, service, skatt och försäkring.



Vasakronan lever som vi lär

Arbetet med att miljömärka all service runt om på Vasakronans egna kontor har resulterat i att kontoret på Sveavägen belönats med Coors silvermedalj – två poäng från guld. Coor, som även är en av våra samarbetspartners för Det gröna kontoret, gör denna utvärdering inom ramen för sitt koncept Coor Green services. Det utgörs av en miljömärkning i antingen silver- eller guldvalör och delas ut efter en omfattande revision.

– Utmärkelsen rimmar väl med vår egen miljöambition

att i samarbete med våra kunder och leverantörer tänka hållbart. Till vårt nya huvudkontor Klara Zenit siktar vi på guldstatus, säger Åsa Almquist, chef kundservice, som leder Vasakronans arbete med att miljömärka servicen på de egna kontoren. Ett gemensamt arbete med Coor pågår nu för att kartlägga förbättringsområden.

– Att nå guld är svårt men absolut inte omöjligt och ambitionen är att så många som möjligt av våra kontor belönas med guld 2012, säger Åsa Almquist.



Kort om Coor Green Services

Coor utvärderar serviceleveranser och -tjänster utifrån en rad miljökriterier. Här följer några exempel på tjänster och hur de kan miljöanpassas:



Receptionen bedöms till exempel utifrån om miljötaxi, låne-cyklar och återanvändning av besöksbrickor erbjuds.



För transporter av post, paket och gods utvärderas bland annat samordningen av dessa och utbildningsnivån i grön körning.



För både kontorsmaterial och produkter för lokalvård gäller miljömärkning.



För växtskötsel får endast biologiska gödnings- och bekämpningsmedel användas och när växterna blir gamla ska de återvinnas.

Det finns mer värde än man kan tro i ett gammalt bord. 17 ton metall från bordsben och beslag kan återvinnas till 1 352 cyklar.



Årligen sker runt 700 företagsflyttar i Vasakronans fastighetsbestånd vilket genererar kontorsavfall – allt från möbler och servrar till gem och gardiner. Med en grön flytt kan både flyttransporter och avfallsmängden minskas.



55 ton gamla bordsskivor, bokhyllor och annat brännbart kan ge villavärme till tio normalstora villor under ett år.

En grön bilpool kan minska företagets resekostnader med upp till 50 procent.





Postadress: Box 30074, 104 25 Stockholm
Besöksadress: Sveavägen 167
Tfn: 08-566 20 500, Fax 08-566 20 501
www.vasakronan.se
Org.nr: 556061-4603

VASAKRONAN

Resultatet

GRI-redovisning av Vasakronans ekonomiska,
miljömässiga och sociala ansvar



VASAKRONAN

Styrning för en hållbar utveckling

Vasakronans uppdrag från ägarna är att ge en långsiktigt hög och riskavvägd avkastning från svenska fastighetstillgångar. Verksamheten ska samtidigt bedrivas med hänsyn till etik och miljö men utan att göra avkall på målet om hög avkastning.

Hållbarhetsarbetet är av strategisk betydelse för att nå det övergripande avkastningsmålet. Det återspeglas i visionen om "den goda staden med hus där människor trivs och verksamheter utvecklas". Ambitionen är att vara Sveriges ledande fastighetsbolag och ett föredöme i svenskt näringsliv. Detta uppnås genom att:

- Ha högre avkastning än branschen i övrigt.
- Vara ett förstahandsval för dem som söker lokaler.
- Uppfattas som den mest attraktiva arbetsgivaren i branschen.
- Ta ett socialt ansvar och sträva efter en långsiktigt hållbar utveckling.

Ansvar för och styrning av det löpande hållbarhetsarbetet

I Vasakronans årsredovisning för 2011 (sidorna 32–35) beskrivs den övergripande styrningsstrukturen. Det inkluderar även hållbarhetsfrågor som har gjorts till en integrerad och naturlig del i den löpande verk-

samheten och styrningen av företaget. Det innebär att det yttersta ansvaret för hållbarhetsarbetet ligger på styrelsen och den verkställande direktören.

Utgångspunkten i hållbarhetsarbetet är FN:s Global Compact som Vasakronan har valt att följa. De tio punkterna i Global Compact innefattar principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och korruption. Internt styrs sedan den löpande verksamheten av policyer och riktlinjer för bland annat inköp, kommunikation, mångfald, jämställdhet och miljö. Vasakronans värdegrund ligger till grund för hur vi arbetar och förhåller oss till varandra. Policyer, rutiner och utbildning samverkar för att motverka alla former av korruption, och samtliga Vasakronans anställda och leverantörer förväntas följa gällande lagar på konkurrens- och kartellområdet. Överträdelser godtas ej och kan resultera i disciplinåtgärder, uppsägning eller åtal. Under 2012 formaliserar vi nu detta ytterligare i form av en Uppförandekod. Det är ett företagsövergripande ramverk med riktlinjer för hur vi agerar etiskt och affärsmässigt och omfattar samtliga Vasakronans anställda samt styrelsemedlemmar. På intranätet finns alla policyer tillgängliga för samtliga medarbetare och en löpande uppföljning sker för att säkerställa att dessa efterlevs i alla delar av organisationen.

Utifrån de övergripande policyerna och riktlinjerna finns även processer och rutiner framtagna för att säkerställa att det löpande arbetet bedrivs på ett ändamålsenligt sätt. Det dagliga och praktiska hållbarhetsarbetet runt om i hela organisationen sker med stöd och styrning av centrala enheter för bland annat miljö och personal.

Handlingsplaner som följer grad av riskexponering

För att få en samlad bild av de risker som Vasakronans verksamhet är exponerad för identifieras varje år väsentliga risker som graderas utifrån sannolikhet och påverkan. Vissa av de risker som identifieras är kopplade till hållbarhetsfaktorer som kan påverka verksamhet och varumärke. Utifrån riskanalysen tas handlingsplaner fram för att vid behov förändra riskexponeringen. Handlingsplanerna fastställer aktiviteter och vilka som är ansvariga för genomförandet med löpande uppföljning under året.

Riskarbetet beskrivs närmare i årsredovisningen för 2011 på sidorna 54–55.

Målsättningar

I samband med den årliga affärsplaneringen sätts mål som även beaktar hållbarhetsperspektivet på verksamheten, såväl centralt som lokalt inom de olika enheterna. Mål som

löpande följs upp för att säkerställa att den övergripande ambitionen uppnås. Vasakronans hållbarhetsmål beskrivs närmare under respektive avsnitt i hållbarhetsredovisningen.

Utmärkelser under 2011

Genom priser och utmärkelser bekräftas att hållbarhetsarbetet bedrivs med rätt inriktning. Under 2011 tilldelades Vasakronan bland annat följande priser och utmärkelser:

- Fastigheten Riga i Värtahamnen/Norra Djurgårdsstaden tilldelades utmärkelserna "Green Building Award 2011".
- Förskolan Paletten vid Telefonplan tilldelades Handelskammarens stadsmiljöpris.
- Vasakronan utsågs av Universums FöretagsBarometern till branschens mest attraktiva arbetsgivare 2011.
- Carolina Wadsten, affärsområdeschef kontor i Göteborg, tilldelades utmärkelserna "Guldhuset" för sitt goda ledarskap.
- Anna Nyberg, affärsområdeschef kontor i Stockholm, tilldelades utmärkelserna "Årets framtida ledare i fastighetsbranschen 2011".
- Vasakronans kundtidning "En bättre värld" tilldelades utmärkelserna "Silverbladet".

Global Compact-principerna

Global Compact är ett FN-initiativ för att få företag att arbeta samordnat med hållbarhetsfrågor runt mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korruption.

- Stödja och respektera skydd för mänskliga rättigheter inom den sfär som vi kan påverka.
- Försäkra att vi inte är delaktiga i brott mot mänskliga rättigheter.
- Föreningsfrihet, rätt till kollektiva förhandlingar.
- Avskaffande av tvångsarbete.
- Avskaffande av barnarbete.
- Avskaffande av diskriminering.
- Stödja försiktighetsprincipen vad gäller miljörisiker.
- Främja större miljömässigt ansvarstagande.
- Uppmuntra utveckling och spridning av miljövänlig teknik.
- Motverka alla former av korruption.

Så styrs Vasakronans hållbarhetsarbete

Externa regelverk

- Lagar, bland annat
 - Miljöbalken
 - Arbetsmiljölagen
 - Aktiebolagslagen
- Miljöcertifieringar
 - ISO14001
 - LEED
 - BREEAM
 - Green Building
 - Miljöbyggnad
- Övriga tillämpliga lagar och regler

Interna regelverk

- Policyer, bland annat
 - Miljö
 - Inköp
 - Mångfald och jämställdhet
 - Gåvor och representation
 - Arbetsmiljö
- Miljöledningssystem
- Processbeskrivningar
- Övriga tillämpliga instruktioner

INTRESSENTDIALOG OCH VÄSENTLIGA OMRÅDEN

Vasakronans verksamhet påverkar en rad intressenter, både inom och utanför företaget. En löpande dialog med intressenterna är en förutsättning för att kunna fokusera hållbarhetsarbetet till de mest väsentliga frågorna.

Baserat på den verksamhet som bedrivs har följande huvudintressenter identifierats:

- Hyresgäster
- Ägare
- Medarbetare
- Långgivare
- Leverantörer
- Samhällsaktörer

Att kartlägga och analysera dessa intressenters förväntningar på verksamheten är en förutsättning för att kunna nå målet om långsiktigt hög avkastning och samtidigt uppfylla ambitionen om att "ta ett socialt ansvar och sträva efter en långsiktigt hållbar utveckling". Detta sker genom olika former av löpande dialoger med respektive intressent i syfte att få nödvändig information och vid behov anpassa verksamheten efter deras förväntningar.

Däriigenom skapas förutsättningar för att det sociala ansvarstagandet och strävan efter en långsiktig hållbar utveckling ska ge positiva effekter på avkastningen.

Väsentliga hållbarhetsområden

Som komplement till intressentdialogerna bevakas den allmänna utvecklingen inom hållbarhetsområdet. Därtill har en mediananalys och en jämförelse med övriga fastighetsbranschen gjorts, allt i syfte att identifiera eventuella frågor som kan vara av väsentlig betydelse för hållbarhetsarbetet.

Den insamlade informationen, i kombination med resultatet från den årliga riskutvärderingen, bekräftar de områden som har identifierats som de mest väsentliga att fokusera på i hållbarhetsarbetet. Förutom förväntningar på en hög avkastning och en stabil finansiell ställning ska hållbarhetsarbetet huvudsakligen fokusera på miljöområdet, vilket är naturligt med tanke på den miljöpåverkan som fastigheter har. Vasakronans medarbetare och företagets ansvar i samhället är andra viktiga områden.

Fokuseringen för arbetet med hållbarhetsfrågor kan därmed sammanfattas i följande delområden:

Vasakronans ekonomiska ansvar

Genom det värde som skapas i verksamheten kan stora värden fördelas till intressenterna. En stabil finansiell ställning är också viktigt för att kunna verka långsiktigt.

Vasakronans miljöansvar Energianvändning och klimatpåverkan

Energianvändning är den största enskilda miljöpåverkande faktorn. Att minska energiåtgången bidrar till lägre klimatpåverkan och sänker dessutom kostnaderna.

Materialval och kemikaliebegränsningar

Material vid nyproduktion, ombyggnad, hyresgästanpassningar och underhåll ska vara miljöanpassade och användas så resurseffektivt som möjligt för att skapa friska hus med bra inomhusmiljöer. Viktigt är också att aktivt arbeta med återvinning för att främja en god resurshushållning.

Restprodukter och avfall

Ett kontinuerligt arbete bedrivs för att i drift och förvaltning minska mängden avfall, minska mängden osorterat avfall och effektivisera hanteringen av restprodukter.

Miljö i fastigheterna

Målsättningen är att bidra positivt till en god inomhusmiljö. Ambitionen är också att göra det enklare för hyresgästerna att fatta miljömässigt kloka beslut.

Socialt ansvar

Medarbetare

Engagerade och kunniga medarbetare är en viktig nyckel för att nå framgång. Starka värderingar baserade på etik, helhetssyn och humanistisk grundsyn ska därför genomsyra företaget.

Ansvar i samhället

Vasakronan har såväl ansvar som goda förutsättningar för att ta en aktiv del i en hållbar samhällsutveckling, genom att vara delaktiga i stadsutveckling, engagerade i hållbara samarbeten och genom att bedriva en verksamhet med hög etik.

Vasakronans intressenter

Intressent	Dialog	Förväntningar	Hållbarhetsperspektiv
Hyresgäster	Fokusmöten med hyresgäster, kundnöjdhetsundersökningar.	En långsiktig fastighetsförvaltare som erbjuder ändamålsenliga och prisvärda lokaler med god service och arbetsmiljö samt minimerar negativ miljöpåverkan.	Finansiell stabilitet, miljö och etik.
Ägare	Styrelsemöten, varav ett om året är ett strategimöte. Möten med ägarrepresentanter för särskild diskussion om ägarstyrning.	Långsiktigt stabil avkastning med hållbart ansvarstagande.	Lönsamhet, miljö och etik.
Långgivare	Enskilda möten med respektive bank. Finansiella rapporter och kapitalmarknadspresentationer.	God ekonomisk förvaltning, tydlig och öppen rapportering.	Lönsamhet, finansiell stabilitet, miljö och etik.
Medarbetare	Medarbetarsamtal, medarbetarundersökningar.	Stabil och långsiktig arbetsgivare, goda anställningsvillkor och utvecklingsmöjligheter, bra arbetsmiljö och samhällsansvar.	Kompetensutveckling, arbetsmiljö, ledarskap, miljö och etik.
Leverantörer	Vid upphandling av ramavtal, beställningar och projektmöten.	Trygg och tydlig beställare med hög kompetens och etik.	Finansiell stabilitet, miljö och etik.
Samhället	Intresse- och branschorganisationer samt andra forum.	Bidra till en hållbar utveckling av samhället, minimera negativ miljöpåverkan.	Samhällsutveckling, miljö och etik.

Vasakronans ekonomiska ansvar

Ett finansiellt hållbart perspektiv på verksamheten ger affärsmässiga fördelar som kommer Vasakronans intressenter till nytta på olika sätt.

Vasakronans uppdrag från ägarna är att ge en långsiktigt hög och riskavvägd avkastning från placeringar i fastigheter. För att nå avkastningsmålet krävs ett hållbart perspektiv på verksamheten. Det är också viktigt att ha en hög totalavkastning och en stabil finansiell ställning för att kunna tillgodose förväntningarna från övriga intressenter och ge möjlighet att agera långsiktigt.

I verksamheten skapas värden främst genom hyresintäkter, men även värdeförändringar på fastigheter ska över tiden bidra positivt. Genom det värde som skapas i verksamheten kan stora värden fördelas till intressenterna. För överskottet från verksamheten, efter fördelning till övriga intressenter, bestämmer ägarna för varje år nivån på det som ska delas ut och det som ska behållas i verksamheten. Det sker med hänsyn till bedömd framtida intjäning och transaktionsverksamhet, i syfte att säkerställa en stabil finansiell ställning över tiden.

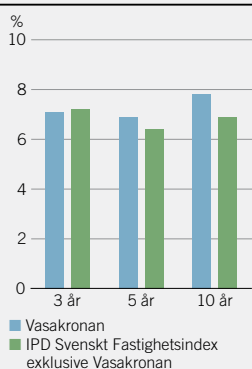
Finansiella nyckeltal

Det finansiella avkastningsmålet är en totalavkastning på minst 9 procent per år. Dessutom ska den årliga totalavkastningen vara minst 0,5 procentenheter högre än genomsnittet enligt IPD Svenskt Fastighetsindex exklusive Vasakronan. Totalavkastningen utgörs av både direktavkastning från fastigheterna och värdeförändring. Det årliga utfallet följs upp och analyseras. Utvärdering görs på det genomsnittliga utfallet över rullande tioårsperioder. För 2011 uppgick totalavkastningen, inklusive projekt och transaktioner, till 10,6 procent där

genomsnittet för IPD Svenskt Fastighetsindex exklusive Vasakronan uppgick till 10,2 procent. För den senaste tioårsperioden uppgick Vasakronans totalavkastning till 7,8 procent per år med ett genomsnitt för IPD Svenskt Fastighetsindex på 6,9 procent.

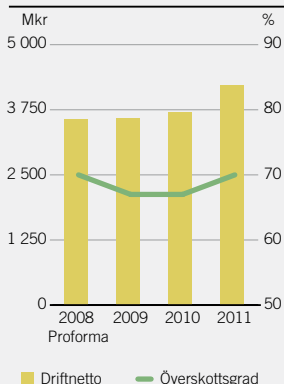
Vasakronans finansiella ställning är stark med en soliditet på 34 procent och en belåningsgrad på 53 procent vid utgången av 2011. Detaljerad information om Vasakronans finansiella ställning med kommentarer på utfallet för 2011 finns i de finansiella rapporterna i årsredovisningen på sidorna 39–75.

Totalavkastning IPD Svenskt Fastighetsindex



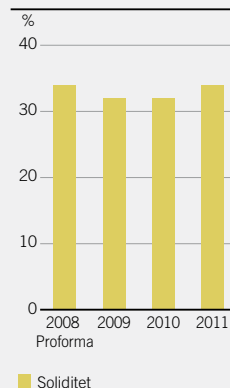
Vasakronans totalavkastning uppgick för den senaste tioårsperioden till 7,8 procent, vilket översteg övriga branschens 6,9 procent.

Driftnetto



Driftnettet ökade med 13 procent under 2011 med en överskottsgrad på 70 procent.

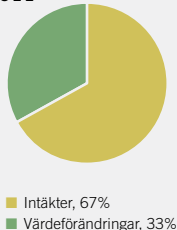
Soliditet



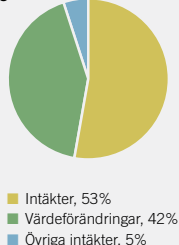
Soliditeten är stabil och uppgick till 34 procent vid utgången av 2011.

Tillskapat ekonomiskt värde

2011



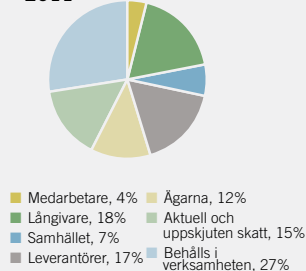
2010



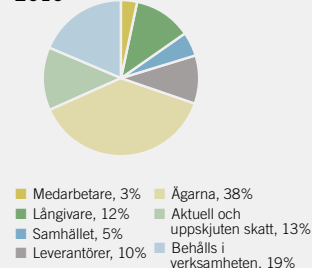
Vasakronans intäkter utgörs till allra största del av hyresintäkter, övrigt är resultat från avvecklad verksamhet. De värdeförändringar som skett är baserade på fastigheter, derivat och goodwill.

Fördelat ekonomiskt värde

2011



2010



Fördelningen av ekonomiskt värde till Vasakronans medarbetare består bland annat av löner och sociala avgifter, och till samhället av fastighetsskatt och tomträttsavgäld. Värden till ägarna fördelas i form av utdelning och koncernbidrag före skatt.

Vasakronans miljöansvar

Mål	Mål 2011	Mål 2012	Långsiktigt mål
Övergripande miljömål	Byggnader motsvarande 20 procent av total area ska vara miljöcertifierade. <i>Utfall: Byggnader motsvarande 10 procent av total area var miljöcertifierade, varför målet inte uppnåddes.</i> Totalt 400 gröna hyresavtal ska vara tecknade vid utgången av 2011. <i>Utfall: 558 gröna hyresavtal var tecknade vid utgången av 2011 varför målet uppnåddes.</i>	Byggnader motsvarande 30 procent av total area ska vara miljöcertifierade. Totalt 250 nya gröna hyresavtal ska vara tecknade vid utgången av 2012.	Vasakronan är branschledare när det gäller miljö- och hållbarhetsarbete.

Miljöarbetet ska bedrivas utifrån vetskapen om att fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel; från projektering och byggskede via förvaltning och ombyggnad till rivning. Hänsyn till miljön måste tas i alla delar av verksamheten och har därför gjorts till en naturlig del av såväl processers utformning som medarbetarnas beteende.

Utifrån de riktlinjer som fastställs av Vasakronans företagsledning leds det praktiska arbetet med miljöfrågor av en särskild enhet för miljö. Planering, genomförande och uppföljning sker utifrån miljöledningssystemet ISO 14001, som omfattar mål, rutiner och processer. Processerna har utformats för att hantera miljöaspekterna i varje skede av byggnadernas livscykel. Varje år sker en revision som säkerställer att miljöledningssystemet följs. Det är integrerat med företagets övergripande kvalitetssystem och samordnat med affärsplaneringen. Den senaste revisionen genomfördes i december 2011, då också certifieringen för ISO 14001 förnyades.

PRIORITERADE MILJÖMRÅDEN

Som Sveriges största fastighetsägare har Vasakronan ett stort ansvar för att bidra till en hållbar utveckling och minskad klimatpåverkan. Målsättningen är att vara branschledare när det gäller miljö- och hållbarhetsarbete. Miljöarbetet ska fokusera på de områden där företaget har störst möjlighet att påverka och där åtgärderna har störst effekt. Inom miljöområdet har därför följande prioriterade delområden identifierats:

- Energianvändning och klimatpåverkan
- Materialval och kemikaliebegränsningar
- Restprodukter och avfall
- Inomhusmiljöer.

ÖVERGRIPANDE MILJÖMÅL

Vasakronans långsiktiga mål inom miljöområdet är att vara fortsatt branschledande. För 2011 konkretiserades det med målsättningen att byggnader motsvarande 20 procent av total area skulle vara miljöcertifierad och 400 gröna hyresavtal tecknade vid årets utgång. Målet för gröna hyresavtal uppnåddes då 558 avtal hade tecknats vid utgången av 2011. Miljöcertifieringen pågår men har tagit längre tid än planerat, vilket medfört att färre fastigheter än förväntat hunnit certifieras under 2011. En stor del av fastigheterna uppfyller dock kraven och arbetet med certifiering fortsätter.

För 2012 är de övergripande miljömålen 250 nya gröna hyresavtal samt 30 procent miljöcertifierade byggnader.



ENERGIANVÄNDNING OCH KLIMATPÅVERKAN

Mål	Mål 2011	Mål 2012	Långsiktigt mål
Energianvändning och klimatpåverkan	En förbättring av fastighetsbeståndets energiprestanda med 6 procent jämfört med 2010. <i>Utfall: Fastighetsbeståndets energiprestanda förbättrades med 7 procent varför målet uppnåddes.</i>	En förbättring av fastighetsbeståndets energiprestanda med 6 procent jämfört med 2011. Dessutom ska energianvändningen – vara 50 procent under BBR:s krav vid nyproduktion – sänkas med 50 procent vid ombyggnad.	50 procent lägre total energianvändning än branschen.

Den största delen av energianvändningen i Vasakronans fastigheter och den verksamhet som bedrivs i dem går till uppvärmning, kyla och el.

Med hjälp av anpassade tekniska lösningar, en effektiv och kunnig organisation arbetar man kontinuerligt med att använda energin så effektivt som möjligt. Därtill sker en nära samverkan mellan Vasakronan och hyresgästerna för att gemensamt minska energianvändningen, bland annat genom gröna hyresavtal.

Övergripande mål och utfall

Vasakronans långsiktiga mål är att energianvändningen per kvadratmeter för värme, kyla och el, inklusive hyresgästernas energianvändning, ska vara 50 procent lägre än branschgenomsnittet. Idag finns inte möjlighet att fullt ut mäta hyresgästernas energianvändning, men baserat på SCB:s energistatistik för värmeanvändning i svenska byggnader ligger Vasakronan cirka 40 procent lägre än branschgenomsnittet.

För att säkerställa att det långsiktiga målet uppnås sätts kortsiktiga

mål för energianvändningen. Målet för 2011 var en förbättrad energiprestanda i hela fastighetsbeståndet med 6 procent jämfört med 2010. Resultatet för året visar en förbättring med 7 procent vilket alltså var högre än det uppsatta målet. Effekterna av arbetet med att trimma och finjustera befintliga installationer samt att genomföra energiinvesteringar nu börjar ge effekt, är huvudsakliga förklaringarna till resultatet.

Vid all nyproduktion är målet att energiprestandan ska vara 50 procent bättre än Boverkets byggregler (BBR) och vid ombyggnader ska energianvändningen sänkas med 50 procent jämfört med före ombyggnaden. Prognoser för de pågående projekt som startats efter att dessa krav fastställts visar att det finns goda förutsättningar att målen uppnås för både nyproduktion och ombyggnadsprojekt.

En löpande kartläggning sker av byggnaderna för att identifiera de med hög energianvändning. Utifrån kartläggningen upprättas en prioriteringslista som underlag för vilka

byggnader som i första hand behöver åtgärdas.

Klimatneutral fastighetsdrift sedan fem år

Sedan 2007 är Vasakronans fastighetsdrift klimatneutral. Det har uppnåtts genom en kontinuerligt minskad energianvändning samt ökad andel inköp av miljömärkt el och koldioxidneutral fjärrvärme och kyla. Den inköpta elen kommer till 75 procent från vindkraft, 15 procent från vindkraft och 10 procent från biobränsle. Sedan 2006 har utsläppen av koldioxid minskat med över 90 procent, till 1 600 ton 2011. För det faktiska koldioxidutsläppet som återstår i verksamheten sker klimatkompensering genom att Vasakronan investerar i Clean Development Mechanism-projekt.

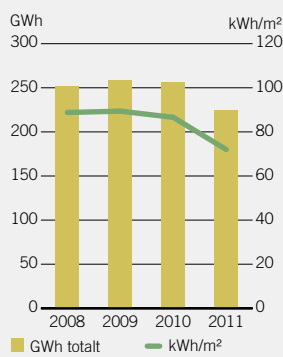
När det gäller att ytterligare minska de direkta koldioxidutsläppen finns störst möjlighet att påverka detta genom att minska utsläppen från resor. Vasakronan använder i huvudsak miljöklassade bilar när det gäller resor i driften och enligt resepolicyen

ska medarbetarna välja tåg som färdmedel för resor inom Sverige.

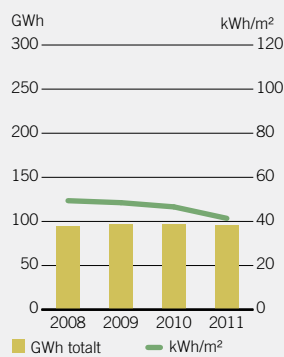
Nästa steg

Att ytterligare effektivisera energianvändningen är en mycket prioriterad fråga. Förutom att stora miljövinster finns att göra, är också möjligheterna till en sänkning av såväl Vasakronans som hyresgästernas kostnader ett viktigt incitament för en fortsatt god utveckling. Det ska ske genom fortsatta effektiviseringar av befintliga installationer och energiinvesteringar, men även genom att skapa byggnader som i högre grad bidrar till sin egen energiförsörjning. Målet för 2012 är en ytterligare förbättring av fastighetsbeståndets energiprestanda med 6 procent.

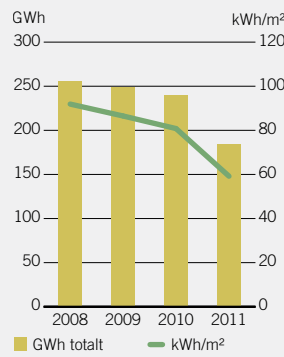
Energianvändning för värme



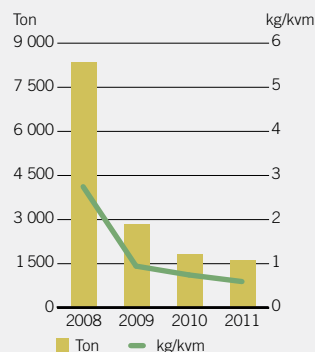
Energianvändning för kyla



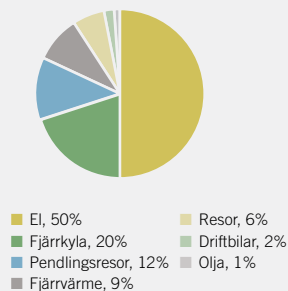
Energianvändning för el



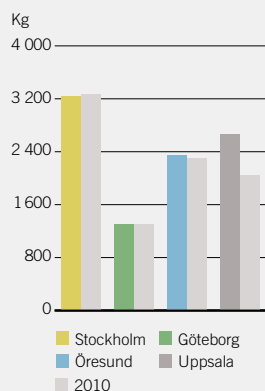
Energianvändningen per kvadratmeter för såväl värme, kyla som el har minskat under 2011. Minskningen är en följd av arbetet med att trimma och finjustera befintliga anläggningar, i kombination med att genomföra energieffektiviseringar börjar få effekt. Den totala energianvändningen minskade under 2011 med 7 procent jämfört med 2010.

Koldioxidutsläpp

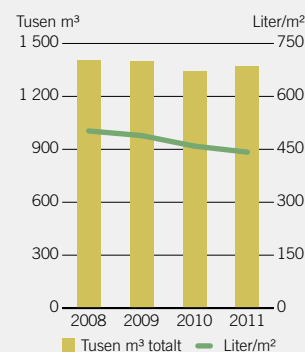
Minskningen av koldioxidutsläpp förklaras främst av fortsatt minskad energianvändning.

Utsläppskällor för koldioxid, andel av totalt utsläpp 2011

Av de koldioxidutsläpp som återstår i verksamheten utgörs hälften av tillfälliga övertagna elabonnemang utan miljömärkt el.

Användning av ozonnedbrytande ämnen 2011

Användningen av ozonnedbrytande ämnen har ökat något. Ökningen avser Uppsala och förklaras av fler kylmaskiner i drift.

Vattenanvändning

Minskningen av vattenanvändningen per kvm beror på att större delen av bostadsbeståndet, med en högre förbrukning per kvm, såldes under 2010.

Tredelad övergripande strategi för att nå energimålen

Reducera – Vasakronan ska reducera mängden tillförd energi genom att spara och använda energin effektivt.



Organisera – Tillförd energi ska organiseras så att dess kvalitet utnyttjas maximalt. För uppvärmning används i första hand fjärrvärme, egen biobränsleeldning, varmvatten från solfångare och bergvärme. Elanvändning begränsas till belysning, drift av apparater, installationer och kontorsutrustning.



Selektera – Vi kan minska utsläpp av växthusgaser genom att minska fossilberoende energi och öka andelen förnybara energikällor i den löpande förvaltningen, vid hyresgäst Anpassningar, ny- och ombyggnader.



RESTPRODUKTER OCH AVFALL

Mål	Mål 2011	Mål 2012	Långsiktigt mål
Restprodukter och avfall	Införa rutiner för att kartlägga, mäta och minska avfallet i fastigheterna. <i>Utfall: Rutiner för att kartlägga och mäta har tagits fram. Åtgärder för att minska avfallet i fastigheterna kommer att påbörjas under 2012 varför målet inte anses uppnått.</i>	För 2012 har inga specifika mål satts inom området. Däremot kommer aktiviteter att genomföras i syfte att uppnå det långsiktiga målet.	Minskning av såväl den totala mängden avfall som den osorterade mängden avfall.

Oavsett källa måste samtliga restprodukter hanteras ur ett miljömässigt perspektiv och allt farligt avfall tas om hand i enlighet med gällande regler.

Övergripande mål och utfall

Vasakronans övergripande mål är att minska den totala mängden avfall, den osorterade mängden avfall, samt effektivisera hanteringen av restprodukter. Ambitionen är också att så stor andel som möjligt av avfallet ska återvinnas eller återanvändas.

Under året har rutiner tagits fram för kartläggning och mätning av avfall från fastigheterna. Utifrån det kommer åtgärder att kunna vidtas i syfte att minska det totala avfallet.

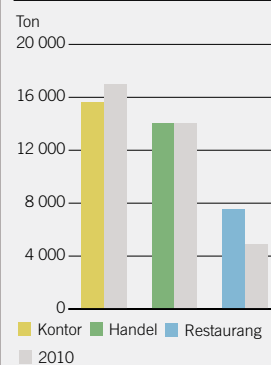
En självklar utgångspunkt för all avfallshantering är efterlevnad av lagar, regler och branschöverenskomelser. Som grundläggande krav på entreprenörerna i byggprocessen gäller att de måste ha en

dokumenterad miljö- och kvalitetspolicy. Därtill ställs krav på att all hantering av restprodukter och avfall i ett ny- eller ombyggnadsprojekt tas om hand i enlighet med gällande regler. Hyresgästerna är viktiga samarbetspartners i arbetet med att källsortera varför de måste ges bra förutsättningar att sortera sitt avfall. Vasakronan har även en ambition att hjälpa hyresgästerna att minska sin avfallsmängd, vilket underlättas genom introduktionen av gröna hyresavtal.

Nästa steg

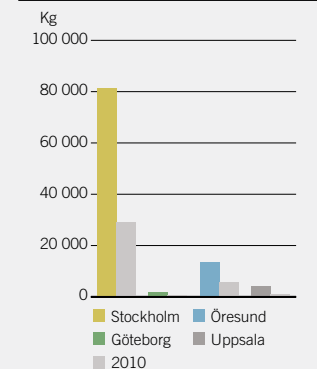
Avfallet ses i ökad utsträckning som en resurs och tas till vara i olika kretslopp. Vasakronan kan och ska ställa krav och bidra till den positiva utvecklingen. Det finns stora möjligheter att tillsammans med leverantörer utveckla och förfinas metoder för att skaffa bättre kontroll över avfalls-

Avfall hyresgäster 2011



Det totala avfallet har ökat främst till följd av en ökad uthyrning till restauranger, vilka genererar mer avfall än kontor och handel.

Avfall farligt, eget 2011



Ökningen av farligt avfall beror på att elektronik sedan 2011 inkluderas. I de redovisade uppgifterna ingår inte sådant farligt avfall som hyresgästerna själva hanterar.

mängder och därmed ökade möjligheter att återvinna. En viktig pusselbit i avfallshantering framöver är

också en fortsatt utveckling av logistik och infrastruktur för en bättre resursanvändning.



MATERIALVAL OCH KEMIKALIEBEGRÄNSNING

Mål	Mål 2011	Mål 2012	Långsiktigt mål
Materialanvändning och kemikaliebegränsningar	Utarbeta en strategi för materialflödet i fastigheterna i syfte att ytterligare minska Vasakronans miljöpåverkan. <i>Utfall: En strategi har tagits fram för fastställande och implementering under 2012. Målet anses därmed vara uppnått.</i>	För 2012 har inga specifika mål satts inom området. Däremot kommer aktiviteter att genomföras i syfte att uppnå det långsiktiga målet.	Allt material och alla byggvaror som Vasakronan bygger in ska utgöras av miljömedvetna val. Där så är möjligt ska återanvändning ske.

De material som används vid nyproduktion, ombyggnad, hyresgästpassningar och underhåll är av stor betydelse för den miljöpåverkan en fastighet har. Vasakronans målsättning är att i alla skeden av en fastighets livscykel använda miljöanpassade material och byggvaror samt att använda dem på ett så resurseffektivt sätt som möjligt.

Övergripande mål och utfall

Det övergripande målet är att alltid använda byggmaterial fria från farliga ämnen och som har låg miljöbelastning. Alla material och byggvaror som

Vasakronan och hyresgästerna bygger in ska vara miljömedvetna val, vilket också är ett krav som finns inskrivet i merparten av hyresavtalen.

En materialstrategi har tagits fram och kommer att fastställas och implementeras under 2012. Under året har också analyser av materialmängden i olika typer av projekt genomförts. Olika sätt att minska mängden nytt material ses över, till exempel genom att återanvända byggmaterial.

Val av material och byggvaror ska göras inom ramen för bygg- och fastighetsbranschens databas BVB

(ByggVaruBedömningen) där en miljöbedömning av cirka 8 000 varor finns lagrade.

För samtliga av Vasakronan anlidade entreprenörer i ny- och ombyggnadsprocessen gäller att de måste ha en dokumenterad miljö- och kvalitetspolicy. Arbetet med att skapa bättre rutiner för uppföljning av att kraven också efterlevs fortskrider, och antalet stickprov och uppföljningar på plats ökade under 2011.

Svensk lagstiftning är i det närmaste heltäckande när det gäller hanteringen av farliga kemiska

ämnen. Därtill har fastighetsbranschen utvecklat riktlinjer som många gånger går betydligt längre än lagkraven. Vasakronans byggnader är väl dokumenterade, och kemikalier och föroreningar tas om hand enligt fastställda planer.

Nästa steg

Arbetet med att få kontroll över materialflödet ska fortsätta. Ambitionen är att därigenom minska den totala resursanvändningen, både genom att använda mindre material men också genom att återvinna och återanvända mer.

MILJÖ I FASTIGHETERNA

Mål	Mål 2011	Mål 2012	Långsiktigt mål
Miljö i fastigheterna	Hyresgästerbjudandet Det gröna kontoret blir ett naturligt val för såväl befintliga som nya hyresgäster. <i>Utfall: Det gröna kontoret introducerades på marknaden i början av 2011. Det finns ett intresse för tjänsterna, men bedömningen är att det ännu inte är ett naturligt val för såväl befintliga som nya hyresgäster, varför målet inte anses vara uppnått.</i>	Butikshyresgästerna ska erbjudas miljövänliga tjänster genom konceptet Den gröna butiken.	En långsiktig förvaltning av fastigheterna där människor trivs och verksamheter utvecklas.

En viktig del av hållbarhetsarbetet är att i Vasakronans fastigheter skapa och tillhandahålla en god inomhusmiljö. Målsättningen är flexibla lokaler som kan utformas och förvaltas så miljöriktigt som möjligt och på ett sätt som uppfyller hyresgästernas över tiden skiftande behov. För att göra det så enkelt som möjligt för hyresgästerna att fatta miljömedvetna kloka beslut erbjuder vi även ett antal konkreta tjänster som leder mot ett miljöriktigt kontor.

Övergripande mål och utfall

En förutsättning för att nå målet om goda inomhusmiljöer är att uppfylla de lagar som finns på området. Till-

sammans med våra hyresgäster arbetar vi för att bli ännu bättre på att ta hand om miljön och på olika sätt minska den gemensamma klimatpåverkan. Utifrån målsättningen att det som går att göra grönt också ska göras grönt har ett antal erbjudanden tagits fram inom konceptet Det gröna kontoret som började erbjudas hyresgästerna i början av 2011. Det finns ett stort intresse från hyresgästerna för dessa tjänster, även om många befintliga hyresgäster idag har egna leverantörsavtal som kan ta tid att avveckla. Förhoppningen är att omfattningen på de gröna tjänsterna fortsätter att öka.

När man som hyresgäst tecknar

ett grönt hyresavtal åtar man sig också att bidra till en minskad el-, värme- och kylanvändning i lokalerna totalt sett. Vidare ingår att källsortera sitt avfall samt följa de krav Vasakronan har på byggmaterial vid ombyggnader. Därtill förbinder sig hyresgästen att enbart köpa grön el enligt Naturskyddsföreningens kriterier för "Bra miljöval".

Ett sätt att mäta hur väl vi lyckas i vårt gemensamma miljöarbete med hyresgästerna är Fastighetsbarometerns Nöjd Kund Index (NKI) som är den årliga analysen av svenska hyresgästers uppfattning om sin hyresvärd. För Vasakronans del innebar resultatet för 2011 ett NKI

för miljö på 67, jämfört med branschens genomsnitt på 62. Utfallet innebär att Vasakronan ligger bland de högsta i undersökningen, även om det också innebär en minskning med 2 procentenheter från 2010.

Nästa steg

En viktig del i en långsiktig förvaltning utgörs av det kontinuerliga samarbetet mellan fastighetsägare och hyresgäst för att minska den totala miljöpåverkan, samtidigt som hyresgästernas medarbetare trivs och verksamheter utvecklas.

Vasakronans sociala ansvar

Mål	Mål 2011	Mål 2012	Långsiktigt mål
Medarbetare	Genom ett aktivt och engagerat arbete bibehålla ett nöjd medarbetarindex (ESI) på minst 92. <i>Utfall:</i> ESI uppgick i den senaste medarbetarundersökningen till 97 varför målet är uppnått.	Genom ett aktivt och engagerat arbete bibehålla ett ESI på minst 97.	Vara den mest attraktiva arbetsgivaren bland svenska fastighetsföretag.

Vasakronan ska alltid agera som en långsiktig och pålitlig samarbetspartner, arbetsgivare och aktör i samhället.

Att skapa delaktighet, motivation, engagemang och trivsel hos medarbetarna är inte bara en nyckel till framgångsrik fastighetsverksamhet utan också vårt ansvar som arbetsgivare.

Arbetet med att ytterligare utveckla organisationen och medarbetarna fortgår med fokus på både ledarskap och medarbetarskap. Under 2011 minskade antalet medarbetare till följd av ytterligare effektiviseringar och uppgick vid utgången av året till 336 (364). Personalomsättningen steg något till 11 procent.

Övergripande målsättning

Vasakronans övergripande målsättning är att vara den mest attraktiva arbetsgivaren bland svenska fastighetsföretag. För att nå dit krävs ett kontinuerligt arbete med kompetensutveckling, karriärplanering och andra initiativ för att skapa delaktighet hos medarbetarna. Arbetet bedrivs av Vasakronans HR-avdelning utifrån de riktlinjer som fastställs av företagsledningen. För att följa upp det övergripande målet deltog Vasakronan även 2011 i Universums undersökning FöretagsBarometern, där Vasakronan ännu en gång utsågs till den mest attraktiva arbetsgivaren i fastighetsbranschen.

Personalarbete och kompetensutveckling

Samtliga medarbetare har medarbetarsamtal årligen. Strukturen för medarbetarsamtal sätter företagets affärsmål i relation till medarbetarnas behov av utveckling. Syftet är att ge förutsättningar att på ett ännu bättre sätt identifiera vilka medarbetarnas behov är, samtidigt som företaget säkerställer sitt eget behov av kompetenta medarbetare. Under 2011 genomfördes den årliga medarbetarundersökningen enligt det format som påbörjades under 2010. I den senaste undersökningen uppgick Nöjd medarbetareindex (ESI) till 97 av max 100 (benchmark är 82), där målet var ett ESI på minst 92. Stora förbättringar noteras generellt

sedan 2010 och inom de områden och avdelningar där det finns förbättringsmöjligheter har konkreta aktiviteter genomförts.

För att ytterligare stärka motivationen och engagemanget finns sedan många år ett resultatdelningsprogram för samtliga anställda förutom ledningsgruppen. Det utgår från målområden som förenklat sett bygger på resultat och nöjda kunder och kan ge två månadslöner i maximalt utfall.

Löpande görs en översyn av utbildningsnivån hos medarbetarna och nuvarande statistik visar att av dessa har 58 (57) procent eftergymnasial utbildning.

Under året genomfördes 24 (24) olika interna utbildningar med olika teman, motsvarande 64 (62) utbild-

Anställda 2011	Tjänstemän	Kollektivanställda	Totalt
Stockholm	168	52	220
Göteborg	30	11	41
Öresund	26	9	35
Uppsala	29	11	40
Totalt	253	83	336
Andel av totalt anställda			
	–29 år		8%
	30–49 år		63%
	50–59 år		22%
	60– år		7%
Snittålder, år			44,0
Personalomsättning			11,1%
Varav	Kvinnor		9,0%
	Män		12,2%

Sjukfrånvaro	2011		
Frånvaro fördelad på ålder och kön (%)	Kvinnor	Män	Totalt
29 år eller yngre	0,9	1,2	1,1
30 till 49 år	1,4	2,0	1,8
50 år eller äldre	2,2	3,0	2,8
Totalt			2,0
Frånvaro fördelad på sjukfrånvarons längd (%)			
60 dagar eller kortare			66,5
60 dagar eller längre			33,5
Utbildningstimmar (genomsnitt)			
2011			
Antal utbildningstimmar per anställd			26
Antal utbildningstimmar för kollektivanställda			41
Antal utbildningstimmar för tjänstemän			21

ningstillfällen. Under 2011 hade varje medarbetare i genomsnitt 26 utbildningstimmar fördelat på 4 utbildningstillfällen, vilket är i nivå med föregående år.

Medarbetarnas hälsa

Medarbetarnas hälsa följs löpande och Vasakronan lägger stor kraft på att förebygga arbetsskador av olika slag samt på att rehabilitera långtids-sjukskrivna. Sjukfrånvaron uppgick totalt för 2011 till på 2,0 procent, vilket är en minskning med 0,2 pro-

centenheter jämfört med 2010. Det är främst korttidsfrånvaron som har minskat. Det långsiktiga målet är att sjukfrånvaron inte ska överstiga 3 procent. Precis som 2010 rapporterades under 2011 inga arbetsskador.

Mångfald och jämställdhet

Vasakronans policy som styr mångfalds- och jämställdhetsarbetet fastslår att Vasakronan ska vara fritt från diskriminering, främlingsfientlighet och trakasserier. Kvinnor och män ska ges lika möjligheter till utveck-

ling och befordran samt lika lön för likvärdigt arbete. Utgångspunkten är att alla anställda och arbetssökande ska behandlas på ett likvärdigt sätt. Eventuella fall av diskriminering fångas företrädesvis upp via någon av tre kanaler: närmaste chef, HR-avdelningen samt fackliga parter. Vasakronans chefsjurist fungerar även som compliance officer till vilken medarbetarna kan vända sig vid misstanke om otillbörlighet eller brott. Inga fall av diskriminering rapporterades under 2011.

Nästa steg

Arbetet med att utveckla Vasakronans organisation fortsätter, framförallt med fokus på kompetensförsörjning och successionsplanering. Ett annat arbete är att tydliggöra Vasakronans värderingar och vad de innebär i praktiken. Som ett led i detta kommer en uppförandekod att tas fram under 2012. För medarbetarundersökningen är målet för 2012 ett oförändrat ESI på 97.

ANSVAR I SAMHÄLLET

Mål	Mål 2011	Mål 2012	Långsiktigt mål
Ansvar i samhället	Fortsatt vara aktiva och medverka i nätverk och föreningar för att driva utvecklingen inom hållbarhetsområdet. <i>Utfall: Vasakronan har varit en aktiv part och medverkat till att driva utvecklingen inom hållbarhetsområdet, varför målet anses uppnått.</i>	Utarbeta riktlinjer för det ökade samhällsansvaret och påbörja samarbeten för genomförande.	Medverka till att skapa förutsättningar för en fysisk miljö som främjar tillväxt och välbefinnande i samhället och för medborgarna.

Vasakronans verksamhet påverkar människor och omgivning på många sätt. Vi har därför såväl ett ansvar som goda förutsättningar för att ta en aktiv del i en hållbar samhällsutveckling. Samhällsansvaret tar sin utgångspunkt i FN-initiativet Global Compact som i sina tio principer samordnar arbetet med hållbarhetsfrågor runt mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korruption. Ansvaret för att leva upp till dessa principer ska återspeglas i såväl interna policyer som i handling.

Övergripande mål och utfall

Som en av de stora fastighetsaktörerna i Stockholm, Göteborg, Uppsala, Malmö och Lund bidrar Vasakronan till utvecklingen av hela stadsdelar på dessa orter. Det sker i samarbete med en rad aktörer, såsom kommunen i fråga, kollektivtrafiken, arkitekter och samhällsplanerare, för att skapa en så långsiktig hållbar miljö som möjligt i både befintliga områden och kommande byggprojekt. Engagemang i form av sponsring av lokala initiativ är ännu ett sätt för oss att bidra till de områden där Vasakronan är verksamma.

Vasakronan tar avstånd från alla former av korruption och brott mot mänskliga rättigheter i samhället. De tre grundläggande värderingar som ligger till grund för hur medarbetarna ska agera är väl förankrade i organisationen. De återspeglas också i interna policyer och riktlinjer, till exempel gåvo- och representationspolicy och mångfald- och jämställdhetspolicy. Därtill är Vasakronan deltagare i flertalet nätverk och branschanknutna projekt och föreningar i syfte att aktivt driva och påverka utvecklingen i hållbarhetsfrågor, främst inom miljöområdet.

Nästa steg

Vasakronans ambition är att ta ett ökat samhällsansvar. Därför har ett arbete påbörjats med att ta ett samlat grepp om frågan och utarbeta riktlinjer, för att i förlängningen tydligare kunna bidra till en hållbar samhällsutveckling. Under 2012 ska också samarbeten kunna påbörjas där engagemanget kan påverka och göra skillnad.



Om Vasakronans hållbarhetsredovisning

Denna redovisning är den tredje som Vasakronan gör enligt riktlinjerna från den internationella organisationen Global Reporting Initiative (GRI). Dessa riktlinjer kan följas på tre olika nivåer, från lägsta C-nivå till högsta A-nivå. Vasakronans redovisning för 2011 har gjorts med ambition att i allt väsentligt uppfylla kraven på

B-nivå. Redovisningen är delvis integrerad med Vasakronans årsredovisning. En särskild översikt i detta dokument visar var de olika indikatorerna återfinns i redovisningen.

Hållbarhetsredovisning upprättas och publiceras en gång per år. Jämfört med hållbarhetsredovisningen för 2010 har inga väsentliga föränd-

ringar 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 anges i GRI-index nedan. Redovisningen omfattar inte verksamheter som kontrolleras av enskilda hyresgäster eller leverantörer.

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

Innehållsförteckning baserad på GRI:s riktlinjer

Upplysningar	Beskrivning	Läshänvisning	Kommentar
Strategi och analys			
01.01	Uttalande från högsta beslutsfattare om vikten av hållbar utveckling för organisationen och dess strategi.	Sidan 4–5	
01.02	Beskrivning av huvudsaklig påverkan, risker och möjligheter.	Sidan 32	
Organisationsprofil			
02.01	Organisationens namn.	Redovisningens framsida	
02.02	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna.	Innehållssidan; ÅR omslagets insida	
02.03	Organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag och joint ventures.	ÅR omslagets insida, 32–33, not 23–25 sidan 66–68	
02.04	Lokalisering av organisationens huvudkontor.	ÅR not 1 sidan 54	
02.05	Antal länder som organisationen har verksamhet i, och namnen på de länder där viktig verksamhet bedrivs eller som är särskilt relevanta för de frågor som berör hållbar utveckling i redovisningen.	Innehållssidan	
02.06	Ägarstruktur och företagsform.	Innehållssidan	Vasakronan bedriver endast verksamhet i Sverige.
02.07	Marknader som organisationen är verksam på (inklusive geografisk fördelning, vilka sektorer man är verksam i och typ av kunder/förmånstagare).	Innehållssidan, ÅR omslagets insida, 12–13	Vasakronan bedriver endast verksamhet i Sverige.
02.08	Den redovisande organisationens storlek, inklusive antal anställda, nettoförsäljning, total finansiering och kvantitet/volym av produkter och tjänster.	Sidan 11, 40 (antal medarbetare), sidan 34 (totala intäkter), ÅR sidan 28 (finansiering), 18–25 (kvantiteter/volymer)	
02.09	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden beträffande storlek, struktur eller ägande.	ÅR 14–15	
02.10	Utmärkelser och priser som mottagits under redovisningsperioden.	Sidan 32	
Redovisningsprofil			
03.01	Redovisningsperiod.	Redovisningens framsida, sidan 42	
03.02	Datum för publiceringen av den senaste redovisningen.		Redovisningen för 2010 publicerades i mars 2011.
03.03	Redovisningscykel.		Publiceras årligen i anslutning till att årsredovisningen avges.
03.04	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll.	Sista sidan, redovisningens baksida	
03.05	Processer för definition av innehållet i redovisningen.	Sidan 32–33, 42	
03.06	Redovisningens avgränsning.	Sidan 42	
03.07	Begränsningar för omfattning och innehåll.	Sidan 42	
03.08	Princip för redovisningen av joint ventures, dotterbolag, hyrda anläggningar, utlokaliserade verksamheter och andra enheter som väsentligt kan påverka jämförbarheten mellan olika tidsperioder och/eller organisationer.	ÅR 55–58	

Upplysningar	Beskrivning	Läshänvisning	Kommentar
03.09	Beskrivning av mätmetoder och beräkningsunderlag, inklusive antaganden och vilka tekniker som ligger till grund för uppskattningar som använts vid sammanställning av indikatorerna och annan information i redovisningen.	Sidan 42–44	
03.10	Förklaring av effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar.	Sidan 42	
03.11	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsning, omfattning eller mätmetoder som använts i redovisningen.	Sidan 33	
03.12	Innehållsförteckning som visar var i redovisningen upplysningarna finns.	Sidan 42–44	
03.13	Policy och nuvarande tillämpning med avseende på att låta redovisningen externt bestyrkas.	Sidan 42	
Styrning			
04.01	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning, inklusive kommittéer som är underställda styrelsen och som är ansvariga för specifika uppgifter så som att fastställa strategi eller att utöva tillsyn över organisationen.	Sidan 32, ÅR sidan 32–34	
04.02	Beskriv huruvida styrelseordföranden också är verkställande direktör.	ÅR 36–37	
04.03	För organisationer som endast har en styrelsenivå, ange antalet medlemmar inom denna som är oberoende och/eller inte ingår i företagsledningen.	ÅR 34–35	
04.04	Möjligheter för aktieägare och anställda att komma med rekommendationer eller vägledning till styrelsen eller företagsledningen.	ÅR 34–35	
04.05	Koppling mellan ersättning till styrelseledamöter, ledande befattningshavare och chefer (inklusive avgångsavgift) och organisationens resultat (inklusive sociala och miljömässiga resultat).	ÅR 34–35	
04.06	Rutiner och processer inom styrelsen för att säkerställa att inga intressekonflikter uppstår.	ÅR 32–35	
04.07	Rutiner och processer för att bestämma vilka kvalifikationer och vilken expertis som styrelsemedlemmar bör besitta för att styra organisationens strategi i ekonomiska, miljömässiga och sociala frågor.	ÅR 32–35	
04.08	Internt framtagna affärsidéer eller grundläggande värderingar, uppförandekod och principer för ekonomiskt, miljömässigt och socialt uppträdande, samt hur väl dessa införts i organisationen.	Sidan 12, 32, ÅR sidan 31	
04.09	Rutiner och processer i organisationens styrelse för att kontrollera hur organisationen uppmärksammar och hanterar ekonomiska, miljömässiga och sociala frågor (och dit hörande relevanta risker och möjligheter), samt vilka internationellt överenskomna standarder, uppförandekoder och principer organisationen ansluter sig till och hur dessa följs.	Sidan 32, ÅR sidan 32–35, not 2 sidan 54	
04.10	Processer för att utvärdera styrelsens egna prestationer, i synnerhet vad gäller ekonomiska, miljömässiga och sociala sådana.	ÅR sidan 34–35	
04.11	Beskrivning av om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen.	Sidan 32	Vasakronan är anslutet till FN:s Global Compact.
04.12	Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklARATIONER, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer.	Sidan 4–5, 6–29,	Redovisas under respektive avsnitt.
04.13	Medlemskap i organisationer (tex branschorganisationer) och/eller nationella/internationella lobbyorganisationer.	Sidan 6–29	Redovisas under respektive avsnitt.
04.14	Lista de intressentgrupper som organisationen har kontakt med.	Sidan 33	
04.15	Princip för identifiering och urval av intressenter.	Sidan 33	
04.16	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter.	Sidan 33	
04.17	Viktiga områden och frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter, och hur organisationen har hanterat dessa områden och frågor, inklusive hur de påverkat organisationens redovisning.	Sidan 33	
Ekonomiska resultatindikatorer			
EC1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde.	Sidan 34	
EC3	Omfattningen av organisationens förmånsbestämda åtaganden.	ÅR not 10 sidan 61	
Miljömässiga resultatindikatorer			
EN3	Direkt energianvändning per primär energikälla.	Sidan 36	Beräkningsgrund för energianvändningen av värme, kyla och fastighetsel utgörs av avläsning av verklig förbrukning per fastighet som sedan aggregats till bolagsnivå i ett mediauppföljningssystem.
EN4	Indirekt energianvändning per primär energikälla.	Sidan 36	Se ovan.
CRE1	Genomsnittlig energianvändning.	Sidan 36	Ny indikator
EN5	Minskad energianvändning genom sparande och effektivitetsförbättringar.	Sidan 36–37	
EN6	Initiativ för att tillhandahålla produkter och tjänster som är energieffektiva eller baserade på förnyelsebar energi, samt minskningar av energibehovet som ett resultat av dessa.	Sidan 36–37	

Upplysningar	Beskrivning	Läshänvisning	Kommentar
EN8	Total vattenförbrukning per källa.	Sidan 37	Beräkningsgrund för total vattenanvändning per källa utgörs av avläsning av verklig förbrukning per fastighet som sedan aggregerats till bolagsnivå i ett media-uppföljningssystem.
CRE2	Genomsnittlig vattenförbrukning.	Sidan 37	Ny indikator.
EN16	Totala direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt.	Sidan 37	Följande originalkällor har använts vid beräkning av koldioxidutsläpp: fjärrvärmebolagens redovisade uppgifter, Naturvårdsverket, Energimyndigheten, Naturskyddsföreningen. Torv har betraktats som ett förnyelsebart bränsle.
CRE3	Genomsnittliga utsläpp av växthusgaser.	Sidan 37	Ny indikator.
EN18	Initiativ till att minska utsläpp samt uppnådd minskning.	Sidan 17–19, 36–37	
EN19	Utsläpp av ozonnedbrytande ämnen, i vikt.	Sidan 37	Beräkningsgrund för användning av ozonnedbrytande ämnen har utgjorts av de uppgifter som Vasakronan har lämnat till myndigheter.
EN22	Total avfallsvikt, per typ och hanteringsmetod.	Sidan 38	Beräkningsgrund för avfall sett till mängd, typ och vikt utgörs av uppgifter från avfallsentreprenörer.
Resultatindikatorer för produktansvar			
CRE8	Antal och typ av miljöcertifiering av byggnader.	Sidan 21	Ny indikator
PR5	Rutiner för kundnöjdhet, inklusive resultat från kundundersökningar.	Sidan 39	
Resultatindikatorer för arbetsförhållanden och arbetsvillkor			
LA1	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor och region.	Sidan 40–41	Omfattar av Vasakronan anställd personal. Antalet anställda inkluderar tillsvidareanställda och provanställda.
LA2	Antal anställda som slutat och personalomsättning, per åldersgrupp, kön och region.	Sidan 40–41	Åldersgrupp redovisas ej. Personalomsättningen beräknas som antal personer som slutat under året i relation till medeltalet tillsvidareanställda och provanställda.
LA7	Omfattningen av skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade dagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor per region.	Sidan 40–41	Sjukfrånvaron beräknas som antal timmar sjukfrånvaro i relation till planerad arbetstid.
LA10	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd och år, fördelat på personalkategorier.	Sidan 40–41	Genomsnittligt antal utbildningstimmar beräknas som totalt antal utbildningstimmar i relation till genomsnittligt antal anställda.
LA12	Andel anställda (i procent) som får regelbunden utvärdering och uppföljning av sin prestation och karriärutveckling.	Sidan 40	Alla medarbetare har årliga medarbetarsamtal.
LA13	Sammansättning av styrelse och ledning samt uppdelning av andra anställda efter kön,	ÅR 36–37, not 11 sidan 61	Minoritetsgrupptillhörighet redovisas ej.
Resultatindikatorer för organisationens roll i samhället			
SO5	Politiska ställningstaganden och delaktighet i politiska beslutsprocesser och lobbying.	Sidan 7–9, 41	
SO7	Totalt antal juridiska åtgärder som vidtagits mot organisationen för konkurrenshämmande aktiviteter, överträdelse av konkurrenslagstiftning och monopolbeteende, samt utfallet härav.		Inga åtgärder har vidtagits mot Vasakronan.
SO8	Belopp för betydande böter och totalt antal icke-monetära sanktioner mot organisationen för brott mot gällande lagar och bestämmelser.		Vasakronan har inte elagt några väsentliga böter eller drabbats av andra sanktioner.
Resultatindikatorer för mänskliga rättigheter			
HR4	Antal fall av diskriminering och vidtagna åtgärder.	Sidan 41	Vasakronan har inte haft några fall av diskriminering.
HR5	Föreningsfrihet och rätt till kollektivavtal		Ny indikator. Vasakronan upprätthåller, respekterar och stödjer fullt ut de anställdas grundläggande rättigheter att organisera sig och förhandla kollektivt, enligt svensk lagstiftning.
HR6	Barnarbete		Ny indikator. Det finns ingen risk för barnarbete i Vasakronans verksamhet. Arbetsmiljöansvariga chefer och fackliga skyddsombud bevakar även att lagar följs av våra leverantörer.
HR7	Tvångsarbete		Ny indikator. Risken för tvångsarbete är liten då Vasakronans verksamhet bedrivs i Sverige och följer svensk lagstiftning. Arbetsmiljöansvariga chefer och fackliga skyddsombud bevakar även att dessa lagar följs av våra leverantörer.

Kontaktuppgifter**Miljö**

Anna Denell

Miljöchef

08-56620581

anna.denell@vasakronan.se

HR

Cecilia Söderström

HR-chef

08-56620531

cecilia.soderstrom@vasakronan.se

Hållbarhetsredovisningen

Anders Hellberg

Koncerncontroller

08-56620579

anders.hellberg@vasakronan.se

Postadress: Box 30074, 104 25 Stockholm
Besöksadress: Sveavägen 167
Tfn: 08-566 20 500, Fax 08-566 20 501
www.vasakronan.se
Org.nr: 556061-4603

VASAKRONAN