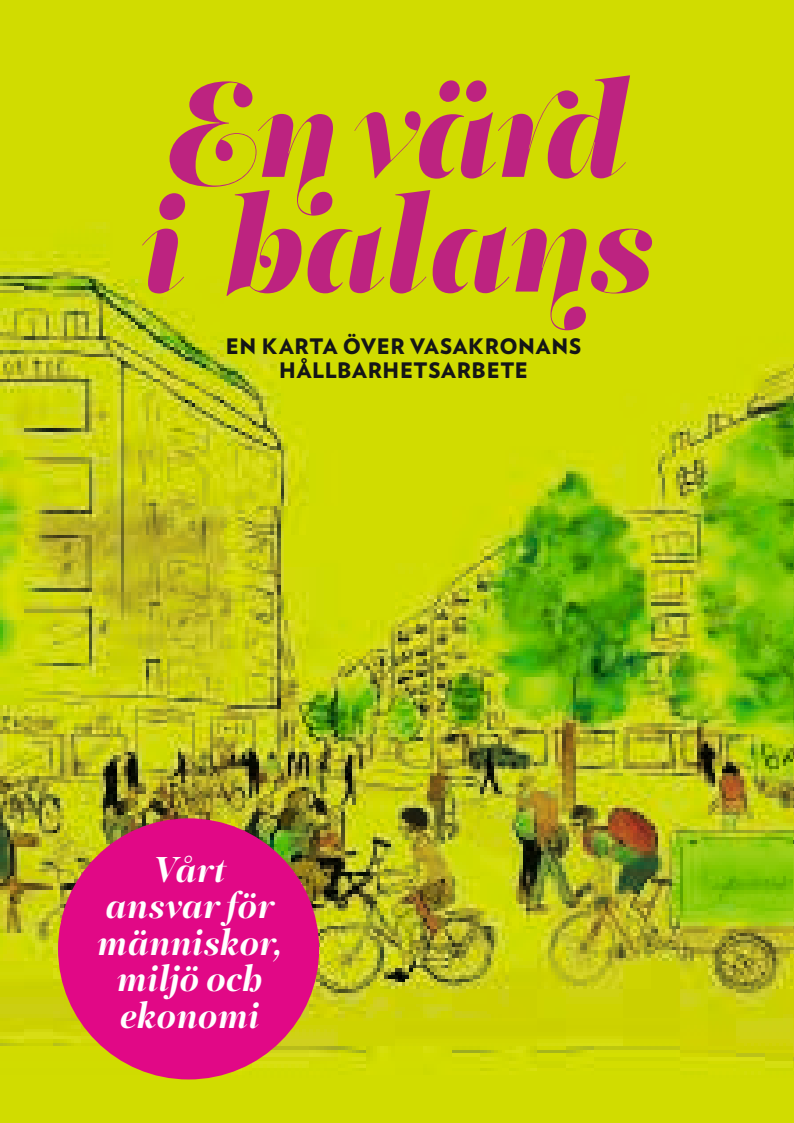


# En värld i balans

EN KARTA ÖVER VASAKRONANS  
HÅLLBARHETSARBETE



Vårt  
ansvar för  
människor,  
miljö och  
ekonomi



**VASAKRONANS UPPDRAG ÄR** att se till att våra ägare Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden får en hög och riskavvägd avkastning. Men aldrig på bekostnad av miljö och människor. En avkastning som kommer Sveriges nuvarande och blivande pensionärer tillgodo.

## Hög avkastning till våra ägare

Vi tar vårt ekonomiska ansvar på flera sätt. Dels genom att leverera den förväntade avkastningen till ägarna. Det övergripande långsiktiga finansiella målet är formulerat så här: avkastningen ska, i förhållande till risken, vara högre än den avkastning som våra ägare kan få från jämförbara placerings-

alternativ. Vi ska alltså vara lite bättre än de jämförbara placeringsalternativ som våra ägare har.

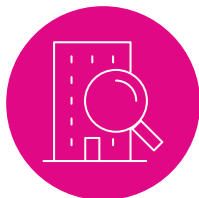
Vi ska dessutom redovisa vår ekonomiska ställning på ett öppet, tydligt och relevant sätt. Vi ska också betala lagstadgade avgifter och skatter och vi ska sköta våra finansiella åtaganden och mellanhavanden i förhållande till leverantörer, långgivare och medarbetare.

## Så tjänar vi våra pengar

För att klara vårt uppdrag måste vi skapa värden i verksamheten. Det gör vi genom god förvaltning och utveckling

av fastigheterna, kompletterat med en aktiv transaktionsverksamhet.

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



## Attraktiva fastigheter

Vasakronans bestånd ska bestå av fastigheter med lokaler som är attraktiva på hyresmarknaden över tid.



## Gott värde- skap

Vasakronan ska vara det givna förstahands- valet för alla som söker lokaler i de regioner där vi verkar.



## Engagerade medarbetare

Vi tror att nyckeln till framgångsrikt fastighets- företagande ligger i att skapa motivation och engagemang hos våra medarbetare.



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

## **Sunda inomhusmiljöer**

Vi arbetar för att skapa bra och hälsosamma inomhusmiljöer. Det handlar om goda ljud-, ljus- och luftförhållanden och annat som bidrar till människors hälsa och välmående.

## **Ingen ska stängas ute**

Vi jobbar för att våra hus och närmiljöer ska vara både säkra och tillgängliga för alla människor.

## **Bästa arbetsplatsen**

Vi ska ha medarbetare som är nöjda med sin arbetsplats och personliga utveckling och vara den mest attraktiva arbetsgivaren i branschen.

## **Noll diskriminering**

Vi ska vara ett inkluderande företag där vi tar tillvara olika kompetenser och åsikter. Vår likabehandlingspolicy inne-

bär att ingen ska diskrimineras. Vår verksamhet ska präglas av mångfald och vara fri från främlingsfientlighet och trakasserier.

## **Tydliga regler för uppförande**

I vår interna uppförandekod finns en utförlig beskrivning av hur vi ska förhålla oss till varandra, till våra hyresgäster, leverantörer och andra människor som påverkas av vår verksamhet.

## **Värnar om leverantörerna**

Vi vill att även våra leverantörers medarbetare, de som utför arbete på uppdrag av oss, ska ha en god arbetsmiljö, goda arbetsvillkor och en miljö som är fri från diskriminering. För att se till att det blir så måste alla leverantörer och deras underleverantörer acceptera vår Uppförandekod för leverantörer.



**VASAKRONAN VILL** bidra till ett samhälle där alla företag tar ekonomiskt, miljömässigt och socialt ansvar. Därför jobbar vi tillsammans med våra intressenter. Vi tror nämligen på samarbete och att vi tillsammans med bland andra våra kunder och leverantörer når större effekt än om vi driver varje fråga var och en för sig.

## *Det ska gå rätt till*

Vårt hållbarhetsarbete vilar på ett ramverk av de tio principerna i FN:s Global Compact, gällande lagar, interna policyer och riktlinjer. Vi har dessutom två uppförandekoder – en för medarbetare och en för leverantörer – som vi förväntar oss att alla våra anställda och leverantörer ska följa.

### Våra viktigaste intressenter är:

- Våra ägare
- Våra medarbetare
- Våra kunder
- Våra leverantörer
- Våra långivare
- Kommuner och andra organisationer

Om man misstänker att någonting inte går rätt till kan man anmäla detta. Antingen till Vasakronans egen compliance officer eller till företagets externa visslarfunktion. Den externa visslarfunktionen är en instans dit både medarbetare och externa aktörer, till exempel kunder och leverantörer, anonymt kan vända sig.

**VILL DU RAPPORTERA IN** ett ärende kan du göra detta genom att till exempel ringa, skicka e-post eller ett vanligt brev.

På [www.vasakronan.se](http://www.vasakronan.se) hittar du fullständig information om visselblåsartjänsten.



# VASAKRONAN PÅ 60 SEKUNDER

- Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag och ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden.
- Vårt uppdrag är att se till att våra ägare får en hög och riskavvägd avkastning. Men aldrig på bekostnad av miljö och människor.
- Vi äger, förvaltar och utvecklar centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö och Lund. Merparten av beståndet ligger i Stockholm.
- Vårt fastighetsbestånd omfattar 180 fastigheter med en total area om cirka 2,5 miljoner kvadratmeter.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgår till cirka 104 miljarder kronor.
- Antalet anställda är cirka 350.
- Vår vision är den goda staden där alla människor trivs och verksamheter utvecklas.

***Vår ambition är att vara Sveriges ledande fastighetsbolag.***

***Dit når vi genom att:***

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

**På [vasakronan.se](http://vasakronan.se) kan du läsa mer om oss.**

**Där hittar du även vår GRI-redovisning.**



**Vill du veta mer om  
Vasakronans hållbarhetsarbete:**

## **KONTAKT**

Anna Denell, Hållbarhetschef  
08-566 205 81  
[anna.denell@vasakronan.se](mailto:anna.denell@vasakronan.se)



**FASTIGHETER PÅVERKAR** miljön under hela sin livscykel. Vi jobbar med de områden där vår miljöpåverkan är störst: energianvändning, materialanvändning, transporter och avfall.

## **Energianvändning**

Vi ska minska energianvändningen i våra fastigheter genom att drift-optimera och göra energiinvesteringar. När vi bygger nya hus ska de ligga långt under Boverkets nybyggnadsregler.

Vi ska samverka med våra hyresgäster och hjälpa dem att minska sin elenergianvändning i lokalen.

För uppvärmning ska vi främst använda energi från till exempel fjärrvärme, egen biobränsleeldning eller solfångare. El ska i första hand användas för belysning, drift av ventilation och andra installationer i fastigheten samt för den utrustning hyresgästernas behöver i sin verksamhet.

Vi ska minska våra utsläpp av växthusgaser genom att använda förnyelsebar energi och fasa ut den fossila.

## **Materialanvändning**

Vi ska minska mängden material vi använder och i första hand använda återbrukat material och/eller material som har tillverkats av återvunnen råvara.

De material som vi använder ska ha låg miljöbelastning och inte innehålla några farliga ämnen. Genom att använda Byggarubedömningen får vi information om vad en bygghvar innehåller.

## **Transporter**

Vi ska minska vårt eget behov av transporter. Det gör vi bland annat genom att ersätta resor med videomöten. De resor och transporter som ändå görs ska ske på ett miljövänligt sätt. Till exempel genom att använda tåg istället för flyg och genom att vi fasar ut de fordon som går på fossil energi.

Vi ställer krav på våra leverantörer att även de ska minska antalet transporter som görs för vår räkning. De transporter som ändå görs ska ske på ett miljövänligt sätt.

Vi hjälper våra hyresgäster att förändra sina transporter och resvanor genom att arbeta för bättre kollektivtrafik, installera laddstolpar för elfordon, förbättra cykelinfrastrukturen i och runt våra byggnader och erbjuda bilpooler.



99

Sedan 2006 har vi minskat  
våra CO<sub>2</sub>-utsläpp  
med 99 %

## Avfall

Vi ska minska avfallsmängderna och se till att så mycket som möjligt återvinns i nya kretslopp. Det som är avfall för oss kan vara en värdefull resurs för någon annan. Vi bygger vårt arbete på avfallstrappan.



### Minimera

Där det är möjligt vill vi förhindra att avfall uppstår över huvud taget. Till exempel genom att inte skriva ut på papper i onödan.

### Återanvända

Det avfall som ändå uppstår ska vi försöka återanvända, till exempel genom att sälja eller skänka.



### Återvinna material

Papper, wellpapp samt glas- och plastförpackningar är bara några exempel på material som kan återvinnas och omvandlas till nya produkter.

### Utvinna energi

Brännbart avfall är en resurs som kan användas för energiutvinning och bli till el och/eller värme. Organiskt avfall kan omvandlas till biogas genom rötning.



### Deponera

Det avfall som inte kan återanvändas, återvinnas eller användas för energiutvinning ska tas om hand, deponeras, på ett miljöriktigt sätt.



# ALLA KAN GÖRA NÅGOT

Skippa vatten på flaska och håll upp kranvatten eller eget kolsyrat vatten i karaff.

Undvik onödigt resande. Håll möten via Skype eller Lync.

Välj ekologiskt! Kaffé, te och frukt.

Minska avgaserna - cykla eller åk kollektivt till jobbet.

Energisnåla med en grenkontakt med strömbrytare. Låt inte prylarna stå i stand by-läge och dra ur laddare som inte används.

Använd lågenergilampa eller LED-belysning i skrivbordslampan. Glöm inte släcka ljuset när du går.

Skriv inte ut i onödan. Om du måste - skriv ut på båda sidorna av pappret.

Du kan själv påverka hur du upplever temperaturen inomhus. Om du fryser kan du självklart sätta på dig något. Eller testa att ställa dig upp och jobba. Det skiljer hela tre grader mellan att sitta och stå.

Höj- och sänkbara skrivbord ger dig möjlighet att variera arbetsställning. Att stå och jobba är bra för kroppen och hälsan.

Lägg papper till pappers-återvinning. Gå till papperskorgen. Källsortera även annat.