Vasakronan

Årsredovisning 2021

Omslag: Platinan i Göteborg

Det här är en interaktiv, klickbar pdf.

Överst på varje sida hittar du kapitelmenyn. Klicka på det kapitel du vill läsa för att komma direkt dit.

Till vänster på varje sida hittar du innehållet i respektive kapitel.

Klicka på Vasakronans logotyp i dokumentet så kommer du tillbaka till den här sidan.

Klickar du på den här symbolen uppe i högra hörnet, när du läser din pdf i Acrobat, så kommer du tillbaka till sidan du var på innan.

Året i korthet

Översikt

Höjdpunkter 2021

Vd-ord

Verksamheten

Omvärld

Vårt ansvar

Affärsmodell

Strategier

Mål

Marknadsöversikt

Fastighetsutveckling

Fastighetsbestånd

Våra regioner

— Stockholm

— Göteborg

— Malmö

— Uppsala

Finansiering

Bolagsstyrning

Förvaltningsberättelse

Risk

Bolagsstyrningsrapport

Intern kontroll

Styrelse och revisorer

Ledande befattningshavare

Ekonomisk redovisning

Koncernens rapport
över totalresultat

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förteckning över noter

Noter

Kvartalsöversikt

Femårsöversikt

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

Hållbarhetsredovisning

Om vår hållbarhetsrapportering

Intressentdialog

Väsentlighetsanalys

Klimatrapport enligt TCFD

GRI-index

Hållbarhetsnoter

— Ekonomiskt ansvar

— Miljöansvar

— Socialt ansvar

Revisorsrapport hållbarhetsredovisning

Investerarrapport – Grön finansiering

Revisorsrapport investerarrapport
– Grön finansiering

Övrigt

Definitioner

Kalendarium

Kontakt

Avsnitten Bolagsstyrning samt Ekonomisk redovisning utgör den legala årsredovisningen.
Hållbarhetsrapportens omfattning framgår av sidan 133.

Översikt
Höjdpunkter 2021
Vd-ord

Sveriges ledande fastighetsbolag

Vasakronans uppdrag är att se till att våra ägare Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden får en hög och riskavvägd avkastning. En avkastning som kommer Sveriges nuvarande och blivande pensionärer tillgodo. Men aldrig på bekostnad av miljö, människor och det samhälle där vi verkar.

Utöver vårt uppdrag har vi en ambition 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.
- Driva vår verksamhet på ett hållbart sätt utifrån ett ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv.

Med en vision om den goda staden där alla människor trivs och verksamheter utvecklas.

Översikt
Höjdpunkter 2021
Vd-ord

Så jobbar vi

För att lyckas med vårt uppdrag, vår ambition att vara Sveriges ledande fastighetsbolag och ytterst nå vår vision om den goda staden krävs det att vi skapar långsiktigt hållbara värden i verksamheten. Det gör vi på olika sätt.

Primärt genom att koncentrera vårt fastighetsbestånd till orter och delmarknader med förutsättningar för stark ekonomisk tillväxt och god likviditet för transaktioner. Beståndet omfattar 168 kontors- och butiksfastigheter motsvarande ett fastighetsvärde om 182 miljarder kronor. Fastigheterna är belägna i bästa läge i Sveriges fyra största städer: Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.

Vi jobbar med att aktivt förvalta och utveckla våra fastigheter, stråk och områden. När vi bygger om och bygger nytt gör vi det hållbart med målet att utveckla de bästa produkterna, i de bästa lägena och alltid som en helhet. Vår projektportfölj är värderad till 30 miljarder kronor och har ett sammanlagt hyresvärde om över 700 miljoner kronor. Utöver detta har vi en byggrättsportfölj med potential att utveckla ytterligare drygt 2 miljoner kvadratmeter.

För att säkerställa att vi möter våra kunders efterfrågan på ett bra sätt utvecklar vi löpande våra produkter och tjänster. 75 procent av våra hyresintäkter kommer från kontor. Våra kunders förutsättningarna kan förändras snabbt. Därför är flexibilitet är ett nyckelord. Av det skälet erbjuder vi en rad olika kontorslösningar på alla våra orter. Allt från skräddarsytt och inflyttningsklart till möblerat och Arena, vårt eget coworking-erbjudande. På det här sättet säkerställer vi att våra produkter, fastigheter och lägen är attraktiva på hyresmarknaden över tid och genererar stabila kassaflöden.

Översikt
Höjdpunkter 2021
Vd-orda

Vasakronan i siffror

Driftöverskott
miljoner kr
5 533

Räntetäckningsgrad
gånger
5,2

Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet
andel av marknadsvärde, procent
94

Fastighetsvärde
miljarder kr
182

Belåningsgrad
procent
39

Energiprestanda
kWh/kvm
83

Uthyrningsgrad
procent
91,4

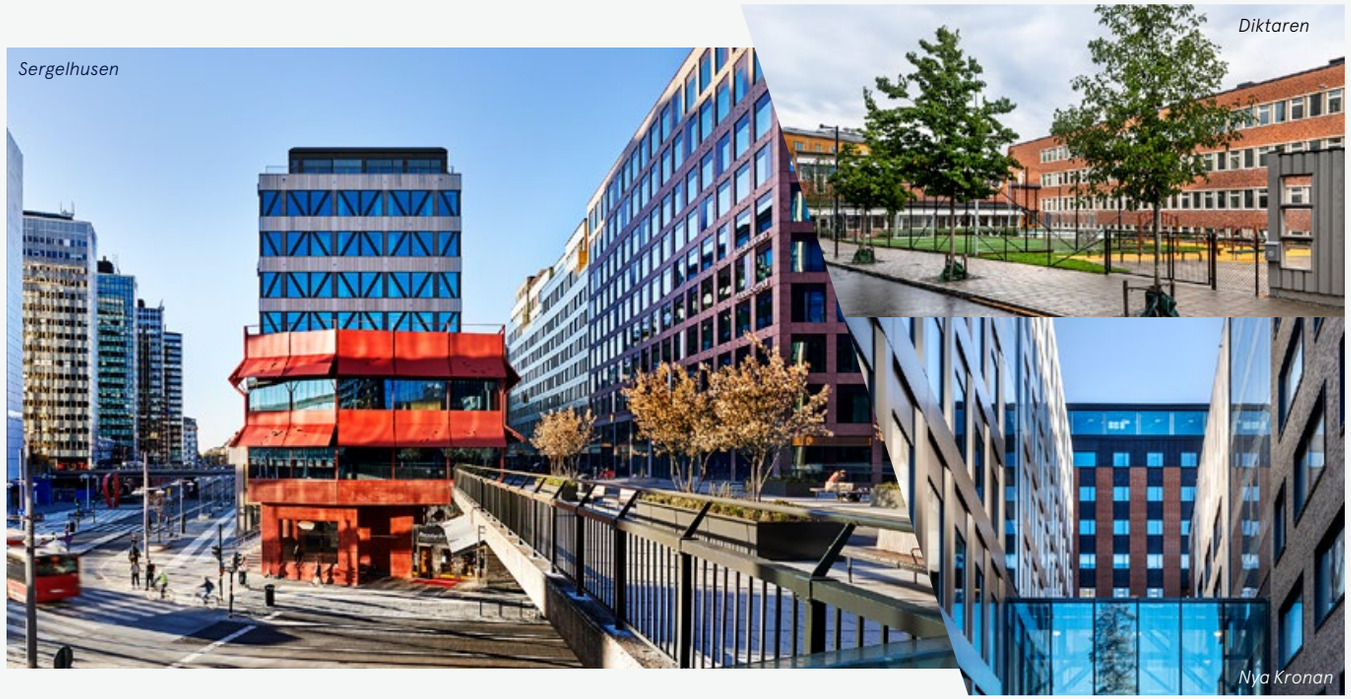
Uthyrningsbar area
miljoner kvm
2,3

Projektvolym
miljarder kr
10,1

Översikt
Höjdpunkter 2021
Vd-ord

Höjdpunkter 2021

För många människor, organisationer och företag var 2021 ett påfrestningarnas år. Även Vasakronan påverkades. Samtidigt finns det uppenbara ljusglimtar värda att uppmärksammas. Några av dem berättar vi om här.


Sergelhusen
Diktaren
Nya Kronan

Förstklassiga fastigheter in i förvaltning

Att utveckla och förädla vårt bestånd på ett klokt sätt stärker attraktiviteten och bidrar till vår långsiktiga lönsamhet. Två av de projekt som fått liv under året är Sergelhusen i Stockholm city och Nya Kronan i Sundbyberg. Sergelhusen är Vasakronans genom tiderna största projekt och sammanlagt har fyra miljarder investerats i fastigheten som omfattar 37 000 kvadratmeter kontor och 12 000 kvadratmeter butiksyta.

Kontoren är i princip fullt uthyrda och i gatuplan är uthyrningsgraden över 90 procent. Nya Kronan i Sundbyberg omfattar 47 500 kvadratmeter och i slutet av året tillträdde Skatteverket som hyr i stort sett hela fastigheten på ett tioårigt avtal. Även fastigheten Diktaren i Solna har färdigställts under året. Diktaren omfattar 6 400 kvadratmeter och är fullt uthyrd till Engelska Skolan på ett femtonårigt avtal.

En hållbar affärsmodell – ett vinnande koncept

GRESB REAL ESTATE sector leader 2021

Världsledande i segmentet kontor & handel

Under året har vi fått en rad olika erkännanden för vårt hållbarhetsarbete. Miljöstrategipriset fick vi för att vi år efter år visat att tydliga mål och åtgärder ger resultat i klimatarbetet. Hötorgshusen belönades med SGBCs årliga LEED-pris för befintliga byggnader. Det är vi lite extra stolta över eftersom vi egentligen inte gjort någonting i Hötorgshusen som vi inte gör i alla våra fastigheter. Sist men inte minst visade utfallet i den globala hållbarhetsrankningen GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark, att vi är världsledande inom det hårt konkurrensutsatta segmentet kontor/handel och även når en topplacering inom development. Men, att vinna ”VM i hållbart fastighetsföretagande”, är inte bara roligt, det är också väldigt lönsamt. Det ökar våra intäkter och sänker våra kostnader. Och hjälper oss att leverera på vårt uppdrag till våra ägare.

Översikt
Höjdpunkter 2021
Vd-ord

27 000 kvadratmeter nyuthyrning i gatuplan

Ett brett och genomtänkt utbud av handel, restauranger, kultur och upplevelser har en avgörande betydelse för hur vi upplever våra städer. Under året har vi gjort en rad fina uthyrningar i alla våra städer. I Malmö har till exempel Polestar öppnat showroom i Södertull och Disgusting Food Museum etablerat sig på stadens gågata, Södra Förstadsgatan. I Platinan i Göteborg öppnar Poppels ett citybryggeri till sommaren – det blir en samlingsplats för öl, mat och människor. I Sergelhusen i Stockholm har Unisport, Helly Hansen, Under Armour, Mango och Champion öppnat flaggskeppsbutiker och hösten 2022 lanserar Svenssons i Lammhult ett nytt koncept med adress Sveavägen.

Även Sergelgatan börjar ta form och det är uppenbart att läget och vår vision för stråket attraherar nya spännande koncept som på ett bra sätt bidrar till helheten. Inom kort öppnar bland andra Paradox 1 000 kvadratmeter interaktivt museum med bland annat optiska illusioner. Även ”Spirit of...” har tecknat avtal om 2 700 kvadratmeter och kommer i slutet av året att bjuda besökarna på upplevelser oavsett om man söker en utställning, god mat och dryck, ett bibliotek eller en butik full av inspiration.

Fortsatt diversifiering med historiskt fördelaktiga villkor

Vasakronan har en långsiktig strategi att vara ledande inom grön finansiering, att sprida låneförfallen över tid och att diversifiera upplåningen till flera marknader och finansieringskällor. Under året har vi fortsatt driva strategin genom en första grön obligation utgiven i Hongkongdollar. Vasakronan ses som en säker placering hos investerarna. Vi har starka ägare och är ledande inom hållbarhetsområdet vilket är en klar fördel då allt mer kapital allokeras till hållbara investeringar. I slutet av året lånade bolaget även upp via en helt ny finansieringskälla, ett grönt digitalt så kallat NSV (Namensschuldverschreibung), i den tyska marknaden. Att vi kan dra nytta av ny teknik för att göra hela låneprocessen smidigare är ett extra plus. Under året har bolaget lånat upp drygt 12,5 mdkr och all upplåning har varit grön.

Översikt
Höjdpunkter 2021
Vd-ord

VD har ordet

Resultatet för 2021 är starkt och Vasakronan redovisade ökade hyresintäkter, ett ökat drifts- och förvaltningsresultat samt en hög värdetillväxt i portföljen. En stabil hyresmarknad, aktiv kunddialog och ett antal projektfastigheter som slussats in i förvaltning är några viktiga faktorer bakom framgången.

Vasakronan har gjort ett rekordresultat 2021. Hur har det varit möjligt under ett pandemiår?
– Det finns en rad förklaringar till det. En är förstås en generellt stark marknad med fortsatt hög efterfrågan på lokaler av hög kvalitet i mycket bra lägen. Det gynnar Vasakronan.

– Jag vill också ge mina medarbetare en stor eloge. Det har varit ett intensivt år och jag är oerhört stolt över alla som har bidragit till årets resultat. Omsättningen på hyresgäster har varit hög under året och vi har omförhandlat en rekordstor hyresvolym. Det är helt klart att vi har en stabil organisation med hög kompetens och ett stort engagemang.

Fastighetsvärdet på Vasakronans bestånd ökade med 15 miljarder kronor förra året, vad var det som drev den ökningen?
– Ökningen förklaras dels av framgångsrika omförhandlingar och nyuthyrningar men också av att projektportföljen börjar färdigställas. Transaktionsmarknaden har dessutom varit riktigt stark vilket har pressat ner avkastningskraven. Även den ökade inflationen påverkar positivt, om än marginellt.

Under året har många kontorsanställda jobbat hemifrån och det har stundtals förts en livlig debatt om kontorens roll efter pandemin. Hur ser du på kontorens framtid?
– Jag är positiv. Insikten om kontorets betydelse och hur det kan utformas för att stötta en verksamhet har vuxit och många företag och organisationer tar sig an frågan med stor nyfikenhet.

– Den sammantagna bilden är att de allra flesta ser att kontoret är viktigt för sammanhållningen och ett bra verktyg för att behålla och attrahera nya talanger. Pandemin har dessutom visat att hemarbete delvis kan vara ett alternativ för många. Då måste kontoren vara ännu mer attraktiva som arbets- och mötesplatser, finnas i rätt sammanhang, läge och ha goda kommunikationer. Det är en spännande utveckling som vi är väl rustade att möta.

Vasakronans uthyrningsgrad har minskat under året och ligger nu på 91,4 procent. Hur ser du på det?
– Vi gick in i pandemin med en uthyrningsgrad på 94 procent så det är riktigt att vakansen ligger lite högre nu. Det förklaras delvis av några större uppsägningar men också av att företag ser över sina lokalbehov. Rörligheten har ökat.

– Samtidigt har antalet förfrågningar om nya kontor återigen ökat och den tidigare lite försiktiga inställningen till expansion och framtida satsningar har förändrats. Det känns därför bra att kunna konstatera att de vakanser vi har väl möter de preferenser och önskemål som många verksamheter nu har.

Översikt
Höjdpunkter 2021
Vd-ord

> ”Vi har ett stort och fint fastighetsbestånd med lokaler av hög kvalitet som dessutom ligger väldigt bra till.”

Har Vasakronan rätt lokaler för att möta förändrade kundbehov?
– Ja. Vi har en stor bredd i vårt erbjudande vilket är nyckeln. Vi erbjuder allt från kontor som skräddarsys för kundens behov, till Smart & klart – det vill säga kontor med hög flexibilitet i hyresavtalet och som är helt färdigmöblerade – och Arena, vårt eget coworking-erbjudande. Det, i kombination med vår storlek, gör att vi nästan alltid kan möta kundernas förändrade behov inom vårt eget bestånd.

– Några exempel på hur vi jobbar med vårt befintliga bestånd är utvecklingen av Grev Tureplan på Birger Jarlsgatan och Hötorgshus 2 på Sergelgatan i Stockholm. De står klara för inflyttning 2023/24 men redan nu märker vi ett stort intresse för lokalerna. Dialogerna är igång och de bekräftar att det är den här typen av förstklassiga produkter i bästa läge som marknaden efterfrågar.

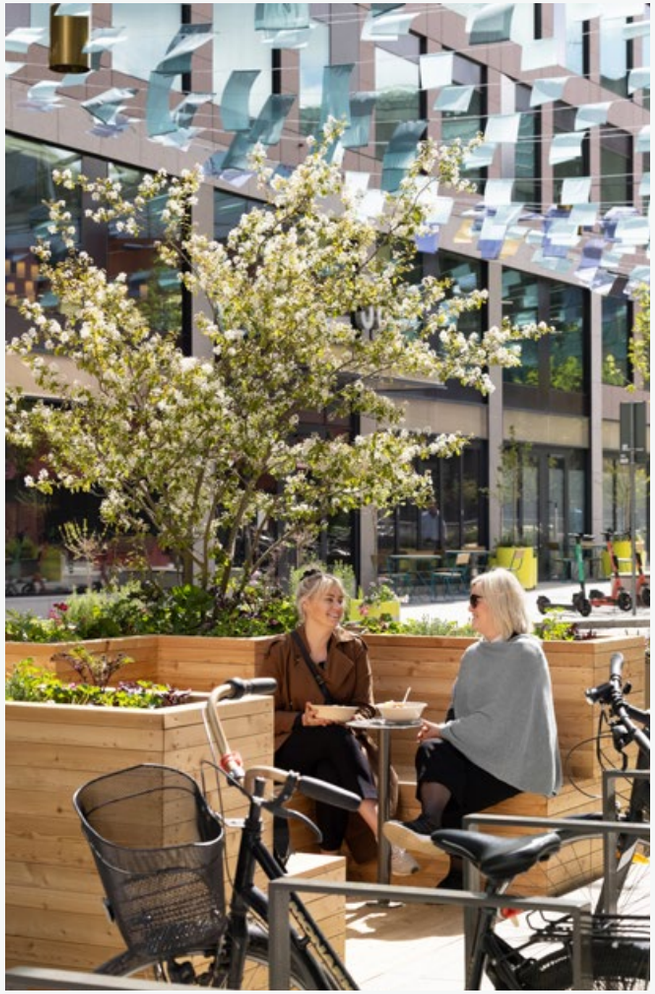
Flera av era projektfastigheter har färdigställts under året. Har projekten gått bra?
– Ja, mycket bra. Vi har haft stort fokus på inflyttningen i Sergelhusen i Stockholm city. Kontorsdelarna är fullt uthyrda och med en total uthyrningsgrad om 97 procent återstår bara att hitta rätt hyresgäster till ett par lediga lokaler i gatuplan. Under 2021 tillträdde också Skatteverket vår projektfastighet Nya Kronan i Sundbyberg. De hyr hela fastigheten och flyttar in i början av 2022.

– Förutom Platinan i Göteborg, står också Nattugglan på Medborgarplatsen i Stockholm och Magasin X i Uppsala snart färdiga. Alla tre är centralt belägna och har väckt stort intresse hos många. Faktum är att de redan före inflyttning var i princip fullt uthyrda. Särskilt stor uppmärksamhet har det varit för Magasin X, som är Sveriges största kontorshus byggt med en stomme helt i trä.

Att flera projekt nu färdigställs, betyder det att ni kommer att dra ned på utvecklingsverksamheten framöver?
– Under 2021–2022 går många av våra projekt in i förvaltning. Det innebär att vi passerar en ”puckel” där vi under en period har haft många stora och resurskrävande utvecklingsprojekt igång samtidigt. Nu går vi in i en lite lugnare fas, men det betyder verkligen inte att vi slutar projektutveckla. I stället för att förvärva på en väldigt het transaktionsmarknad har vi sedan många år tillbaka valt en strategi att bygga nytt samt förädla och förnya vårt befintliga bestånd. Det är en framgångsrik och lönsam strategi som vi håller fast vid.

– Vi har flera spännande utvecklingsprojekt i portföljen och kommer även framåt satsa på utveckling av våra områden. Lilla Bommen i Göteborg, Södra city i Uppsala, Södra Hagalund i Solna och Kista är några exempel.

De satsningar du nämner är omfattande, betyder det att ni tar ansvar för att utveckla större områden i städerna?
– Ja, det kan man säga. De områden vi äger och påverkar ska attrahera en bra blandning av människor i olika åldrar – unga,



Malmskillnadsgatan i Stockholm. Från sluten och stängd miljö till livfull sommargata med sittplatser, grönska och uteserveringar.

Översikt
Höjdpunkter 2021
Vd-ord

Magasin X i centrala Uppsala är Sveriges största kontorsbyggnad i trä. En fullt uthyrd profilfastighet med högt ställda hålbarhetsmål.

äldre och barnfamiljer – och alla ska känna sig trygga och vilja ta del av de upplevelser som erbjuds i dessa stadsmiljöer.

– För oss är det viktigt att gatuplanen samspelar med verksamheterna högre upp i fastigheterna. Vi vet att utbudet i gatuplan bidrar till att öka kontorslokalernas attraktivitet.

Ett bra exempel på detta är utvecklingen av Sergelhusen och Malmskillnadsgatan i Stockholm. Det var tidigare en väldigt sluten miljö med begränsade flöden av människor kvällstid. Tack vare en omstrukturering av flöden och en bra mix av butiker och restauranger i gatuplan börjar nu området leva både dag- och kvällstid.

Och apropå gatuplan, hur ser du på handelns framtid?

– Under pandemin var det av naturliga skäl ganska få nyetableringar i citylägen. Nu syns en tydlig förändring och under året har vi hyrt ut totalt 27 000 kvadratmeter i gatuplan. Det är en hög siffra som vittnar om att man vill finnas i bra lägen med bra flöden.

– Butiker dominerar fortfarande, men vi ser att de i ökad utsträckning får sällskap av restauranger, service och, inte minst, olika typer av upplevelser som möter olika målgrupper. När Sergelgatan öppnar upp under året kommer delar av gatan att bli ett kultur- och upplevelsecentrum med nya typer av hyresgäster som till exempel Paradox, en svensk gren av internationellt uppmärksammade Museum of Illusions.

Vilka faktorer är viktiga för era hyresgäster?

– Flexibla lösningar och väl utformade kontor i bra lägen är det som efterfrågas. Tillgänglighet, ett brett utbud av service, handel och kultur – allt ska finnas inom räckhåll.

– Även hållbarhetsfrågan växer i betydelse. Våra kunders förväntningar på att vi som fastighetsägare lever upp till höga krav på såväl social som miljö- och klimatmässig hållbarhet ökar. Att våra hus är miljöcertifierade är viktigt och ofta till och med ett krav från kunderna. Där har vi kommit långt och vid årsskiftet var 94 procent av vårt bestånd miljöcertifierat.

– Vi har jobbat länge och systematiskt för att minska vår miljöpåverkan på en rad olika sätt. Det gagnar oss i kundarbetet och är även en förklaring till att vi under året i mycket hård konkurrens rankades som global sektorledare inom segmentet kontor/handel i Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB.

Du nämnde att kraven på social hållbarhet ökar. Vad innebär det i praktiken?

– För vår del innebär det dels att alla människor som rör sig i och runt våra fastigheter ska uppleva dem som inkluderande, trygga och säkra, oavsett tid på dygnet.

– En annan viktig fråga handlar om hur vi kan samverka med branschen för att alla de som jobbar på uppdrag av Vasakronan, till exempel på våra byggen, har schyssta arbetsvillkor och en säker arbetsmiljö. Att vi erbjuder våra kunder lokaler och tjänster som är framtagna på ett ansvarsfullt sätt är avgörande för vår affär och trovärdighet.

Översikt
Höjdpunkter 2021
Vd-ord

> ”Vasakronan ett bolag som historiskt har stått sig väl även i en turbulent marknad. Det är jag övertygad om att vi kommer att göra även framöver.”

Ni har gjort en del satsningar inom digitalisering och proptech på senare år, varför då?

– Det finns många anledningar till det men i korthet handlar det om att effektivisera vårt arbetssätt, strukturera och verkligen nyttja all den data våra fastigheter genererar på ett smart sätt.

– För vår egen verksamhet betyder det till exempel att vi kan jobba mer effektivt med driftoptimering. Vi har också möjlighet att erbjuda våra kunder fler tjänster och öka nyttjandegraden i våra fastigheter. På ett makroplan ser vi även en möjlighet till samarbeten där vi tillsammans med olika aktörer kan bygga en större helhet. Kan vi hjälpa till att utveckla tekniska och digitala lösningar med potential att bidra till mer hållbara städer inom till exempel mobilitet och ökad resursanvändning gynnar det alla.

Om du blickar framåt och reflekterar över 2022, hur ser förväntningarna ut?

– Just nu är det säkerhetspolitiska läget i Europa väldigt oroligt. Exakt vilka konsekvenser det får på sikt är det ingen av oss som vet. Men, jag vet att vi lämnar ett mycket bra år bakom oss och vi går in i 2022 i en styrkeposition.

– Efterfrågan på flexibla lokaler av hög kvalitet i goda lägen med bra kommunikationer är fortsatt god och vi har de produkter och tjänster som kunderna efterfrågar. De projekt som har gått in i förvaltningen är, eller är på väg att bli, miljöcertifierade på högsta nivå och är till största delen uthyrda redan före inflyttning. Under året ska vi fortsätta fokusera på leverans samtidigt som vi ska se till att ta vara på de utvecklingsmöjligheter vi har.

– Med långsiktigt attraktiva fastigheter och en robust kapitalstruktur är Vasakronan ett finansiellt stabilt bolag med starka ägare. Vår framskjutna hållbarhetsposition gör oss attraktiva på kreditmarknaden och tillåter oss att fortsatt låna till förmånliga villkor. Vår bedömning är också att majoriteten av våra fastigheter klarar EU:s nya och tuffa taxonomikrav för finansiering som stegvis börjar tillämpas under 2022.

– Sveriges ekonomi är fortfarande stark och just nu ser jag inte någon avmattning i efterfrågan. Vi följer naturligtvis hur kriget i Ukraina utvecklar sig och vilka effekter det eventuellt kan få för Sverige och vår verksamhet. Oavsett vad som händer är Vasakronan ett bolag som historiskt har stått sig väl även i en turbulent marknad. Det är jag övertygad om att vi kommer att göra även framöver.

Stockholm i mars 2022

Johanna Skogestig
Verkställande direktör

Verksamheten

Omvärld

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

Digitaliseringen påverkar alla

Digitalisering kopplat till ny teknik och nya innovationer möjliggör kommunikation och interaktion på ett helt nytt sätt. Vi befinner oss i ett teknikskifte där allt mer blir uppkopplat, övervakat och analyserat. Alla påverkas. För Vasakronan, våra kunder och andra samhällsaktörer ger detta möjligheter.

Hybridkontoret ett nytt alternativ

Ett plötsligt och påtvingat distansarbete har snabbspolat den digitala utvecklingen fram ett antal år och den digitala arbetsplatsen har blivit en självklarhet. För företag och organisationer blev svagheter och styrkor i den digitala infrastrukturen tydlig när pandemin slog till med full kraft 2020 och många arbetade på distans. När pandemin förhoppningsvis nu börjar gå mot sitt slut går vi in i en ny fas där många företag ska hitta formen för hybrida arbetssätt. För att det ska fungera måste också tekniken fungera.

Företag och organisationer har länge efterfrågat en högre grad av flexibilitet. Både när det gäller kontorets funktioner men även i hyresavtalen. Med pandemin har digitala möten och distansarbete för många blivit standard. Det utmanar den traditionella synen på vad ett kontor är och vilken funktion det ska fylla. Många börjar också ställa sig frågan hur man kan utforma sitt kontor för att på ett bättre sätt möta kraven på samverkan och flexibilitet. Distansarbetet har nämligen tydliggjort behovet av kontoret som mötesplats. Som en konsekvens ökar nyfikenheten på en blandning av arbetsplatsresurser. Till exempel ett eget kontor för att bygga kultur och skapa gemenskap kombinerat med delade platser för både möte och arbeten och, inte minst, kompletterat med virtuella arbetsplatser som kan ligga var som helst.

E-handeln påverkar stadskärnornas utveckling

Strukturomvandlingen inom handel pågår ständigt. Under pandemin blev den extremt tydlig och 2020 och 2021 blev åren då svenska konsumenter tog till sig e-handel på riktigt. För många var det den enda vägen. Exakt hur handeln kommer att transformeras framöver är för tidigt att sia om men att det får konsekvenser för våra stadskärnor kan vi konstatera. Ett nytt innehåll kommer att utvecklas och redan nu ser vi många nya spännande idéer och koncept i marknaden. Transformation kan vara tuff men på sikt leder den ofta till någonting bättre. Som till exempel en större blandning av butiker, restauranger, upplevelser och service i gatuplan.

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

Hållbarhetsfrågorna ökar i betydelse

Idag är miljöfrågan en viktig fråga, kanske den viktigaste, för många företag. De flesta förstår att den som tar hänsyn till miljö och klimat kommer att bli en vinnare i längden. Men även kraven på att företag ska ta sitt sociala ansvar växer. Inte minst när det gäller arbetsvillkor och mänskliga rättigheter.

Idag är det få som ifrågasätter det faktum att vi står inför en gigantisk klimatutmaning. Både politiken och företagen har på allvar fått upp frågan på agendan. Stora beslut är på gång såväl inom EU som på det nationella och lokala planet. Många företag vittnar om att ett väl genomtänkt miljöarbete har blivit helt avgörande för affärsmodellen. För de som inte har kommit igång har det plötsligt blivit bråttom.

Fler och fler efterfrågar ansvarsfullt producerade produkter och tjänster och även investerare väljer att i allt större utsträckning allokera sitt kapital till mer hållbara investeringar. Och det är inte bara klimatet som utmanar. Biologisk mångfald, vattenbrist, resurseffektivitet och mänskliga rättigheter är andra frågor som utmanar gängse affärsmodeller och sätter företagens framtida intjäningsförmåga på prov.

För fastighetsbranschen kommer detta att påverka hur vi planerar och bygger våra städer. Det ställer större krav på resurseffektivt nyttjande av både material, energi, omhändertagande av avfall samt transportsystemen i städerna. Med ett ändrat klimat följer också krav på anpassning av samhället, både företag och vår gemensamma fysiska miljö. Det kan handla om skydd mot översvämningar, extremvärme eller skredrisker.

Även kraven på att företag ska ta sitt sociala ansvar växer. För bygg- och fastighetsbranschen innebär detta att på allvar ta ansvar för de tusentals människor som påverkas av vår verksamhet. Bland annat alla de som utför arbete för vår räkning, våra egna medarbetare såväl som anställda hos våra leverantörer. Varje företag måste kunna garantera att dessa människor har rättvisa arbetsvillkor samt en säker, sund och hälsosam arbetsmiljö där ingen diskrimineras på något sätt. Men branschens sociala ansvar handlar även om att byggnader och områden måste vara trygga och säkra, främja hälsa och välmående samt vara utformade så att de stödjer inkludering.

För den verksamhet som inte funderat över sin affärsmodell och om den är hållbar är det hög tid att utforska möjligheterna. De är oändliga.

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

Vårt ansvar

Thomas Nystedt
Finanschef

Anna Denell
Hållbarhetschef

Jan-Erik Hellman
Chef Fastighetsutveckling

Vårt ekonomiska ansvar

Vasakronan är en av AP-fondernas placeringar och ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Uppdraget från ägarna är att leverera en hög och långsiktigt riskavvägd avkastning som ska komma nuvarande och blivande pensionärer tillgodo utan att det skadar miljön, människorna eller de samhällen där vi verkar.

Vårt ansvar för miljön och klimatet

Bygg- och fastighetssektorn påverkar miljön på många olika sätt, bland annat står sektorn för drygt 20 procent av utsläppen av växthusgaser samt drygt 30 procent av både energianvändningen och avfallsmängderna som alstras i Sverige. Vasakronan har identifierat energianvändning, materialanvändning, avfall samt transporter, både från hyresgäster och i projektverksamheten som de fyra största miljöaspekterna.

Vårt ansvar för människor och samhälle

Vi påverkar tusentals människor med vår verksamhet. Främst alla som arbetar för Vasakronans räkning, det vill säga medarbetare hos oss samt hos våra leverantörer. Men vi påverkar även alla de människor som tillbringar tid i och runt våra cirka 170 fastigheter.

Vår verksamhet är bara hållbar om vi ser till att skapa en trygg, säker och sund miljö som inkluderar goda arbetsvillkor där ingen diskrimineras på något sätt.

Våra fyra fokusområden inom vårt ansvar för miljön och klimatet

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

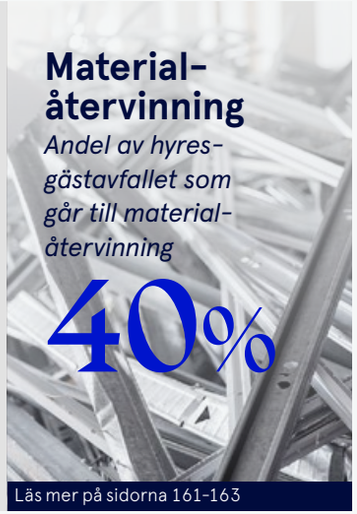
Energi

Fastigheter står för mer än 30 procent av den totala energianvändningen i Sverige. Att minska den är därför en fokusfråga för oss. Vi arbetar med att reducera energibehovet genom driftoptimering och ställer höga krav på energiprestanda när vi bygger om eller nytt. Vi arbetar också för att minska vårt effektbehov samt ökad produktion och lagring av energi. Låg energianvändning är en förutsättning för att vi ska kunna miljöcertifiera byggnader med ett högt betyg och för vår gröna finansiering.

Läs mer på sidan 152

Avfall

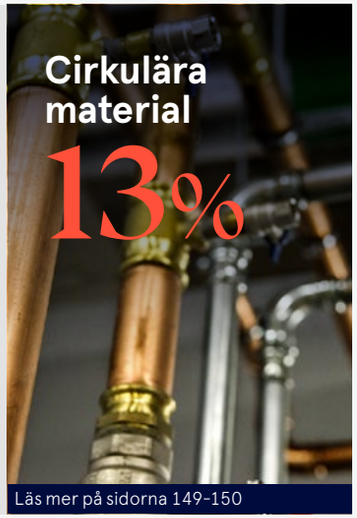
Stora mängder avfall uppstår både i våra ny- och ombyggnadsprojekt samt i hyresgästernas verksamheter. Vårt övergripande mål är att varken vår eller våra kunders verksamheter ska ge upphov till något avfall som inte kan återanvändas eller återvinnas i nya kretslopp. Avfallstrappan styr vårt arbetssätt. Det första steget är att förhindra uppkomsten av avfall, till exempel genom att inte bygga om i onödan. Avfall som ändå uppstår ska i första hand återanvändas, och i andra hand återvinnas i produktionen av nya produkter. Andelen som går till förbränning eller deponi ska minimeras och hanteras på ett miljöriktigt sätt.



Läs mer på sidorna 161-163

Material

Stora mängder material används för att bygga och underhålla fastigheter. Materialet har en stor påverkan på klimat och biologisk mångfald när det utvinns, produceras och transporteras. Därför ställer vi krav på våra arkitekter, projektörer och byggentreprenörer att de ska hushålla med allt material. Målet är att enbart använda återbrukat, förnybart eller återvunnet material. Byggmaterialet som används får heller inte innehålla farliga ämnen som riskerar att skada människor som vistas inne i byggnaderna eller ekosystemen utanför.



Läs mer på sidorna 149-150

Transporter

Transporter är många gånger nödvändiga men de kan orsaka klimatförändringar, lokala luftföroreningar, buller och trängsel. I våra byggprojekt förekommer många transporter. Därför ställer vi krav på att våra byggentreprenörer har en smart logistik samt mer miljövänliga fordon och bränslen. Vi arbetar även för att minska miljöpåverkan från våra hyresgästers resor och transporter till och från fastigheterna. Det gör vi exempelvis genom att erbjuda laddstolpar, smarta cykellösningar samt samordning av logistik för leveranser och avfallstransporter, till exempel Älskade stad.

Läs mer på sidorna 155–158

Våra fyra fokusområden inom vårt ansvar för människor och samhälle

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

Trygghet och säkerhet

Våra hyresgäster vill att deras medarbetare ska känna sig trygga och säkra. På arbetsplatsen och till och från jobbet. Att försäkra sig om detta blir allt viktigare när företag väljer kontorsläge.

Även våra butikshyresgäster är beroende av att miljön runtomkring uppfattas som trygg och säker.

Därför arbetar vi kontinuerligt med olika trygghetsskapande åtgärder. Från larm och bevakning till utformning av utomhusbelysning, planteringar och gångvägar. Vi har även en rad olika samarbeten med aktörer i de städer där vi verkar, till exempel City i Samverkan och Centrum för AMP.

Läs mer på sidan 171

Arbetsmiljö

Vår verksamhet får aldrig ske på bekostnad av människors hälsa eller välmående. En dålig arbetsmiljö kan leda till sjukfrånvaro, mänskligt lidande och ekonomiska konsekvenser. I vår egen organisation bedömer vi riskerna för olyckor eller långvarig ohälsa som relativt små.

I våra bygg- och serviceentreprenader är riskerna större. Ungefär 300 000 människor arbetar i den svenska byggbranschen. Mellan 1 500 och 2 000 skadas allvarligt varje år. Vi arbetar systematiskt för att alla ska ha en säker arbetsmiljö och vi var med och tog initiativ till Håll Nollan. Visionen är att alla ska komma hem oskadda efter en arbetsdag.

Läs mer på sidorna 166-167

Hälsa och välmående

De flesta människor tillbringar mycket tid inomhus och byggnadernas utformning har stor påverkan på hälsa och välbefinnande. Vi arbetar för att skapa goda ljus-, ljud- och luftförhållanden samt en fysisk miljö som främjar rörelse och ett aktivt liv.

En annan viktig faktor är att se till att de byggmaterial vi använder inte innehåller farliga ämnen eller andra substanser som kan skada människors hälsa. I det arbetet använder vi Byggvarubedömningen för att selektera bort skadligt byggmaterial.

Läs mer på sidan 149

Mångfald och likabehandling

Vi är övertygade om att vi blir mer framgångsrika om vårt bolag speglar samhället. Heterogena grupper är mer innovativa och bättre på att lösa problem. Vårt mål är att vår egen organisation ska präglas av mångfald och vara fri från diskriminering. I uppförandekoden för leverantörer ställer vi krav på att ingen diskriminering får förekomma hos dem.

Byggnader och områden behöver utformas så att de blir tillgängliga för alla. Vi måste se till att människor med olika funktionsvariationer inte diskrimineras. Därför är vi en drivande partner i föreningen UUA, Universellt utformade arbetsplatser.

Läs mer på sidan 169

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

Den goda staden

Där alla människor trivs och verksamheter utvecklas.

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

Våra strategier

För att leverera enligt uppdraget från våra ägare samt fortsätta vara relevanta och skapa värde för övriga intressenter tar ledningen årligen fram en strategisk plan. Den fastställs därefter av styrelsen. Planen anger riktningen för de kommande åren och ramas in av sju strategier.

PRODUKTSTRATEGI
Vi erbjuder en bred produktpalett för både arbetsplatser och gatuplan med allt från skräddarsydda eller nyckelfärdiga lokaler till Arena för delade kontor och tjänster. Våra tekniklösningar i husen bidrar till enkelhet och ökad effektivitet för våra kunder.

TEKNIKSTRATEGI
Våra tekniklösningar förenklar våra kunders vardag och bidrar till ökad effektivitet och lönsamhet för bolaget. Vi ligger i framkant och vågar testa ny teknik.

INVESTERINGSSTRATEGI
Vi fokuserar primärt på kontor och city-handel på tillväxtorter i Sverige och våra fastigheter och områden ska vara överlevare på hyresmarknaden. Vi anpassar och utvecklar fastighetsbeståndet utifrån hur marknaden bedöms komma att förändras.

MEDARBETARSTRATEGI
Vi är en organisation som anpassas i takt med att omvärlden förändras och har ett ledarskap som skapar förutsättningar för att våra medarbetare ska lyckas och må bra i sitt arbete.

KUNDSTRATEGI
Vi följer våra kunder i deras utveckling och erbjuder lösningar som möter deras behov. Vi delar aktivt med oss av vår kunskap om hur lokalytor och andra resurser kan användas mer effektivt.

HÅLLBARHETSSTRATEGI
Vi ska driva vår verksamhet på ett hållbart sätt och våra hållbarhetsambitioner påverkar bolagets alla beslut. Vi tar ansvar för vår påverkan på miljö,

FINANSIERINGSSTRATEGI
Vi har låg finansiell risk genom olika finansieringskällor, säkerställda kreditlimiter samt spridda låneförfall. Vi ökar vår andel grön finansiering och höjer successivt kraven i vårt ramverk.

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

Våra mål

Ekonomiska mål

Vasakronans ambition är att vara Sveriges ledande fastighetsbolag. Detta ska bland annat nås genom en hög totalavkastning som ska vara högre än för branschen i övrigt.

LÅNGSIKTIGA EKONOMISKA MÅL	Mål 2021	Måluppfyllelse		Mål 2022
En totalavkastning på minst 6,5 procent per år (rullande snitt över tio år)[1].	–	Totalavkastningen uppgick till 12,8 procent (4,0) för 2021 och till i genomsnitt 10,9 procent (10,7) för den senaste tio årsperioden. *Läs mer på sidan 36*	**Totalavkastning, %** 2021 12,8 2020 4,2 2019 13,4	
En totalavkastning på minst 0,5 procentenheter högre än branschen[2].	–	Totalavkastningen för branschen uppgick till 14,6 procent (6,0) för 2021 och till i genomsnitt 10,0 procent (9,7) för den senaste tioårsperioden. *Läs mer på sidan 36*	**Branschens totalavkastning**, % MSCI Fastighetsindex exklusive Vasakronan 2021 14,6 2020 6,0 2019 9,9	
	En ökning av driftöverskott i jämförbart bestånd med 1,0 procent jämfört med 2020.	Driftöverskottsutvecklingen för ett jämförbart bestånd uppgick till 2,2 procent (0). *Läs mer på sidan 85*	**Driftöverskottsutveckling jämförbart bestånd, %** 2021 2,2 2020 -0,3 2019 6,3	En ökning av driftöverskott i jämförbart bestånd med 2,0 procent jämfört med 2021.
	En uthyrningsgrad på minst 92,5 procent vid utgången av 2021.	Uthyrningsgraden uppgick till 91,4 procent vid utgången av året (91,9). *Läs mer på sidan 83*	**Uthyrningsgrad**, % 2021 91,4 2020 91,9 2019 94,1	En uthyrningsgrad på minst 91 procent vid utgången av 2022. Nettouthyrning om 200 mkr.

1) Baserat på ett genomsnittligt inflationsantagande om 1,5 procent.
2) Mäts mot utfall i MSCI, exklusive Vasakronan.

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

forts. Ekonomiska mål

LÅNGSIKTIGA EKONOMISKA MÅL	Mål 2021	Måluppfyllelse		Mål 2022
En totalavkastning på minst 6,5 procent per år (rullande snitt över tio år)[1].	Andelen långtidsvakanta lokaler (>24 mån) ska minska med 10 procent.	Andelen långtidsvakanta lokaler (>24 mån) översteg föregående års nivå.		Andelen långtidsvakanta lokaler (>24 mån) ska vara lägre än vid utgången av 2021.
En totalavkastning på minst 0,5 procentenheter högre än branschen[2].	Lokalanpassning vid ny-uthyrning kontor ska i genomsnitt understiga 2 500 kr/kvm.	Lokalanpassning vid nyuthyrning av kontor uppgick till i genomsnitt 2 115 kr/kvm.	**Lokalanpassningsnyuthryning kontor**, kr/kvm 2021 2 115 2020 2 424 2019 2 872	Lokalanpassning vid nyuthyrningar kontor ska i genomsnitt understiga 2 500 kr/kvm. Andel nyuthyrning kontor med låg eller ingen lokalanpassning (0-500 kr/kvm) ska uppgå till 50 procent.
	Prisförändring vid omför-handlingar ska överstiga 7,3 procent.	Prisförändring vid omförhandling uppgick till 8 procent. *Läs mer på sidan 83*	**Prisförändring vid omförhandling**, % 2021 8,0 2020 7,3 2019 11,8	Prisförändring vid omförhandlingar ska överstiga 5,5 procent. Kundnöjdhet, helhetsomdöme ska överstiga 75.
All vår finansiering är grön.	Vi har breddat vår gröna finansiering med ett nytt låneinstrument.	Under 2021 har Vasakronan gjort Europas första digitala gröna NSV (Namensschuldverschreibung). *Läs mer på sidan 56*		Vi har breddat vår finansiering genom att även inkludera sociala aspekter.

1) Baserat på ett genomsnittligt inflationsantagande om 1,5 procent.
2) Mäts mot utfall i MSCI, exklusive Vasakronan.

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

Miljömål

Vasakronan har ett övergripande långsiktigt mål att vara klimatneutrala i hela värdekedjan 2030. Det målet når vi genom att fokusera på långsiktiga mål inom fyra områden: energi, material, avfall och transporter.

LÅNGSIKTIGA MILJÖMÅL TILL 2030	Mål 2021	Måluppfyllelse		Bidrag till SDG	Mål 2022
Våra fastigheter är själv-försörjande och behöver ingen köpt energi.	Minska mängden köpt energi med 5 procent.	Energiprestandan uppgick till i genomsnitt 83 kWh/kvm vilket är i nivå med föregående år. *Läs mer på sidorna 151-152*	**Energiprestanda**, kWh/kvm, år 2021 83 2020 83 2019 92	7	Minska mängden köpt energi med 5 procent.
	Minst 80 solcellsanlägg-ningar i drift.	Vid utgången av året var 77 solcells-anläggningar (71) i drift och totalt produ-cerades 8 029 MWh (3 749) energi. *Läs mer på sidorna 151-152*	**Egenproducerad elenergi,** MWh 2021 8 029 2020 3 749 2019 3 211	7	Minst 85 solcellsanläggningar i drift.
Vi använder endast förnybart, återvunnet eller återbrukat material i våra byggprojekt.	Öka andelen återbrukat, förnybart och återvunnet material i byggprojekt.	Andelen förnybart material i avslutade ombyggnadsprojekt ökade till 11 procent (4) under året. Andelen återbrukat och åter-vunnet material uppgick till 2 procent (4). *Läs mer på sidorna 149-150*	**Andelen förnybart och återbrukat/återvunnet material**, procent 2021 11 Förnybart material 2020 4 2021 2 Återbrukat och återvunnet material 2020 4	3, 8, 12	Öka andelen återbrukat, förnybart och återvunnet material i byggprojekten.

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

forts. Miljömål

LÅNGSIKTIGA MILJÖMÅL TILL 2030	Mål 2021	Måluppfyllelse	Bidrag till SDG	Mål 2022
Vår och kundernas verksamhet genererar inget avfall som inte går att återvinna eller återbruka.	Öka andelen utsorterat matavfall i förhållande till den totala mängden hushållsavfall.	Andelen utsorterat matavfall i förhållande till totalt hushållsavfall uppgick till cirka 15 procent (15) baserat på faktiska mängder matavfall som har uppmätts i fastigheterna i Göteborg. *Läs mer på sidorna 161-163*	11, 12	Öka andelen utsorterat matavfall från våra hyresgäster.
	Minska mängden avfall från våra byggprojekt.	Under 2021 uppgick genomsnittligt byggavfall från avslutade ombyggnadsprojekt till 387 kg/kvm (296). Ökningen förklaras av byggavfall från ombyggnaden av Sergelhusen vilken var en mer omfattande ombyggnad än de som avslutades föregående år. *Läs mer på sidorna 161-163* **Avfall i ombyggnadsprojekt,** kg/kvm 2021 386 2020 296 Avser genomsnittligt avfall per kvadratmeter BTA i avslutade ombyggnadsprojekt under året.	11, 12	Minska mängden avfall från våra byggprojekt.

NYTT LÅNGSIKTIGT MILJÖMÅL FRÅN 2022	Mål 2021	Måluppfyllelse	Bidrag till SDG	Mål 2022
Våra och kundernas transporter är inte beroende av fossila bränslen.	–	–	11	Öka antalet laddplatser till 1 300 stycken.

Utöver de mål som presenteras ovan hade verksamheten som mål för 2021 att minska fastigheternas vattenförbrukning med 2 procent och att utvärdera minst 150 leverantörer med avseende på om de följer våra miljökrav. För information om hur det gick, se sidorna 153 och 165.

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

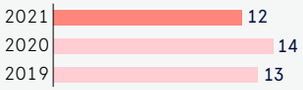
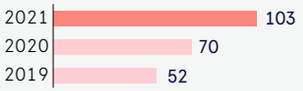
Sociala mål

Med vår verksamhet påverkar vi tusentals människor på olika sätt. För att minska den negativa påverkan som vår verksamhet kan ha sätter vi långsiktiga mål inom fyra områden; hälsa och välmående, arbetsmiljö, mångfald och likabehandling samt trygghet och säkerhet.

LÅNGSIKTIGA SOCIALA MÅL TILL 2030	Mål 2021	Måluppfyllelse		Bidrag till SDG	Mål 2022
Alla som arbetar för Vasakronan har en god arbetsmiljö där inga arbetsplatsolyckor förekommer.	Våra medarbetare känner att de har en rimlig stressnivå på arbetet och möjlighet till återhämtning mellan arbetspassen.	I årets medarbetarundersökning svarade 73 (78) procent att de har en rimlig stressnivå och 77 procent (85) att de har möjlighet till återhämtning mellan arbetspassen. *Läs mer på sidorna 166-167*	**Rimlig arbetsbelastning** Andel av medarbetare i procent 2021 73 2020 78 2019 78 **Möjlighet till återhämtning** Andel av medarbetare i procent 2021 77 2020 85 2019 79	3 GOD HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE	Våra medarbetare upplever att vi har en god organisatorisk och social arbetsmiljö.
	Minska antalet arbetsplatsolyckor i byggprojekt.	Olycksfallsfrekvensen i större ny- och ombyggnadsprojekt minskade till 12 (17). *Läs mer på sidorna 166-167*	**Olycksfallsfrekvens i större projekt** Utifrån antal arbetade timmar 2021 12 2020 17	8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT	Minska antalet arbetsplatsolyckor i byggprojekt.

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

forts. Sociala mål

LÅNGSIKTIGA SOCIALA MÅL TILL 2030	Mål 2021	Måluppfyllelse		Bidrag till SDG	Mål 2022
Vårt företag och våra leverantörer präglas av mångfald och har en inkluderande företagskultur.	Öka andelen medarbetare med utländsk bakgrund.	Andelen medarbetare med utländsk bakgrund minskade till 12 procent (14). *Läs mer på sidorna 168-169*	**Andel medarbetare med utländsk bakgrund,** % 	10	Våra medarbetare upplever att vi har en inkluderande kultur.
	Våra medarbetare vet hur man agerar vid diskriminering.	I årets medarbetarundersökning svarade 91 procent att de vet hur man ska agera vid diskriminering[1]. *Läs mer på sidan 168*		5, 8, 10	Våra medarbetare vet hur man agerar vid diskriminering.
Våra områden och fastigheter är estetiskt tilltalande och utformade så att de främjar: - trygghet och säkerhet - hälsa och välmående - att alla känner sig inkluderade	Genomföra ytterligare minst 100 trygghetsskapande åtgärder i våra fastigheter och projekt.	Under året genomfördes ett hundratal olika åtgärder i syfte att öka tryggheten och säkerheten i och omkring fastigheterna. *Läs mer på sidan 171*	**Trygghetsskapande åtgärder,** antal 	5, 10, 11, 16	Vi ska ta fram en övergripande trygghetsstrategi för beståndet.

1) 2021 var första året som frågan ingick i medarbetarundersökningen och därför saknas jämförelsesiffra för 2020.
Utöver de mål som presenteras ovan hade verksamheten som mål för 2021 att utvärdera minst 150 leverantörer med avseende på arbetsmiljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter samt att våra hyresgäster känner till vårt arbete med hälsosamma och inkluderande inomhusmiljöer.
För information om hur det gick, se sidan 167 och 170.

Marknadsöversikt

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

Stark återhämtning

Den svenska ekonomin återhämtade sig starkt under 2021. Enligt konjunkturinstitutets senaste rapport från december så steg BNP med 4,9 procent 2021 att jämföra med en nedgång om 2,9 procent under 2020. Framför allt steg tillväxten under andra och tredje kvartalet då vaccinationstakten ökade, smittspridningen minskade och restriktionerna lättade. Såväl den globala som inhemska efterfrågan på varor och tjänster ökade kraftigt. Brist på insatsvaror och leveransproblem inom tillverkningsindustrin samt personalbrist inom delar av tjänstesektorn har haft en hämmande effekt på ekonomin.

Delar av sällanköpshandeln, framför allt fysisk handel, har påverkats hårt av pandemin och av de restriktioner som följt. Den digitala omställning som branschen sedan tidigare genomgår har kraftigt påskyndats och en allt större andel av sällanköpsvarorna köps via nätet. I takt med att restriktionerna har släppts så har dock den fysiska handeln återhämtat sig och butiksflödena är tillbaka. Detta bekräftas bland annat av Vasakronans Cityhandelsindex, som visar på stark återhämtning för framför allt sport- och fritid samt skohandeln.

Till följd av den starka återhämtningen i ekonomin är behovet av att anställa stort inom många branscher. I storstadsregionerna ökade bland annat kontorssysselsättningen under 2021 med hela 7,7 procent (0,9) och förväntas fortsätta öka med runt 2 procent under 2022 och 2023.

Högt inflationstryck

Som ett resultat av den starka återhämningen har inflationen stigit och ligger väsentligt över Riksbankens mål om 2 procent. Uppgången berodde inledningsvis på stigande energipriser och på de flaskhalsar som uppkommit i inköpsleden, men prisuppgångarna har nu spridit sig till flera delar av ekonomin. Utvecklingen av inflationen och hur bestående denna kommer blir är i dagsläget svårbedömt. Detta avspeglas bland annat i skillnaden mellan Riksbankens reporäntebana och kortare marknadsräntor. Vid Riksbankens senaste möte i februari 2022 beslutades att lämna reporäntan oförändrad på noll procent med en första höjning under andra halvåret 2024. Riksbanken signalerade samtidigt att innehavet av värdepapper kommer förbli i det närmaste oförändrat under resterande delen av året för att sedan gradvis minska. Marknaden bedömer dock att det höga inflationsutfall vi har sett i närtid kommer leda till räntehöjningar redan under 2022, vilket till viss del även bekräftats av Riksbanken. Även nedskalningen av Riksbankens värdepappersinnehav bedöms komma tidigare än vad Riksbanken signalerat.

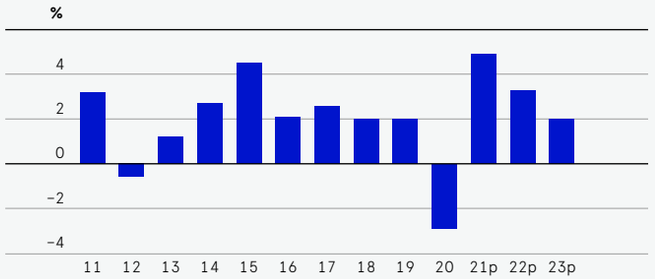
Den pågående konflikten i Ukraina och det osäkra geopolitiska läget i världen kan ha påverkan på både finansmarknader och penningpolitik. Svenska företag har låg exponering mot Ukraina och Ryssland men konflikten kan få effekter på både inflation och finansiella system. Hur allvarliga och långsiktiga dessa effekter kan bli är i nuläget för tidigt att svara på.

Rekordhög transaktionsvolym

2021 är det starkaste året i svensk fastighetshistoria med en total transaktionsvolym om 389 mdkr (183). Den höga volymen förklaras främst av flera större strukturaffärer. Årets fem största affärer utgjorde en tredjedel av omsättningen. Strukturaffärerna drivs framför allt av möjlighet till billigare finansiering.

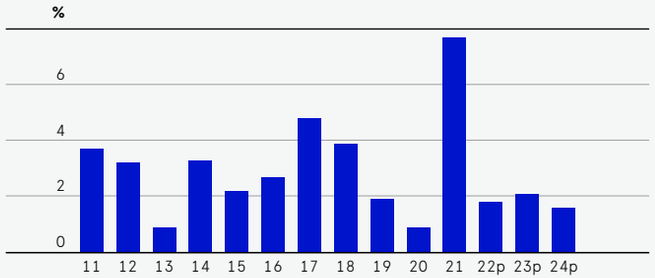
Svenska investerare stod för 75 procent av transaktionsvolymen och bostads- respektive kontorsfastigheter utgjorde de mest omsatta segmenten. Den höga transaktionsvolymen visar

Stark återhämtning i tillväxten



BNP-utveckling i Sverige, årlig förändring i procent, fasta priser.
Källa: Konjunkturinstitutet.

Stigande kontorssysselsättning



Kontorssysselsättning, årlig förändring i procent, i storstadsregioner
Källa: SCB och Evidens.

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

på fortsatt god tillgång till kapital och stort intresse för investeringar i fastigheter trots oro för stigande räntor.

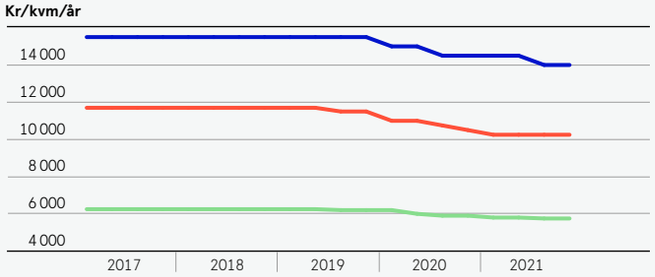
Stabila marknadshyror och sänkta avkastningskrav

Under året har kontorshyrorna legat stabilt i Stockholms alla delmarknader och i Malmö, medan de under slutet av året stigit något i Göteborg och i Uppsala. Skillnaden i hyresnivå mellan centralt belägna, yt- och kostnadseffektiva kontor och kontor som kräver investeringar i ny teknik och hållbara lösningar ökar allt mer.

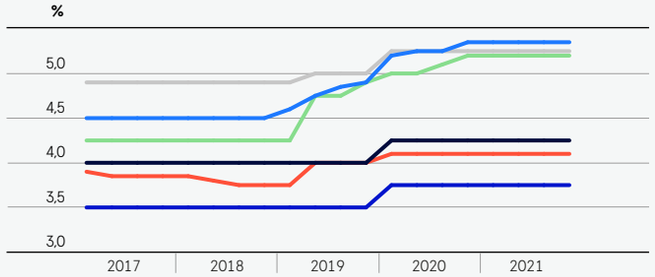
Direktavkastningskraven har sjunkit i samtliga Vasakronans regioner, vilket gett positiv effekt på fastighetsvärdena. Störst sänkning noteras i Stockholm innerstad och ytterstad samt i centrala Malmö där avkastningskraven gått ner mellan 30–40 punkter. Kontorsvakanserna bedöms ha legat förhållandevis stabilt i Göteborg, Malmö och Uppsala under året medan viss ökning noteras i såväl Stockholm CBD som Stockholms innerstad vilket framför allt kan ses som en effekt av pandemin.

På butikssidan, framför allt i Stockholm, noteras viss nedgång av marknadshyrorna. En trend som noterades redan innan pandemins utbrott till följd av ökad e-handel. Vakansnivåerna för butiker bedöms ha stigit något sedan årsskiftet, framför allt i Stockholms innerstad. Marknadens direktavkastningskrav för butiker ligger däremot kvar på oförändrade nivåer sedan utgången av 2020.

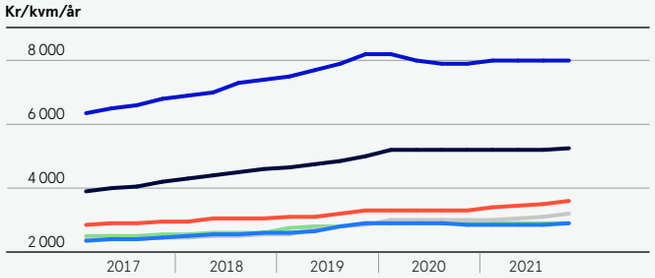
Stagnerande marknadshyra handel



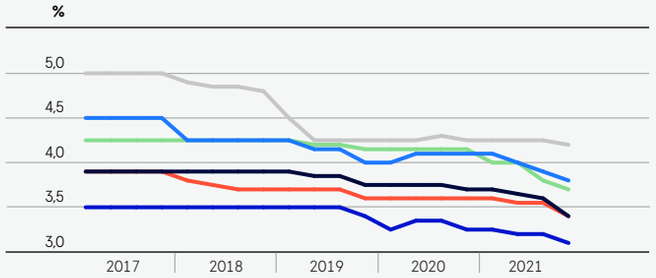
Stigande direktavkastningskrav handel



Avvaktande marknadshyra kontor



Sänkta direktavkastningskrav kontor



Stockholm CBD — Stockholm innerstad (exkl. CBD) — Stockholm ytterområde — Uppsala innerstad — Göteborg CBD — Malmö CBD

Källa: Cushman & Wakefield

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

Fastighetsutveckling

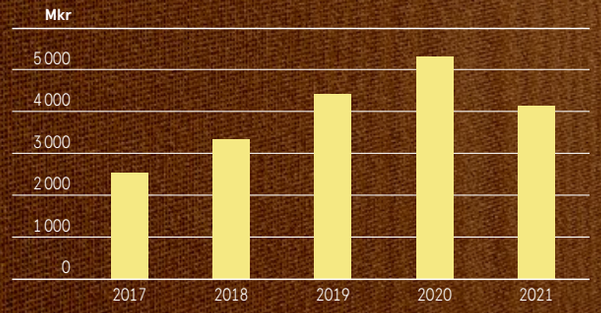
Vårt fastighetsbestånd ska bestå av fastigheter som är attraktiva på hyresmarknaden över tid. Genom att bygga nytt, förädla och utveckla beståndet skapas hållbara och attraktiva fastigheter som genererar bra kassaflöde, ökade fastighetsvärden och därmed hög långsiktig avkastning.

Investeringsvolym projekt
miljarder kr
10,1

Uthyrningsgrad större projekt
procent
83

Kontrakterad hyra
miljoner kr
440

Investeringar i ny-, till- och ombyggnadsprojekt per år



Stort fokus på utvecklingsarbete
Vid årsskiftet uppgick den beräknade investeringsvolymen för pågående fastighetsprojekt till 10,1 mdkr (14,3) varav 7,9 mdkr (10,2) var upparbetat.

Av den totala investeringsvolymen utgör 9,2 mdkr (13,1) ny-, till- och ombyggnadsprojekt över 75 mkr. Totalt omfattar det nio projekt i vilka det skapas och/eller uppgraderas totalt 170 000 kvm lokalarea. 122 000 kvadratmeter av volymen utgör kontor, 25 000 kvadratmeter hotell och 24 000 kvadratmeter butik och service.

Hög efterfrågan i pågående projekt
Vid årsskiftet uppgick uthyrningsgraden i de större projekten till 83 procent (81), vilket motsvarar en årlig kontrakterad hyra om 440 mkr. Fullt uthyrda beräknas årshyran uppgå till 720 mkr.

I flera av projekten har inflyttning påbörjats. I december flyttade Skatteverket in i Kronan 1 i Sundbyberg. Myndigheten hyr hela fastigheten på drygt 44 000 kvadratmeter på en hyrestid om tio år. Även i den nyproducerade fastigheten Magasin X i Uppsala har inflyttning påbörjats. Bland annat flyttade Skatteverket in i fastigheten före årsskiftet. Myndigheten har tecknat ett 5-årigt avtal om cirka 5 000 kvadratmeter. Nu påbörjas även inflyttning i Platinan. Scandic, som har tecknat ett 20-årigt hyresavtal om 25 000 kvadratmeter i fastigheten, flyttar in våren 2022.

Den höga uthyrningsgraden samt minskad projektrisk har påverkat värdena på projektfastigheterna[1] positivt. Sammanlagt steg värdet för projektfastigheterna med 3,3 mdkr eller 13,7 procent. Totalt uppgick värdet för projektfastigheterna till 30 mdkr vid årsskiftet.

1) Omfattar pågående projekt samt under året avslutade projekt >75 mkr.

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

Upprustning av kvarter i centrala Stockholm
Under året har ombyggnaden av Hötorgshus 2 respektive Sperlingesbacke 47 i centrala Stockholm påbörjats. Fastigheterna ska renoveras och moderniseras. Investeringarna beräknas till 460 mkr respektive 610 mkr. Projekten är viktiga delar i Vasakronans upprustning och utveckling av såväl Sergelstan som kvarteren kring Stureplan.

Profilprojekt färdigställt
Ombyggnaden av Sergelhusen i Stockholm, Vasakronans största projekt genom tiderna färdigställdes i slutet av året. Sammanlagt har 4 mdkr investerats i fastigheterna och som omfattar 37 000 kvadratmeter kontorsyta och 12 000 kvadratmeter butiksyta. Därutöver ingår även 34 lägenheter. Vid årsskiftet uppgick uthyrningsgraden i Sergelhusen till 96 procent för kontorsytan och 90 procent för butiksytan. Kontrakterad årshyra för Sergelhusen uppgick vid årsskiftet till 410 mkr. Fullt uthyrt bedöms hyresvärdet till 455 mkr.

Även fastigheten Diktaren färdigställdes innan årsskiftet. Fastigheten omfattar totalt 6 400 kvadratmeter och är fullt uthyrd till Engelska Skolan på en hyrestid om 15 år.

Investeringar i pågående fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Start Inflyttning	Uthyrningsgrad, %[1]	Hyresvärde, mkr[3]	Beräknat färdigställt	LEED miljö-certifiering[5]
Göteborg	Platinan	2 600	2 561	99	53 700	Q2 -22	91	169	April –22	Platina
Stockholm	Sergelgatan	1 925	1 413	73	15 500	E/T	E/T[2]	100	Mars –23	Guld
Sundbyberg	Kronan 1	1 680	1 499	89	44 400	Q4 -21	100	E/T[4]	Nov -21	Platina
Stockholm	Nattugglan, hus 2	800	643	80	15 000	Q2 -22	88	E/T[4]	Juni –22	Platina
Stockholm	Sperlingens Backe 47	610	54	9	8 500	Q4 -23	6	70	Jan –24	Platina
Uppsala	Magasin X	530	494	93	11 500	Q4 -21	96	38	Mars –22	Platina
Stockholm	Hötorgshus 2	460	169	37	8 000	Q3 -22	0	65	April –23	Guld
Stockholm	Sperlingens Backe 45	370	216	58	3 900	E/T	47	34	Dec –22	Guld
Göteborg	Strömshuset	270	257	95	10 450	E/T	92	40	Jan –22	Platina
Totalt större fastighetsprojekt (>75 mkr)		**9 245**	**7 306**	**79**	**170 950**		**83**	**720**		
Övriga projekt		889	626							
Totalt		**10 134**	**7 932**							

1) Beräknad utifrån area. 2) Del av fastighet och uthyrningsgraden redovisas ej. 3) Vid fullt uthyrd fastighet. 4) Redovisas ej pga en eller få hyresgäster. 5) Prognos vid färdigställande.

Färdigställda projekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Lokalarea, kvm	Uthyrningsgrad 2021-12-31, %	Hyresvärde, mkr	LEED miljö-certifiering
Stockholm	Sergelhusen	3 900	56 500	95	455	LEED Platinum
Stockholm, Solna	Diktaren	126	6 400	100	E/T	-
Summa		**4 026**	**62 900**			

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

Kommande projekt

Lilla Bommen

I centrala Göteborg, invid Göta älv och nya Hisingsbron, pågår utveckling av området Lilla Bommen. Våren 2022 färdigställs den nyproducerade fastigheten Platinan som omfattar drygt 53 000 kvadratmeter kontor, coworking, handel, hotell och restauranger. Ett steg närmare vattnet planeras nu för nästa etapp av utvecklingen och utbyggnaden av Lilla Bommen, projekt Kaj 16. Kaj 16 omfattar en byggrätt om 37 500 kvadratmeter. Målsättningen är att bygga en fastighet i trä och glas som rymmer såväl kontor som handel, restauranger och bostäder som ska stå klar 2024.

Södra city

I Uppsala har utvecklingen av Södra city påbörjats. Södra city omfattar totalt cirka 70 000 kvadratmeter projektmöjligheter i form av bland annat kontor, bostäder, hotell och förskola. Detaljplanen omfattar flera kvarter samt ett grönstråk som utvecklas i samarbete med Uppsala Kommun. Den första etappen omfattar 16 500 kvadratmeter kontor och beräknas vara färdigställd vid årsskiftet 2023/24. När hela Södra city står klart kommer området att länka samman Resecentrum med Fyrisån i öst-västlig riktning, och centrala Uppsala med Kungsängen i nord-sydlig riktning.

Kista

Tillsammans med de övriga fyra stora fastighetsägarna i Kista har en gemensam vision tagits fram för att utveckla området. Fram till 2035 ska fastighetsägarna investera totalt 20 miljarder i ny och upprustad infrastruktur och tillförsel av bland annat kommersiella ytor, samhällsfastigheter, bostäder med målsättningen att stärka området. För Vasakronans del ligger fokus just nu på att utveckla kvarteret Hekla, ett kvarter som ligger mitt i Kista och som gränsar till Grönlandsparken och Kistagången. I kvarteret planeras att bygga både kontor och bostäder.

Framtida potential

Utöver potentialen i att utveckla befintliga fastigheter bedriver även Vasakronan aktivt arbete för att förädla och vidareutveckla sin befintliga byggrättsportfölj. Sammanlagt består portföljen av cirka 2 miljoner byggrätter varav drygt 305 000 är planlagda.

Planlagda och planerade byggrätter

Antal	Byggrätter	Planlagda (BTA)	Planerade ej planlagda (BTA)
Stockholm innerstad	109 000	6 000	103 000
Stockholm ytterområde	1 431 200	69 000	1 362 200
Göteborg	158 950	87 850	71 100
Malmö	6 000	6 000	-
Uppsala	255 000	137 000	118 000
	1 960 150	**305 850**	**1 654 300**

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

Fastighetsbestånd

Fastighetsinnehavet är koncentrerat till marknader med förutsättningar för stark ekonomisk tillväxt och god likviditet i transaktionsmarknaden. Beståndet ska bestå av fastigheter som över tiden är attraktiva på hyresmarknaden, både produkt- och lägesmässigt.

Marknadsvärde
miljarder kr
182

Fastigheter
antal
168

Uthyrningsgrad
procent
91,4

Kontrakterad hyra
miljoner kr
7 763

Uthyrningsbar area
miljoner kvm
2,3

Miljöcertifiering
procent
94 Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde.

Fördelning av kontrakterad hyra

Stockholm	66%
Göteborg	17%
Malmö	9%
Uppsala	8%

Marknadsvärde per region

Stockholm	68%
Göteborg	18%
Malmö	8%
Uppsala	6%

Fördelning per objektstyp

Kontor	75%
Handel	18%
Övrigt	7%

Antal fastigheter per region

Stockholm	78 st
Göteborg	34 st
Malmö	31 st
Uppsala	25 st

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

Fastighetsportföljen

Vasakronan är en långsiktig aktör med fokus på kontor och cityhandel. Strategin är att finnas på tillväxtorter, på platser där människor vill vara – primärt i centrala lägen.

Vid utgången av 2021 omfattade fastighetsbeståndet 168 fastigheter (171) i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Den total uthyrningsbar area uppgick till 2,3 miljoner kvadratmeter (2,3) fördelat på ca 2,0 miljoner (2,0) kvadratmeter kontor och 0,3 miljoner kvadratmeter (0,3) handel. Drygt 30 procent av arean återfinns i Stockholms innerstad.

Ständig kvalitetsväxling

Vasakronan arbetar med ständig kvalitetsväxling av fastighetsbeståndet, vilket innebär utveckling av befintligt bestånd samt köp och försäljning av fastigheter.

Totalt har 4,1 mdkr (5,3) investerats i beståndet under 2021 i form av ny-, till- och ombyggnation. Hälften av årets investeringar har gjorts i större pågående projekt och resterande avser mindre projekt och lokalanpassningar.

Transaktioner har gjort om netto -235 mkr (-48). I Malmö har fastigheterna Smedjan 13 och 15 sålts till Trianon AB för 88 mkr. I Solna har en byggrätt förvärvats om 188 mkr. Denna byggrätt inklusive ytterligare en närliggande har avyttrats till JM AB till ett värde om totalt 364 mkr.

Förändring fastighetsvärden

Mkr	2021	2020
Ingående värde 1 januari	**162 420**	**156 071**
Investeringar	4 137	5 314
Förvärv	214	181
Försäljningar	–449	–229
Värdeförändring	15 255	1 083
Utgående värde 31 december	**181 575**	**162 420**

Stigande marknadsvärde

	2021	2020	2019	2018	2017
Antal fastigheter	168	171	174	174	179
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 348	2 339	2 322	2 372	2 430
Marknadsvärde fastigheter, Mdkr	182	162	156	139	127
Värdeutveckling, %	9,5	0,8	9,6	8,5	6,9

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

De tio högst värderade fastigheterna

Fastighet	Populärnamn	Plats	Uthyrningsbar yta, tkvm
Blåmannen 20	Klara Zenit	City, Stockholm	65 526
Hästskon 12	Sergelhusen	City, Stockholm	57 172
Uggleborg 12	Klara C	City, Stockholm	33 157
Garnisonen	Garnisonen	Östermalm, Stockholm	135 024
Spektern 13	Swedbankshuset	City, Stockholm	28 192
Telefonfabriken	Telefonplan	Telefonplan, Stockholm	101 539
Jakob Större 18	Jakob Större	City, Stockholm	26 590
Kronåsen 1:1	Uppsala Science Park	Uppsala	79 911
Gullbergsvass 3:3	Platinan	Göteborg	53 700
Nordstaden 8:27	Del av Nordstan	City, Göteborg	44 061

De 10 högst värderade fastigheterna står för 30 procent, motsvarande 55 mdkr, av Vasakronans totala fastighetsvärde på 182 mdkr.

Klara C

Klara Zenit

Sergelhusen

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

Stigande fastighetsvärde

Det totala fastighetsvärdet uppgick vid utgången av 2021 till 181,5 mdkr (162,4), en ökning med netto 15,3 mdkr (1,1) eller 9,5 procent (0,8) jämfört med utgången av 2020.

Förvaltningsfastigheterna steg med 8,8 procent medan projektfastigheterna steg med 13,7 procent. Värdeökningarna förklaras främst av nedjusterade avkastningskrav men även av justeringar av marknadshyresbedömningar. Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värderingen av beståndet uppgick till 3,88 procent att jämföra med 4,12 vid utgången av 2020 för motsvarande fastigheter.

Samhällsfastigheter är den kategori som ökade mest under året, de ökade med drygt 15 procent följt av kontor i Stockholms innerstad som ökade med 11, 5 procent.

Kvartalsvisa värderingar

Hela fastighetsportföljen värderas av externa värderare varje hel- och halvårsskifte i enligt med riktlinjerna för RICS Red Book och MSCI Svenskt Fastighetsindex. Övriga kvartal görs värderingarna internt med den senaste externvärderingen som utgångspunkt.

Marknadsvärdena bedöms huvudsakligen med en avkastningsbaserad värderingsmetod grundat på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst 10 år. Värderingsprinciperna är desamma sedan 1997. För mer information om värdering av fastighetsbeståndet, se sidorna 109–110, not 4.2.

Fastighetsportföljen fördelad per fastighetstyp

Fastighetsinnehav	Marknadsvärde, mkr	Värdeförändring, mkr	Värde-förändring, %	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area, tkvm	Kontrakterad hyra, mkr	Uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter	148 744	11 971	8,8	143	2 084	6 851	91,7
Projektfastigheter[1]	30 483	3 306	13,7	12	191	826	90,2
Utvecklingsfastigheter	2 348	116	5,6	13	73	86	85,6
	181 575	**15 393**	**9,5**	**168**	**2 348**	**7 763**	**91,4**

1) Pågående projekt inkl under året avslutade projekt > 75 mkr.

Direktavkastningskrav[2] per region

%	Intervall	Genomsnitt 2021	Genomsnitt 2020
Stockholm – innerstad	3,1–4,80	3,58	3,82
Stockholm – ytterområden	3,5–5,75	4,53	4,77
Uppsala	4,1–5,60	4,66	4,94
Göteborg	3,4–4,00	3,73	3,98
Malmö	3,75–5,5	4,39	4,60
Totalt	**3,1–5,75**	**3,88**	**4,12**

Direktavkastningskrav[2] per fastighetstyp

%	Intervall	Genomsnitt 2021	Genomsnitt 2020
Kontor	3,1–5,6	3,84	4,09
Handel	3,4–5,5	4,15	4,34
Övrigt	4,75–5,75	5,02	5,32
Totalt	**3,1–5,75**	**3,88**	**4,12**

2) Vid värdering.

Värdepåverkande faktorer

	Värde-påverkan, %
Avkastningskrav	6,3
Marknadshyror	5,0
Vakans samt övriga värderingsparametrar till exempel förändrade kostnads- och investeringsantaganden	–1,8
Totalt	**9,5**

Värdeförändring per region

	Värde-förändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	10,3	7,0
Göteborg	9,4	1,7
Uppsala	6,9	0,4
Malmö	5,2	0,4
Totalt		**9,5**

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

Spridning ger minskad risk

Kontrakterad hyra uppgick till 7,8 mdkr (7,4) vid årets utgång varav kontor stod för 75 procent (74).

Genom en stor spridning av hyresgäster, branscher samt förfallostruktur begränsas risken i kontraktsportföljen. Ingen enskild hyresgäst står för mer än tre procentenheter av den kontrakterade hyran, samtidigt som de tio största hyresgästerna endast står för 18 procent. Av dessa tio utgör fem stycken hyresgäster inom offentlig verksamhet. Fördelat per bransch svarar hyresgäster inom offentlig verksamhet för 25 procent av den kontrakterade hyran.

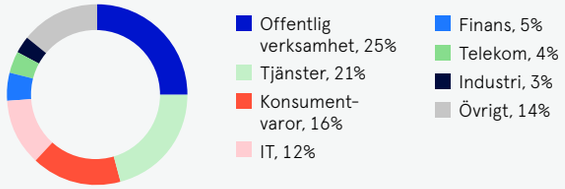
För kontraktsportföljen som helhet uppgår den genomsnittliga återstående löptiden till 3,8 år (3,9) och för kontrakt inom offentlig verksamhet till 6,4 (6,6) år.

Stabil uthyrningsgrad

Vid utgången av 2021 uppgick uthyrningsgraden till 91,4 procent (91,9). Vakansen förklaras till 1,1 procentenheter (2,0) av vakanser i pågående projekt och utvecklingsfastigheter. Nedgången i uthyrningsgrad beror framför allt på ett antal sedan tidigare kända uppsägningar i framför allt Stockholms innerstad. Även pandemin har påverkat uthyrningsgraden genom att det tagit längre tid att komma till avslut med affärer.

I Malmö har uthyrningsgraden ökat från 88 procent till närmare 91 procent. Ökningen förklaras av framgångsrik uthyrningsverksamhet. I övriga regioner är uthyrningsgraden vid utgången av 2021 oförändrad eller något lägre än vid utgången av 2020.

Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



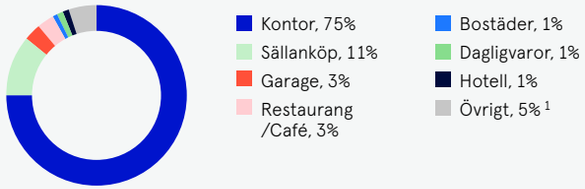
Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra.

Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2022	1 222	1 287	17
2023	862	1 213	16
2024	709	1 180	15
2025–ff	1 210	3 742	48
Summa	**4 003**	**7 422**	**96**
Bostäder	1 169	104	1
Garage	-	237	3
Totalt	**5 172**	**7 763**	**100**

Förfallostruktur kontrakterad hyra.

Störst andel kontorshyresgäster



Fördelning per sektor, andel av kontrakterad hyra.
1) Övrigt omfattar bl a vård och omsorg, motionsanläggningar och lager.

Stor spridning på många hyresgäster

	Andel i %	Kontrakterad hyra, mkr
Ericsson	3	226
Rikspolisstyrelsen	3	224
H&M	2	169
Kriminalvården	2	156
Skatteverket	2	138
King	2	122
Försäkringskassan	1	117
Domstolsverket	1	77
EY	1	77
Åhléns	1	74
Summa	**18**	**1 380**

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra.

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

Rekordhög omförhandlingsvolym

Under 2021 tecknades nya hyresavtal motsvarande en årshyra på 592 mkr (535), eller 124 000 kvadratmeter (119 000). Butiker och restauranger stod för över 100 mkr av nyuthyrningen, vilket är den högsta nivån på många år.

Hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 648 mkr (554) har sagts upp för avflytt under året. Nettouthyrningarna uppgick därmed till - 56 (-18) för helåret. Året avslutades positivt med en nettouthyrning om 132 (-136).

Årets omförhandlingsvolym var rekordhög. Totalt omförhandlades kontrakt motsvarande en årshyra om 1 326 mkr (977) eller 384 000 kvadratmeter (315 000). Av omförhandlingsvolymen stod Stockholm för drygt 1 000 mkr. Flera stora kontrakt har omförhandlats däribland kontrakt med Försäkringskassan, Ericsson och KPMG. Årets prisförändring vid omförhandling uppgick till 8 procent (7).

Totalavkastning[1] i fokus

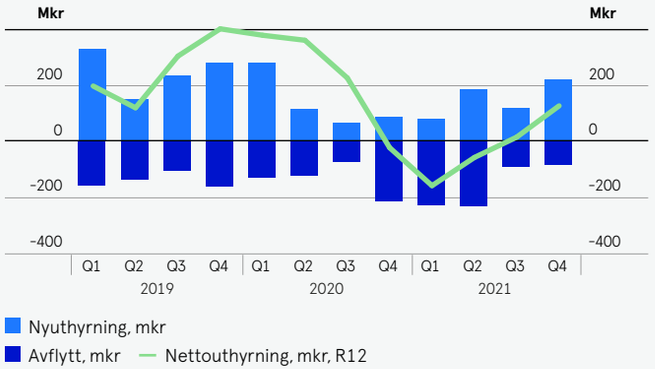
För att utvärdera hur väl verksamheten och enskilda fastigheter utvecklas ekonomiskt, följs totalavkastningen upp löpande. Uppföljning görs mot MSCI Svenskt Fastighetsindex.

För 2021 uppgick Vasakronans totalavkastning till 12,8 procent (4,0) att jämföra med indexet exklusive Vasakronan som uppgick till 14,6 procent (6,0). Den senaste tioårsperioden har bolagets totalavkastning i genomsnitt varit 10,9 procent (10,7) per år jämfört med ett genomsnitt för index exklusive Vasakronan på 10,0 procent (9,7).

2021 var bolagets direktavkastning 3,2 procent (3,2), att jämföra med 3,3 (3,5) för index exklusive Vasakronan.

1) Totalavkastning är summan av direktavkastning och värdeförändring inklusive projekt och transaktioner.

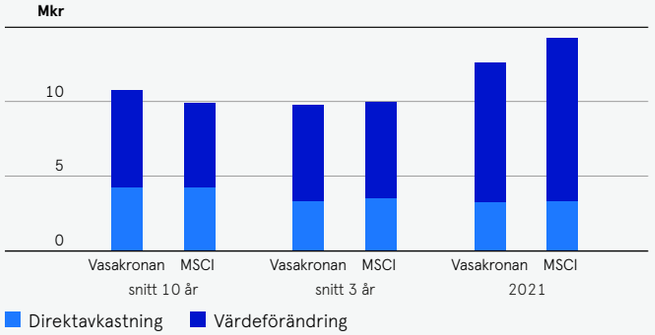
Nettouthyrning



Ökad kontrakterad hyra

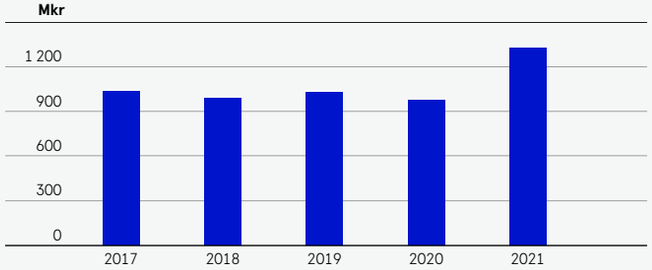
	2021	2020	2019	2018	2017
Hyresvärde, mkr	8 592	8 187	7 785	7 403	7 190
Kontrakterad hyra, mkr	7 763	7 420	7 193	6 854	6 638
Uthyrningsgrad, %	91,4	91,9	94,1	93,1	93,1
Överskottsgrad, %	75	74	74	73	72
Direktavkastning totalt bestånd, %	3,2	3,2	3,5	3,8	3,9
Direktavkastning förvaltande fastigheter, %	3,6	3,7	3,9	4,0	4,2
Totalavkastning, %	12,8	4,0	13,4	12,5	11

Hög långsiktig totalavkastning



Vasakronans totalavkastning jämfört med MSCI Svenskt Fastighetsindex exklusive Vasakronan.

Omförhandlingsvolym



Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

	Totalt Vasakronan		Stockholm innerstad		Stockholm närförort		Göteborg		Malmö		Uppsala	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Antal fastigheter	**168**	**171**	**46**	**46**	**32**	**33**	**34**	**34**	**31**	**33**	**25**	**25**
Kontor	*125*	*127*	*44*	*44*	*23*	*23*	*23*	*23*	*19*	*21*	*16*	*16*
Handel	*27*	*27*	-	-	-	-	*11*	*11*	*10*	*10*	*6*	*6*
Övrigt	*16*	*17*	*2*	*2*	*9*	*10*	-	-	*2*	*2*	*3*	*3*
Area, tkvm	**2 348**	**2 339**	**789**	**785**	**613**	**588**	**392**	**403**	**300**	**309**	**254**	**254**
Kontor	*1 993*	*1 987*	780	*776*	572	*547*	*242*	*254*	*199*	*210*	*200*	*200*
Handel	*299*	*296*	-	-	-	-	*150*	*149*	*97*	*95*	*52*	*52*
Övrigt	*56*	*56*	*9*	*9*	*41*	*41*	-	-	*4*	*4*	*2*	*2*
Marknadsvärde, mkr	**181 575**	**162 420**	**94 634**	**84 720**	**28 616**	**25 079**	**33 317**	**29 365**	**13 719**	**13 017**	**11 289**	**10 239**
Kontor	*160 378*	*142 315*	*94 574*	*84 700*	*27 281*	*23 742*	*20 038*	*16 979*	*9 815*	*9 178*	*8 670*	*7 716*
Handel	*19 341*	*18 304*	-	-	-	-	*13 279*	*12 386*	*3 694*	*3 631*	*2 368*	*2 287*
Övrigt	*1 856*	*1 801*	*60*	*20*	*1 335*	*1 337*	-	-	*210*	*208*	*251*	*236*
Kontrakterad hyra, mkr	**7 763**	**7 420**	**3 617**	**3 448**	**1 502**	**1 352**	**1 326**	**1314**	**734**	**722**	**584**	**584**
Kontor	*6 673*	*6 340*	*3 617*	*3 448*	*1 434*	*1286*	*705*	*707*	*467*	*462*	*450*	*437*
Handel	*1 004*	*998*	-	-	-	-	*621*	*607*	*257*	*251*	*126*	*140*
Övrigt	*86*	*83*	-	-	*68*	*66*	-	-	*10*	*10*	*8*	*7*
Uthyrningsgrad, %	**91**	**92**	**91**	**92**	**90**	**90**	**95**	**95**	**91**	**88**	**94**	**96**
Kontor	*91*	*92*	*91*	*92*	*89*	*90*	*94*	*94*	*91*	*87*	*96*	*97*
Handel	*94*	*94*	-	-	-	-	*96*	*95*	*93*	*92*	*88*	*96*
Övrigt	*92*	*92*	-	-	*100*	*100*	-	-	*59*	*58*	*76*	*5*
Driftöverskott, mkr	**5 533**	**5 189**	**2 649**	**2 451**	**1 000**	**893**	**964**	**962**	**481**	**475**	**439**	**408**
Kontor	*4 775*	*4 529*	*2 651*	*2 455*	*951*	*850*	*500*	*517*	*335*	*328*	*338*	*307*
Handel	*696*	*590*	-	-	-	-	*464*	*445*	*139*	*141*	*93*	*97*
Övrigt	*61*	*71*	*-2*	*-4*	*49*	*43*	-	-	*7*	*6*	*7*	*5*
Värdeförändring, %	**9,5**	**0,8**	**9,8**	**1,2**	**11,6**	**1,2**	**9,4**	**0,4**	**5,2**	**-1,0**	**6,9**	**0,4**
Miljöcertifieringar[1], %	**94**	**92**	**93**	**91**	**90**	**89**	**96**	**96**	**100**	**100**	**90**	**83**

1) Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde i procent.

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

Stockholm innerstad

Uthyrningsbar yta

34%

Kontrakterad hyra

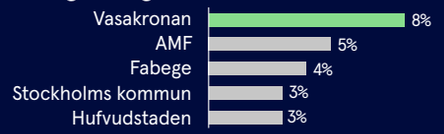
47%

Marknadsvärde

52%

Fördelning per objektstyp

Fastighetsägare Stockholm innerstad



Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

"Företag och organisationer går bra. Det märks i den rekordstora volymen nyuthyrningar och omförhandlingar."

Ronald Bäckrud
Regionchef, Stockholm

Marknadsvärde
miljarder kr
95

Fastigheter
antal
46

Kontrakterad hyra
miljoner kr
3 617

Uthyrningsgrad
procent
91

Miljöcertifiering[1]
procent
93

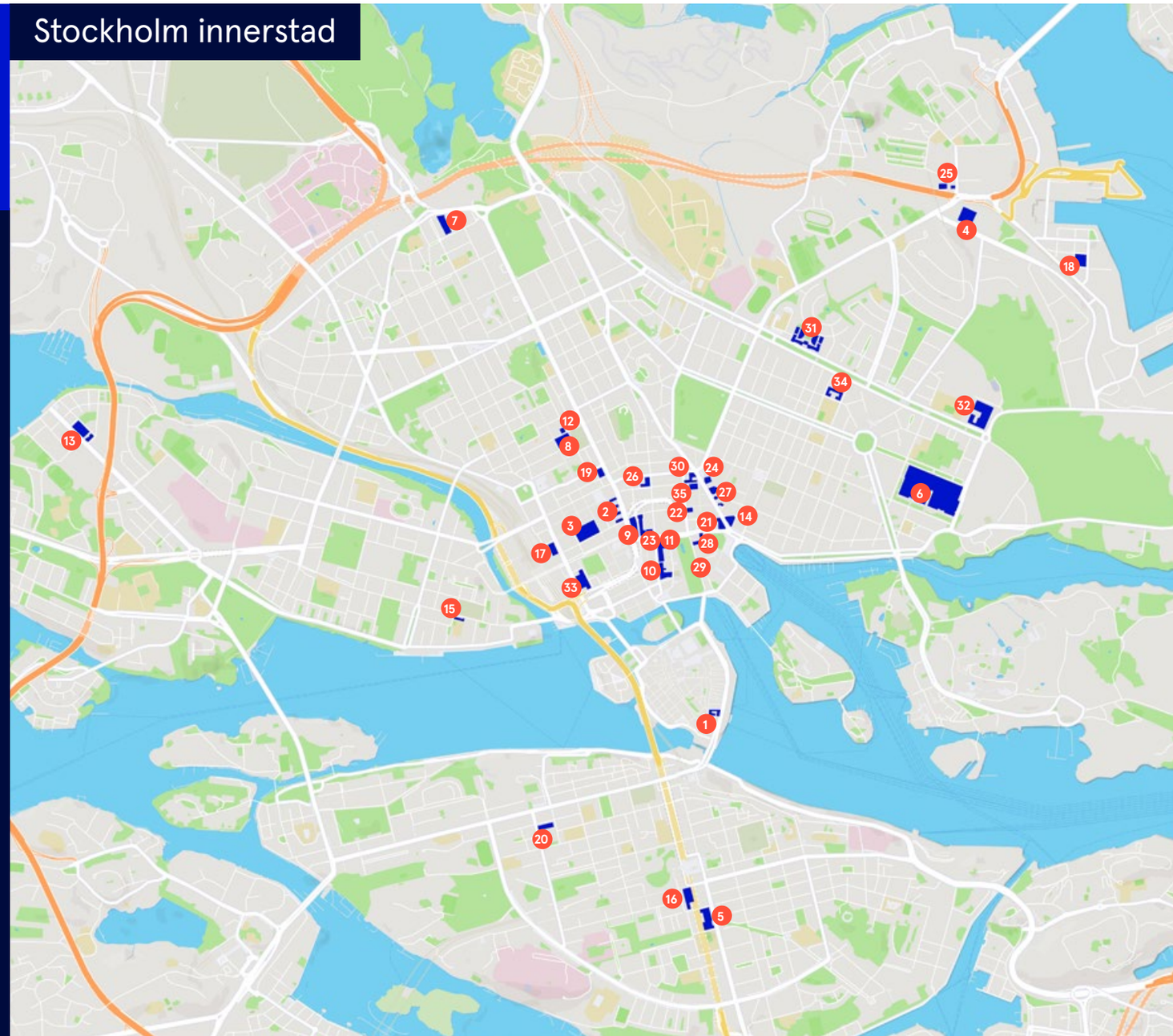
Area
tkvm
789

Största hyresgäster, andel
(av regionens kontrakterade hyra)

HM	4%
King	3%
EY	2%
Riksdagsförvaltningen	2%
Amazon	2%

1) Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde i procent.

Stockholm innerstad



Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

Stockholms innerstad

	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl. garage, kvm	Kontor, kvm	Handel, kvm	Övrigt, kvm	Primär-energital, kWh/kvm	Miljöcertifiering
1	Argus 8	Skeppsbron 38 / Packhusgränd 7 / Tullgränd 4 / Österlånggatan 47	1788/2002	5 717	5 711	-	6	82	LEED Silver
2	Beridarebanan 11	Sergelgatan 8–14 / Sveavägen 5–9 Hitechbuilding / Mäster Samuelsgatan 42	1961/2007	24 352	18 016	4 921	1 415	126	LEED Platina
2	Beridarebanan 4	Sergelgatan 16–18 / Sveavägen 13 / Läkarhuset	1962/2000	12 943	7 939	3 561	1 443	104	LEED Guld
2	Beridarebanan 77	Sveavägen 17 / Sergelgatan 20–22 / Hötorget 2–4	1958/1996	15 447	8 669	5 507	1 271	57	LEED Platina
3	Blåmannen 20	Drottninggatan 53 / Mäster Samuelsgatan 50–60 / Bryggargatan 1–9 / Klara Norra Kyrkogata 14	2000–2003	65 526	33 109	16 418	15 999	93	LEED Platina
4	Bremen 1	Tegeluddsvägen 3–9	1964/2008	21 334	19 239	818	1 277	142	-
5	Gamen 12	Götgatan 74–80 / Vartoftagatan 21–51	1959/2006	31 192	7 647	8 434	15 111	113	LEED Certified
5	Gamen 8	Åsögatan 106A–108 / Götgatan 72A	2000/2001	5 835	5 342	493	-	87	LEED Platina
6	Garnisonen 3	Karlavägen 96–112 / Oxenstiernsgatan 15 / Linnégatan 87–89 / Banérgatan 16–30	1886/2004–05	135 024	111 748	7 525	15 751	101	LEED Guld & Platina
7	Getingen 11	Sveavägen 163–167 / Ynglingagatan 18	1955/2005	23 853	14 910	3 246	5 697	72	LEED Platina
8	Grönlandet Norra 1–5	Drottninggatan 96–98 / Wallingatan 2 / Holländargatan 17 / Kammakargatan 15	1800/2001	15 572	14 057	501	1 014	96	LEED Guld
9	Hästskon 12	Sveavägen 2–10 / Hamngatan 24–32 / Mäster Samuelsgatan 39A–B / Malmskillnadsgatan 13–17, 36–40 / Sergelarkaden 2 / Sergelgången	1963	57 172	37 276	13 092	6 804	81	LEED Platina
9	Hästskon 9	Hamngatan 22 / Regeringsgatan 45	1935	9 667	5 178	4 489	-	90	-
10	Jakob Större 18	Jakobsgatan 2–8 / Regeringsgatan 8–24 / Västra Trädgårdsgatan 7	1975/2009	26 590	20 604	4 283	1 703	117	LEED Guld
11	Kungliga Trädgården 7	Hamngatan 25–27 / Västra Trädgårdsgatan 10–12	1969	5 423	3 463	1 945	15	124	LEED Platina
12	Kurland 11	Holländargatan 21A / Kammakargatan 32	1884	2 274	2 229	-	45	72	LEED Guld
13	Lyckan 10	Lindhagensgatan 124–132 / Hornsbergsvägen 17	1940/2005	23 718	21 893	703	1 122	82	LEED Guld
13	Lyckan 9	Lindhagensgatan 122 / Nordenflychtsvägen 55	1936/2003	8 370	8 314	-	56	82	LEED Guld
14	Matrosen 4	Birger Jarlsgatan 2–4 / Nybrogatan 1–3 / Ingmar Bergmans gata 1–3	1893/1984	9 264	6 477	2 489	298	145	LEED Guld
15	Munklägret 21	Hantverkargatan 15 / Parmmätargatan 12	1958/2000	6 330	6 330	-	-	84	LEED Platina
16	Nattugglan 14	Västgötagatan 1–7 / Folkungagatan 44	1978/2015	14 179	13 220	-	959	77	LEED Platina
17	Pennfäktaren 11	Vasagatan 7	1977/2009	12 010	10 426	1 544	40	82	LEED Guld
18	Riga 2	Hamburgsvägen 12–14 / Fjärde Bassängvägen 11–19 / Malmvägen 7–13 / Tredje Bassängvägen 2–14	2010	24 386	20 075	4 285	26	53	LEED Guld
19	Sejlaren 7	Sveavägen 25–29 / Olofsgatan 6–8 / Olof Palmes gata 7 / Apelbergsgatan 44	1930/1995	10 232	8 515	1 609	108	100	LEED Platina
20	Skjutsgossen 8	Krukmakargatan 15–21	1942/2008	12 275	12 274	-	1	93	LEED Guld
21	Skravelberget Mindre 12–13	Hamngatan 2 / Birger Jarlsgatan 1–5 / Smålandsgatan 5	1903/1999	9 052	6 431	2 116	505	126	-
22	Skären 3	Mäster Samuelsgatan 11 / Norrlandsgatan 12	1853/1984	1 758	1 350	284	124	78	LEED Certified
23	Spektern 13	Hamngatan 29–33 / Regeringsgatan 26–32 / Sergelgången / Västra Trädgårdsgatan 17	1975/1995	28 192	21 721	4 725	1 746	87	LEED Guld
24	Sperlingens Backe 45	Stureplan 2	1897/1959	3 905	2 914	956	35	246	-
24	Sperlingens Backe 47	Birger Jarlsgatan 16 / Grev Turegatan 1	1935/1993	8 222	6 447	1 775	-	111	-
25	Starkströmmen 2 & 4	Midskogsgränd 1– 5	1965	9 192	5 859	-	3 333	-	-

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl. garage, kvm	Kontor, kvm	Handel, kvm	Övrigt, kvm	Primär-energital, kWh/kvm	Miljöcertifiering
26	Stuten 12	Kungsgatan 25–27 / Regeringsgatan 67–71 / Oxtorgsgatan 2–4	1925/2002–05	14 888	11 789	2 536	563	133	LEED Platina
27	Styckjunkaren 11	Birger Jarlsgatan 6D & 10	1891/1984	1 615	1 345	153	117	100	LEED Silver
27	Styckjunkaren 7	Birger Jarlsgatan 14 / Grev Turegatan 2 / Riddargatan 2	1900/1987	2 244	1 679	473	92	140	LEED Silver
28	Styrpinnen 12	Hamngatan 13	1979/1995	2 223	1 902	320	1	76	-
29	Styrpinnen 15	Kungsträdgårdsgatan 16 / Näckströmsgatan 1	1901/1990	3 647	3 444	-	203	70	LEED Guld
30	Sumpen 14	Lästmakargatan 6 / Norrlandsgatan 22	1856/1985	2 046	1 529	517	-	131	LEED Silver
30	Sumpen 15	Stureplan 17–19 / Birger Jarlsgatan 19 / Kungsgatan 1	1895/1980	3 981	3 075	748	158	143	LEED Certified
30	Sumpen 16	Stureplan 13 / Lästmakargatan 2–4	1862/1988	3 010	2 328	579	103	134	LEED Platina
31	Svea Artilleri 14	Valhallavägen 117 Hus 81–Hus 87	1877/2013	22 819	20 267	-	2 552	106	LEED Guld
32	Tre Vapen 2	Valhallavägen 191–215 / Lindarängsvägen 1–7 / Borgvägen 6–22	1959/2005	38 473	38 405	-	68	69	LEED Platina
33	Uggleborg 12	Vasagatan 14–18 / Klara Västra Kyrkogatan 9–15 / Klara Vattugränd 1 / Klarafaret 4	1934/2016	33 157	30 398	1 839	920	64	LEED Platina
34	Uppfinnaren 2	Östermalmsgatan 87 / Artillerigatan 62 A–B / Skeppargatan 61–63	1914/2003	16 819	15 509	-	1 310	76	LEED Guld
35	Vildmannen 6	Biblioteksgatan 11 / Lästmakargatan 1	1925/1981	4 809	3 143	1 442	224	88	LEED Silver
	Summa Stockholm innerstad		**–**	**788 737**	**602 196**	**104 326**	**82 215**	**95**	**–**

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

Stockholm närförort

Uthyrningsbar yta

26%

Kontrakterad hyra

19%

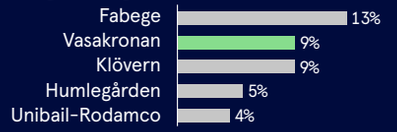
Marknadsvärde

16%

Fördelning per objektstyp

Kontor	95%
Handel	0%
Övrigt	5%

Fastighetsägare Stockholm närförort



Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

"I närförort har vi framgångsrikt omförhandlat totalt 93 000 kvadratmeter med JM, Försäkringskassan, Ericsson och Trafikverket."

Ronald Bäckrud
Regionchef, Stockholm

Stockholm närförort

Marknadsvärde
miljarder kr
29

Fastigheter
antal
32

Kontrakterad hyra
miljoner kr
1 502

Uthyrningsgrad
procent
90

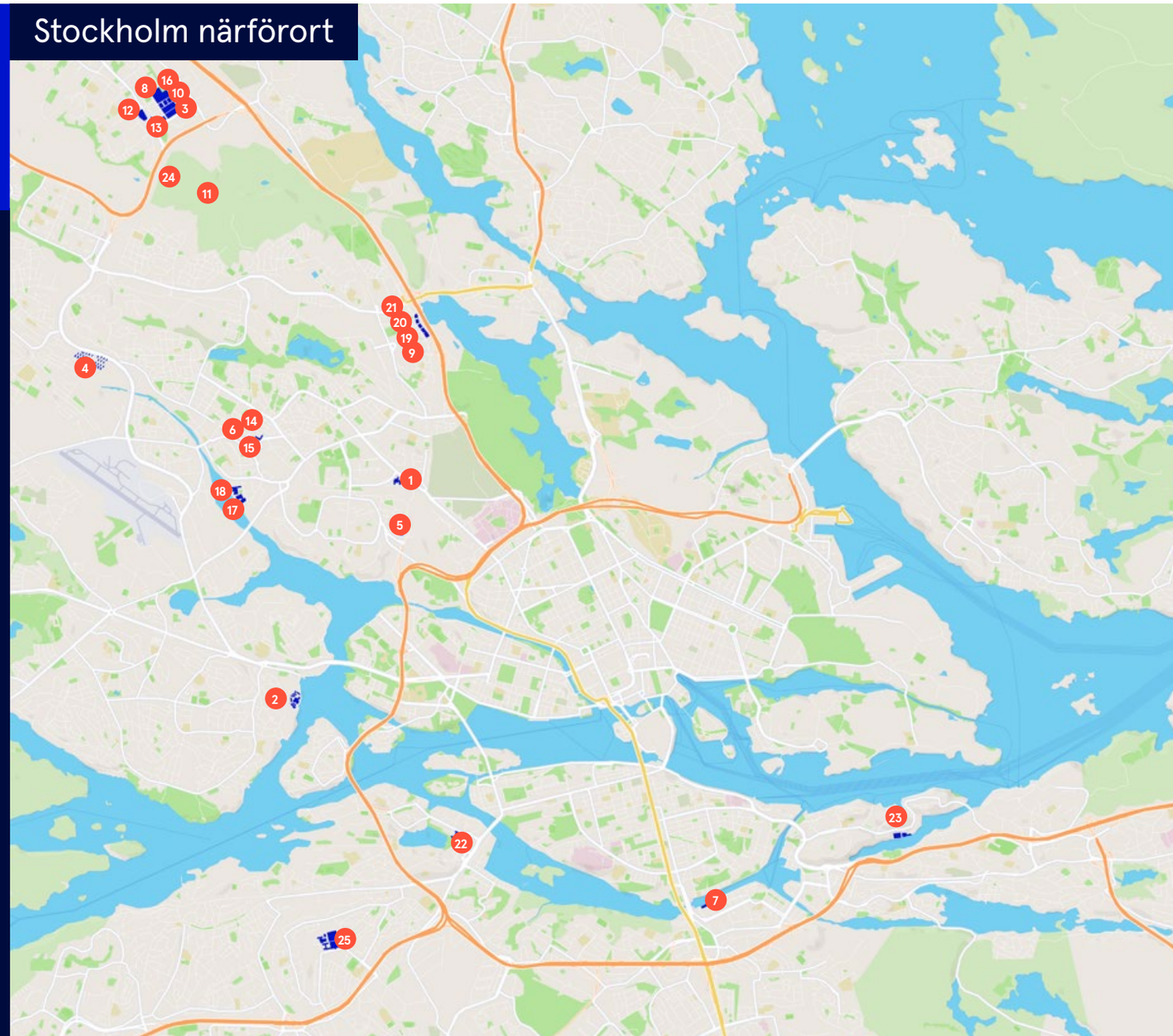
Miljöcertifiering[1]
procent
90

Area
tkvm
613

Största hyresgäster, andel
(av regionens kontrakterade hyra)

Ericsson	15%
Skatteverket	9%
Försäkringskassan	7%
Trafikverket	4%
Konstfack	3%

1) Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde i procent.



Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

Stockholms närförort

	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl. garage, kvm	Kontor, kvm	Handel, kvm	Övrigt, kvm	Primär-energital, kWh/kvm	Miljöcertifiering
1	Albydal 3	Sundbybergsvägen 1–3 / Solna Access	1979/2003	28 246	24 607	841	2 798	66	LEED Guld
2	Alvik 1:18	Gustavslundsvägen 129–145	1987	47 986	44 437	247	3 302	106	–
3	Bredbandet 1	Isafjordsgatan 2–4 / Dalviksgatan / Grönlandsgatan / Kistavägen	–	–	–	–	–	–	–
4	Bromsten 9:1	Sulkyvägen 1–31 / Sulkyvägen 2–32	–	–	–	–	–	–	–
5	Diktaren 1	Terminalvägen 32–40 (Tegelhuset)	1965/2021	6 399	6 399	–	–	137	–
6	Godset 4	Sturegatan 3–9 / Fabriksgränd 1 / Järnvägsgatan 2–10 / Lysgränd 2	1977	21 722	16 453	3 587	1 682	94	LEED Guld
7	Hammarby Gård 12	Hammarby Kaj 10A / Hammarby Kaj 10D	2017	12 457	12 145	–	312	50	LEED Platina
8	Hekla 1	Isafjordsgatan 14–16 / Blåfjällsgatan / Grönlandsgången / Kistagången	1975/2001	25 550	25 300	–	250	43	LEED Guld
9	Hilton 7	Gustav III:s Boulevard 48–52	2019	9 775	9449	272	54	82	LEED Platina
10	Hårddisken 1	Isafjordsgatan 10 / Hans Werthéns Gata / Grönlandsgatan / Dalviksgatan	–	–	–	–	–	–	–
11	Järvafältet	Järva Dammtorp / Sjövägen / Mellersta Järvafältet	1929	2 084	152	–	1 932	–	–
12	Katla 1	Kista Science Tower / Färögatan 33 (Huvudentré) / Hanstavägen 11, 21, 27, 29	2002	47 482	41 261	4 277	1 944	104	LEED Guld
13	Knarrarnäs 2	Knarrarnäsgatan 1–11 / Hanstavägen 2 / Isafjordsgatan 1 / Kista Entré	2003	43 378	37 593	3 734	2 051	82	LEED Guld
14	Kronan 1	Sturegatan 2–4 B / Ekensbergsvägen / Prästgårdsgatan 1–3 / Tallgatan	1981/2021	39 526	36 167	577	2 782	54	LEED Guld
15	Magasinet 1	Sturegatan 1/ Fabriksgränd 2	2009	12 340	10 691	300	1 349	98	LEED Guld
16	Modemet 1	Isafjordsgatan 10–12 / Hans Werthéns Gata 1 / Grönlandsgatan 31 / Blåfjällsgatan 4 / Modemgatan 10–12	2008/2015	58 667	58 352	315	–	52	LEED Silver, Guld & Platina
17	Nöten 3	Solna strandväg 96–122	1949/2000	35 800	34 472	–	1 328	76	LEED Guld
18	Nöten 5	Solna strandväg 62–86	1986	30 443	28 419	414	1 610	88	LEED Guld
19	Rosenborg 1	Gustav III:s Boulevard 54–58	2007	10 306	9 588	–	718	81	LEED Platina
20	Rosenborg 2	Gustav III:s Boulevard 62–66	2009	10 921	10 921	–	–	84	LEED Platina
21	Rosenborg 3	Rosenborgsgatan 2–12	2014	15 665	15 479	97	89	57	LEED Platina
22	Rosteriet 6 & 8	Rosterigränd 2–16	1959/1999	18 791	18 001	–	790	68	LEED Platina
23	Sicklaön 37:49	Kvarnholmsvägen 56	1972/2002	33 769	1 425	–	32 344	76	–
24	Sundbyberg 2:44	Torshamnsgatan, Kymlinge Norra	1972/2002	–	–	–	–	–	–
25	Telefonfabriken 1	Telefonvägen 22A–30, LM Ericssons väg 12–32 m fl	1939/2010	101 539	86 941	2 746	11 852	102	LEED Silver & Guld
	Summa Stockholms närförorter		**–**	**612 846**	**528 252**	**17 407**	**67 187**	**82**	**–**
	SUMMA STOCKHOLM		**–**	**1 401 583**	**1 130 448**	**121 733**	**149 402**	**89**	**–**

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
– Stockholm
– Göteborg
– Malmö
– Uppsala
Finansiering

Göteborg

Uthyrningsbar yta

17%

Kontrakterad hyra

17%

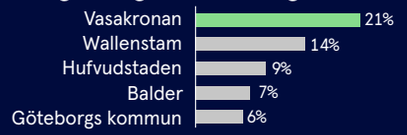
Marknadsvärde

18%

Fördelning per objektstyp

Kontor	63%
Handel	32%
Övrigt	5%

Fastighetsägare Göteborg



Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
– Stockholm
– Göteborg
– Malmö
– Uppsala
Finansiering

"Platinan har tagit plats i staden på ett fantastiskt sätt. Nu fortsätter vi utvecklingen av Lilla Bommen."

Kristina Pettersson-Post,
Regionchef, Göteborg

Göteborg

Marknadsvärde
miljarder kr
33

Fastigheter
antal
34

Kontrakterad hyra
miljoner kr
1 326

Uthyrningsgrad
procent
95

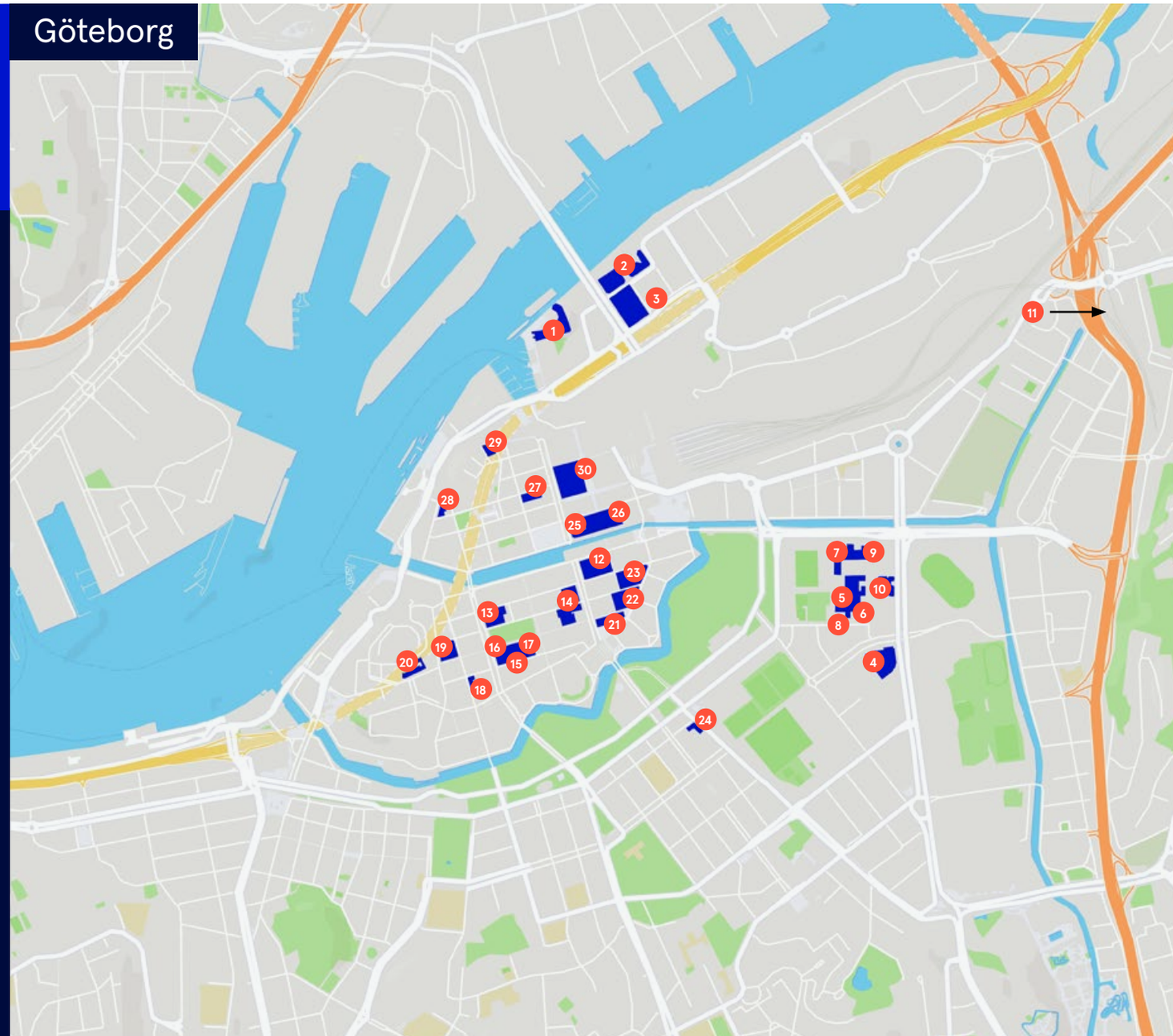
Miljöcertifiering[1]
procent
96

Area
tkvm
392

Största hyresgäster, andel
(av regionens kontrakterade hyra)

Rikspolisstyrelsen	9%
Kriminalvården	8%
Åhléns	5%
Domstolsverket	4%
SEB	4%

1) Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde i procent.



Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

Göteborg

	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl. garage, kvm	Kontor, kvm	Handel, kvm	Övrigt, kvm	Primär-energital, kWh/kvm	Miljöcertifiering
1	Gullbergsvass 1:16	Lilla Bommen 1–2 / Hamntorget 1 / Lilla Bommens Torg 11	1989	31 873	27 366	2 066	2 441	49	LEED Platina
2	Gullbergsvass 16:1	Gullbergs Strandgata 2–8	1984/1986	12 523	12 074	-	449	80	LEED Guld
3	Gullbergsvass 3:3	Vikingsgatan 1–5 / Gullbergs Strandgata 3–7	–	-	-	-	-	-	–
4	Heden 22:19	Bohusgatan 13–15 / Skånegatan 9	1984/2018	23 158	19 548	759	2 851	53	LEED Guld
5	Heden 42:1	Ernst Fontells Plats 15	1964/2005–12	52 924	44 892	-	8 032	125	LEED Guld
6	Heden 42:2	–	–	-	-	-	-	-	–
7	Heden 42:4	Ullevigatan 11	2010	20 550	20 550	-	-	74	LEED Guld
8	Heden 42:5	–	–	-	-	-	-	-	–
9	Heden 46:1	Ullevigatan 15	2009	16 534	16 534	-	-	81	LEED Guld
10	Heden 46:3	Skånegatan 1–3	2015	20 318	18 449	480	1 389	48	BREEAM Excellent
11	Högen 3:1	Knipavägen 21 / Råhult Partille	1984/2006	1 395	-	-	1 395	-	–
12	Inom Vallgraven 11:6	Arkaden / Fredsgatan 1–3 / Drottninggatan 38–48 / Södra Hamngatan 37–43 / Östra Hamngatan 36	1970/2002	21 098	10 525	10 084	489	80	LEED Guld
13	Inom Vallgraven 17:3	Drottninggatan 13 / Västra Hamngatan 10 / Kyrkogatan 20–22	1813/1994	4 110	3 053	1 024	33	96	LEED Silver
14	Inom Vallgraven 19:18	Kyrkogatan 44 / Östra Hamngatan 31	1905/1987	2 784	1 897	815	72	108	LEED Silver
14	Inom Vallgraven 19:7	Drottninggatan 37 / Östra Hamngatan 29	1864/1966	2 141	1 452	689	-	113	LEED Silver
14	Inom Vallgraven 19:9	Östra Hamngatan 33 / Kyrkogatan 46	1810/1940	1 739	-	829	910	85	LEED Silver
14	Inom Vallgraven 20:14	Kungspassagen / Kungsgatan 48 / Kyrkogatan 23	1930/2002	4 170	3 026	997	147	89	LEED Guld
14	Inom Vallgraven 20:6	Kungsgatan 50 / Kyrkogatan 25	1850/1960	3 686	1 985	1 677	24	84	LEED Silver
14	Inom Vallgraven 20:7	Östra Hamngatan 35 / Kyrkogatan 27	1800/1944	1 755	428	1 327	-	152	LEED Silver
15	Inom Vallgraven 22:3	Kungsgatan 31–33	1930	1 585	1 097	488	-	71	–
16	Inom Vallgraven 22:15	Kungsgatan 27–29 / Västra Hamngatan 12–16 / Vallgatan 12–14	1936/2006	9 190	4 506	4 138	546	97	–
17	Inom Vallgraven 22:16	Kungsgatan 35–39 / Vallgatan 16–24	1910/2008	10 856	3 481	7 237	138	60	LEED Certified
18	Inom Vallgraven 33:10	Magasinsgatan 22 & 24	1978/1995	3 103	1 747	690	666	71	LEED Guld
19	Inom Vallgraven 59:14	Ekelundsgatan 8–10 / Kungsgatan 26–32 / Magasinsgatan 7A–C & 9 / Kyrkogatan 1–7	1844/2009	10 872	7 789	1 481	1 602	78	LEED Guld
20	Inom Vallgraven 61:11	Kungsgatan 12–18 / Käppslängareliden 1 / Otterhällegatan 12	1972/2008	10 000	7 568	2 036	396	76	LEED Guld
21	Inom Vallgraven 7:5	Centrumhuset / Östra Hamngatan 52 / Östra Larmgatan 15–21 / Kungsgatan 61–67	1939/1996	9 196	5 157	3 657	382	74	LEED Silver
22	Inom Vallgraven 8:18	Kompassen / Kungsgatan 58–60 / Kyrkogatan 35 & 39 / Östra Larmgatan 9–13 / Fredsgatan 9–11, 12–14	1974/2015	11 549	547	7 399	3 603	74	–
23	Inom Vallgraven 9:13	Fredsgatan 6–10 / Drottninggatan 49–65 / Kyrkogatan 56–60 / Östra Larmgatan 3–7	1967/2013	8 353	160	3 751	4 442	97	LEED Guld
24	Lorensberg 45:16	Storgatan 53 / Södra vägen 3–5	1957/2009	6 606	5 182	496	928	90	LEED Platina
25	Nordstaden 10:20	Köpmansgatan 9 / N:a Hamngatan 18 / Ö:a Hamngatan 30–34	1930	6 356	5 020	966	370	82	LEED Silver
26	Nordstaden 10:23	Köpmansgatan 11 –25 / Götgatan 13–15 & 14–16 / Norra Hamngatan 20–34	1986	28 158	12 710	14 366	1 082	79	LEED Guld
27	Nordstaden 17:6	Kronhusgatan 9–13 / Torggatan 16	1862/2003	4 517	2 113	-	2 404	82	LEED Silver
28	Nordstaden 21:1	Kronhusgatan 2A / Packhusplatsen 2 / Smedjegatan 1 A	1901/2008	4 936	4 314	602	20	93	LEED Platina
29	Nordstaden 31:1	S:t Eriksgatan 3 / Nedre Kvarnbergsgatan 3	1787/2005	2 324	1 742	247	335	124	LEED Guld
30	Nordstaden 8:27	Östra Hamngatan 18–24 / Nordstadstorget 1–7 / Spannmålsgatan 11–15/ Postgatan 22–24	1974	44 061	21 649	22 129	283	92	LEED Platina
	Summa Region Göteborg		**–**	**392 420**	**266 561**	**90 430**	**35 429**	**81**	**–**

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

Malmö

Uthyrningsbar yta

13%

Kontrakterad hyra

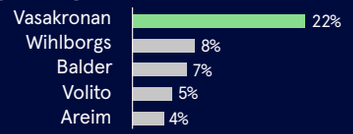
9%

Marknadsvärde

8%

Fördelning per objektstyp

Fastighetsägare Malmö



Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

"Vi har varit framgångsrika i vår nyuthyrning. Inte minst i gatuplan där vi har i princip fullt hus."

Anna Stenkil
Regionchef Malmö

Malmö

Marknadsvärde
miljarder kr
14

Fastigheter
antal
31

Kontrakterad hyra
miljoner kr
734

Uthyrningsgrad
procent
91

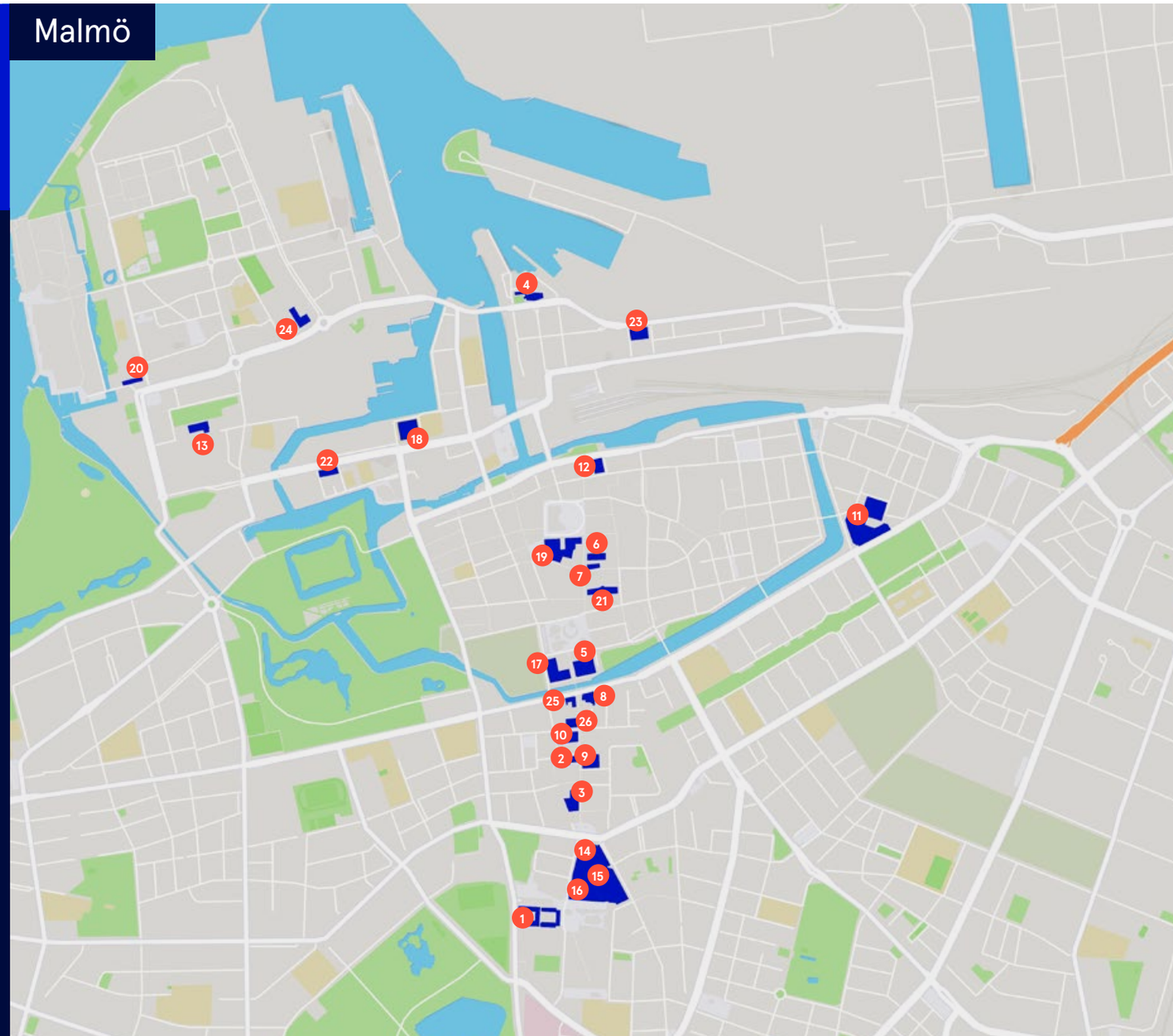
Miljöcertifiering[1]
procent
100

Area
tkvm
300

Största hyresgäster, andel
(av regionens kontrakterade hyra)

Rikspolisstyrelsen	16%
Kriminalvården	5%
Scandic Hotels	4%
Region Skåne	3%
Malmö Högskola	2%

1) Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde i procent.



Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

Malmö

	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl. garage, kvm	Kontor, kvm	Handel, kvm	Övrigt, kvm	Primär-energital, kWh/kvm	Miljöcertifiering
1	Abbedissan 1 (f.d. Priorn 2)	Rådmansgatan 13 / S:t Johannesgatan 2–6	1944/2010	8 171	4 954	539	2 678	78	LEED Guld
1	Abbedissan 2 (f.d. Priorn 5)	Pildammsvägen / S:t Johannesgatan	2020	13 160	12 090	1 070	-	45	LEED Platina
2	Björnen 1	Södra Förstadsgatan 17 / Kärleksgatan 2 / Davidshallsgatan 14	1903/2001	3 864	2 812	967	85	93	LEED Guld
3	Björnen 38	Södra Förstadsgatan 25–27 / Davidshallsgatan 26	1904/1999	5 269	-	2 181	3 088	101	LEED Guld
4	Bylgia 1	Hans Michelsengatan 2A, 2B / Skeppsbron 17	1957/2004	8 855	8 704	62	89	61	LEED Platina
5	Carl Gustav 5	Södra Tullgatan 4 / Kanalgatan 3–5 / Stenhuggaregatan 2–4 / Södra Vallgatan 3 A–C	1961/2000	15 194	5 891	4 092	5 211	97	LEED Guld
6	Claus Mortensen 26	Södergatan 14	1967/2009	3 237	2 088	977	172	76	LEED Silver
7	Claus Mortensen 35	Södergatan 20 / Baltzarsgatan 43	1898/2009	1 993	-	275	1 718	78	LEED Silver
8	Delfinen 12	Södra Förstadsgatan 2 / Drottninggatan 38	1908/2007	5 380	3 117	689	1 574	106	LEED Guld
9	Elefanten 23	Södra Förstadsgatan 22–24 / Södra Långgatan 25 / Lugna gatan 38	1938/1988	5 888	1 285	2 364	2 239	89	LEED Silver
10	Elgen 14	Södra Förstadsgatan 9–11 / Davidshallsgatan 10 / Storgatan 22	1937/1998	5 723	829	3 369	1 525	132	LEED Silver
11	Gasklockan 3	Porslinsgatan 6 / Malmgatan 1 / Drottninggatan 7	1993/2014	54 898	54 898	-	-	144	LEED Guld
12	Hans Michelsen 9	Adelgatan 1–3 / Bruksgatan 1–3 / Norra Vallgatan 51–52	1974/2013	2 003	1 993	-	10	125	LEED Platina
13	Jungmannen 1	Skeppsgatan 9	2004	5 114	5 114	-	-	52	LEED Guld
14	Kaninen 26	Södra Förstadsgatan 33–47 / Rådmansgatan 10 / Triangeln 2–4	1989/2013	36 678	8 134	10 910	17 634	185	LEED Silver
15	Kaninen 27	Södra Förstadsgatan 49–51 / Friisgatan 2 / S:t Johannesgatan 1 A / Triangeln	1958/2013	20 167	2 459	11 887	5 821	28	LEED Silver
16	Kaninen 30 & Innerstaden 6:149	Rådmansgatan 12 A–C / Rådmansgatan 18 A–C / S:t Johannesgatan 1 E, 2C, 3 N–W	2012	12 147	-	11 877	270	103	LEED Silver & BREEAM Very Good
16	Kaninen 32	Rådmansgatan 16	2012	4 701	4 697	-	4	52	LEED Guld & BREEAM Very Good
17	Magnus Stenbock 2	Gustav Adolfs Torg 12 / Torggatan 2	1894/2007	5 254	4 981	209	64	58	LEED Guld
17	Magnus Stenbock 4	Södra Tullgatan 3 / Torggatan 4 / Södra Vallgatan 5	1963/2010	10 477	7 332	3 046	99	69	LEED Platina
18	Nereus 1	Neptuniplan 7–9 / Matrosgatan 1 / Styrmansgatan 2 / Bassängkajen 10–12	2012	16 678	16 172	-	506	65	LEED Platina
19	Oscar 1	Stortorget 31 / Södergatan 1–3	1903/2004	2 997	1 980	998	19	76	LEED Silver
19	Oscar 17	Stortorget 27–29 / Stortorget 19–23 / Lilla Torg 2–4 / Skomakaregatan 7–11	1910/2001	14 222	10 326	3 051	845	107	LEED Guld & Silver
20	Relingen 1	Propellergatan 1 / Västra Varvsgatan 10	2000	5 117	5 117	-	-	60	LEED Platina
21	S:t Jörgen 7	Södergatan 28 / Kalendegatan 27	1929/2012	5 590	1 706	3 761	123	53	LEED Guld
22	Sejen 3	Neptuniagatan 40–44/ Argogatan 7	2019	6 699	5 626	193	880	101	LEED Platina
23	Sirius 1	Jörgen Kocksgatan 9 / Navigationsgatan 3	1992	7 114	6 757	25	332	52	LEED Guld
24	Stapelbädden 3	Stora Varvsgatan 13A / Södra Stapelgränd 4	2012	8 100	8 100	-	-	54	BREEAM Excellent
25	Tigern 1	Södra Förstadsgatan 1 / Regementsgatan 2	1893/2008	2 508	1 040	778	690	131	LEED Silver
26	Tigern 7	Södra Förstadsgatan 7 / Storgatan 37	1894/2006	2 335	187	1 022	1 126	113	LEED Silver
	Summa Region Malmö		**–**	**299 533**	**188 389**	**64 342**	**46 802**	**96**	**–**

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
– Stockholm
– Göteborg
– Malmö
– Uppsala
Finansiering

Uppsala

Uthyrningsbar yta

11%

Kontrakterad hyra

8%

Marknadsvärde

6%

Fördelning per objektstyp

Fastighetsägare Uppsala

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
– Stockholm
– Göteborg
– Malmö
– Uppsala
Finansiering

"Uthyrningen av Magasin X gick exceptionellt fort. Nu börjar hyresgästerna flytta in. Det är uppenbart att det är en efterfrågad produkt på alla sätt."

Bo de Besche
Regionchef Uppsala

Marknadsvärde
miljarder kr
11

Fastigheter
antal
25

Kontrakterad hyra
miljoner kr
584

Uthyrningsgrad
procent
94

Miljöcertifiering[1]
procent
90

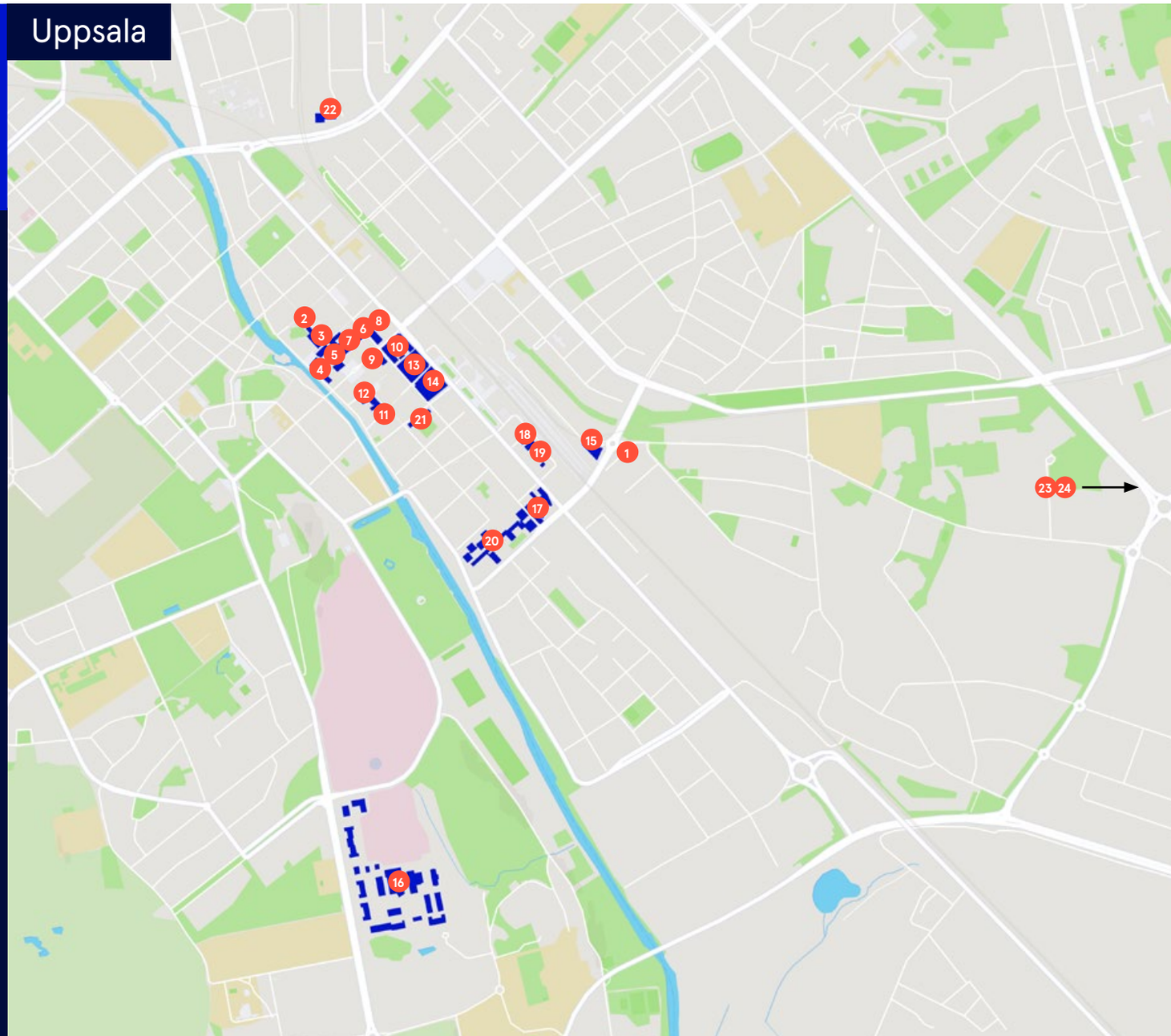
Area
tkvm
254

Största hyresgäster, andel
(av regionens kontrakterade hyra)

Uppsala läns landsting	10%
Läkemedelsverket	6%
Livsmedelsverket	8%
Domstolsverket	4%
Uppsala kommun	3%

1) Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde i procent.

Uppsala



Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

Uppsala

	Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Byggår/senaste ombyggnadsår	Uthyrningsbar area exkl. garage, kvm	Kontor, kvm	Handel, kvm	Övrigt, kvm	Primär-energital, kWh/kvm	Miljöcertifiering
1	Boländerna 7:4	Säbygatan 3 / Östunagatan 1	1937/1999	1 710	430	-	1 280	72	–
2	Dragarbrunn 14:5	Svartbäcksgatan 8 / S:t Persgatan 6	1972	5 140	2 619	2 399	122	57	–
3	Dragarbrunn 18:1	Gamla Torget 5	1990/2001	1 435	940	407	88	102	LEED Silver
4	Dragarbrunn 18:2, 18:7	Gamla Torget 1–3 / Östra Ågatan 25–27	1973/1991	6 131	3 872	1 507	752	59	LEED Silver
5	Dragarbrunn 18:9	Gamla Torget 7 / Stora Torget 4 / S:t Persgatan 5 / Svartbäcksgatan 4–6	1977/2010	11 161	2 586	7 737	838	85	LEED Guld
6	Dragarbrunn 19:10	Dragarbrunnsgatan 35 / Påvel Snickares Gränd 1	1966/2005	4 198	1 541	1 755	902	70	–
7	Dragarbrunn 19:11	Svartbäcksgatan 1B–5 / S:t Persgatan 7 / Påvel Snickares Gränd 3	1918/1978	9 173	2 125	5 172	1 876	80	LEED Guld
8	Dragarbrunn 20:3	Dragarbrunnsgatan 38–40 / Vaksalagatan 8	1966/1999	3 433	3 056	-	377	71	LEED Certified
9	Dragarbrunn 23:4	Dragarbrunnsgatan 39 / Vaksalagatan 5	1961/2006	2 716	1 707	895	114	77	LEED Certified
10	Dragarbrunn 24:5	Vaksalagatan 7–13 / Dragarbrunnsgatan 42–44 / Kungsgatan 49	1974/2000	15 352	9 373	3 117	2 862	82	LEED Guld
11	Dragarbrunn 26:3	Bredgränd 4 / Kungsängsgatan 5 B / Kungsängsgatan 7	1962/2006	4 261	1 946	2 249	66	86	LEED Guld
12	Dragarbrunn 26:4	Kungsängsgatan 3–5A / Smedsgränd 3	1962/1994	4 998	1 733	3 187	78	49	–
13	Dragarbrunn 28:5	Kungsgatan 53–55 / Bredgränd 14–18 / Dragarbrunnsgatan 46–48	1895/2011	21 041	7 344	2 786	10 911	60	LEED Platina
14	Dragarbrunn 31:1	Dragarbrunnsgatan 50–52 / Bangårdsgatan 10–28 / Bredgränd 15–19 / Kungsgatan 57 A–D	1860/2011	19 852	4 648	4 522	10 682	103	LEED Guld
15	Fålhagen 1:39	Stationsgatan 21–29/ Strandbodgatan	2016	8 629	7 785	844	-	45	LEED Platina
16	Kronåsen 1:1	Dag Hammarskjölds väg 10–14, 26–54, 58–60	1910/2017	79 911	68 911	1 074	9 926	99	LEED Silver, Guld & Platina
17	Kungsängen 1:25	Kungsgatan 79 / Dragarbrunnsgatan 78 / Samaritergränd 5 / Strandbodgatan 10	2006	10 974	9 683	675	616	81	LEED Guld
18	Kungsängen 14:2	Suttungs gränd 3	1885/2008	1 747	1 550	176	21	110	LEED Silver
19	Kungsängen 14:5	Sidervävargatan 17 / Fjalors gränd 8	–	-	-	-	-	-	–
20	Kungsängen 16:6	Hamnesplanaden 1–5 / Kungsängsgatan 43 / Strandbodgatan 2–4 / Ebba Boströms gata 7	1975/2008	30 650	29 204	620	826	67	–
21	Kungsängen 4:4	Bangårdsgatan 5–9 / Kungsängsgatan 18 A / Dragarbrunnsgatan 51–53	1972/2013	6 728	5 266	1 144	318	89	LEED Platina
22	Kvarngärdet 1:19	Ljusbärargatan 2	1959/1990	5 160	4 801	-	359	70	LEED Guld
23	Årsta 11:233	Haeggströmsgatan 1	–	-	-	-	-	-	–
24	Årsta 64:1	Haeggströmsgatan 1	–	-	-	-	-	-	–
	Summa Region Uppsala		**–**	**254 400**	**171 120**	**40 266**	**43 014**	**82**	**–**

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

Finansiering till rekordlåg ränta

Finansieringsrisken i låneportföljen har minskats ytterligare genom upplåning i Hong Kong, som är en ny finansieringsmarknad för Vasakronan, och med nytt grönt låneinstrument. Under året var all ny upplåning grön.

Kreditbetyg
A3
stabila utsikter

Skuld
miljarder kr
74

Snitträntа
procent
1,3

Belåningsgrad
procent
39

Räntetäckningsgrad
gånger
5,2

Grön finansiering
andel i procent
74

Att förvalta och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Vasakronan finansieras genom kapital från ägarna och genom extern upplåning. Ambitionen är att vid var tidpunkt ha kapitalstruktur som både uppfyller ägarnas förväntan på god avkastning på eget kapital, och kravet på finansiell stabilitet. Finansiell stabilitet innebär att bolaget självständigt kan klara sina finansiella åtaganden. Tillgång till finansiering med goda villkor är därför en förutsättning för att kunna driva verksamheten på bästa sätt.

God tillgång till finansiering med fördelaktiga villkor
Centralbanker har under året fortsatt stödja marknaden med likviditet till banker och företag. Därmed har de negativa effekter som pandemin medfört kunnat lindras. I Sverige har Riksbanken fortsatt sina stödköp av obligationer och statspapper, vilket hållit nere både marknadsräntor och kreditmarginaler på historiskt låga nivåer. För Vasakronans del har därmed tillgången till kapital till fördelaktiga villkor varit mycket god under hela perioden.

Starkt kreditbetyg från Moodys
I maj bekräftade Moody´s Vasakronans rating med betyget A3 stabila utsikter. En stark rating är en viktig förutsättning för att nå den finansiella målsättningen att ha en så diversifierad finansieringsstruktur som möjligt. Det avser både löptider och finansieringskällor. Moody´s bedömer Vasakronan enligt sina kriterier för kommersiella fastighetsbolag med tillägg på en betygsnivå för den statsnära ägarbilden. Ratingbetyget motiveras även av beståndets höga kvalitet med hög andel miljöcertifierade fastigheter samt den höga andelen hyresgäster inom offentlig verksamhet.

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

Långsiktig finansieringsstrategi

Vasakronan strävar efter finansiell stabilitet, riskavvägd upplåning, bred upplåningsstruktur samt att driva utvecklingen inom grön finansiering. Finansiell stabilitet innebär framför allt att minimera finansieringsrisken genom att i god tid säkerställa kommande upplåningsbehov och sprida låneförfallen. Kostnadseffektiv upplåning nås över tid genom att aktivt arbeta med räntebindningsstrukturen och utnyttja rådande marknadsläge, både för att låsa in kreditmarginaler och räntor.

Den externa upplåningen görs främst på kapitalmarknaden, genom obligations- eller certifikatprogram, eller från bank. Vid utgången av året var andelen kapitalmarknadsfinansiering 82 procent (76), andelen säkerställd bankfinansiering 11 procent (16) och icke säkerställd bankfinansiering inklusive bilaterala lån till 7 procent (8).

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel ökade under året och uppgick till 74 mdkr (67), främst till följd av ökade investeringar i både befintliga och nyproducerade fastigheter.

Finansiering från flera marknader

Vasakronan är en av de största emittenterna av obligationer på den svenska och norska kapitalmarknaden. Sedan den publika ratingen togs upp 2018 har bolaget även investerare från andra delar av Europa och även Asien.

Under 2021 emitterade Vasakronan obligationer för totalt 11,9 mdkr (12,4) med en genomsnittlig löptid om strax över 7 år. Som ett av få svenska bolag har Vasakronan nu även emitterat en obligation i Hongkong-dollar och finansiering finns nu i sju olika valutor. Vid periodens slut utgjorde lån i utländsk valuta 35 procent (30) av bolagets totala skuld. Upplåningen i utländsk valuta är säkrad genom valutaränteswappar vilket eliminerar valutarisken.

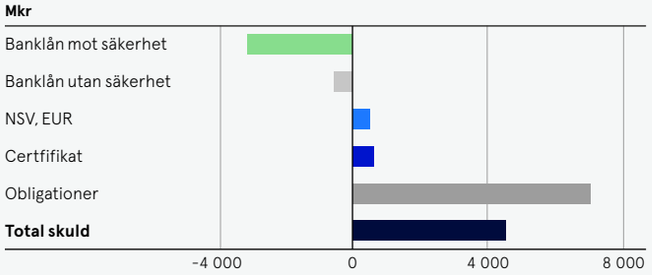
Möjligheten att nå en bred investerarbas och flera olika marknader har minskat finansieringsrisken ytterligare. Vasakronan ses som ett tryggt alternativ hos investerarna då bolaget både har en starka rating och långsiktiga ägare i form av de fyra AP-fonderna.

Obligationslånen innehåller en Change of Control-klausul. Den ger långivarna möjlighet att säga upp lånen till återbetalning om inte en eller flera av de nuvarande ägarna äger minst 51 procent av bolaget och ägarförändringen samtidigt leder till en nedgradering av bolagets rating med ett steg.

Finansiering via certifikat

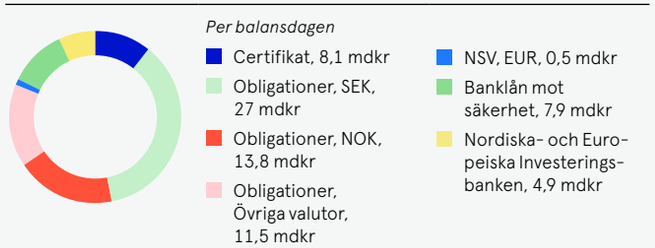
Vasakronan har även kortfristig upplåning via företagscertifikat. Utestående volym företagscertifikat uppgick till 8,1 mdkr (7,5) vid utgången av året, motsvarade 11 procent (11) av den totala skuldportföljen.

Förändring finansieringskällor under 2021

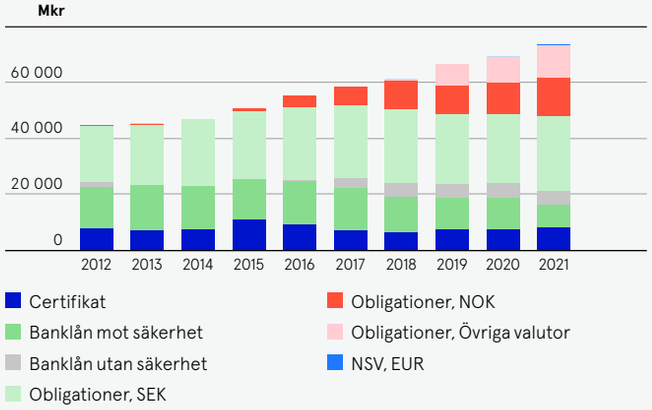


Stor spridning på finansieringskällor

-73,8 mdkr i räntebärande skulder



Utveckling finansieringskällor



Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

Minskning av säkerställd bankfinansiering

För att sprida finansieringskällorna har Vasakronan även en viss säkerställd upplåning hos de nordiska bankerna. Finansieringen via säkerställda banklån har fortsatt minska under perioden. Förtida lösen av lån har gjorts om totalt 3,1 mdkr samtidigt som inga nya låneavtal har ingåtts. Andelen säkerställda banklån i förhållande till totala tillgångar minskade därmed till 4 procent (6).

I Vasakronans avtal för bankupplåning finns en motsvarande Change of Control-klausul som för obligationslånen. Därutöver finns villkor att räntetäckningsgraden inte får understiga 1,5 gånger. I icke säkerställda låneavtal finns även villkor att belåningsgraden inte får överstiga 65 procent. Vid periodens slut fanns gott om marginal till alla dessa villkor.

Nytt grönt låneinstrument

Ambitionerna i hållbarhetsarbetet är höga och det finns en tydlig koppling mellan hållbarhetsperspektivet och finansiering. Strategin är att vara ledande och driva utvecklingen inom grön finansiering. 2013 var Vasakronan först i världen med att erbjuda kapitalmarknaden en möjlighet att investera i gröna obligationer som leder till minskad energianvändning och lägre klimatpåverkan. Sedan dess har cirka 56 mdkr emitterats vilket gör Vasakronan till Nordens största emittent av gröna företagsobligationer. Samtliga obligationer som har emitterats under året har varit gröna. Under 2018 emitterade bolaget världens första gröna certifikat. Utestående gröna certifikat uppgår vid årsskiftet till 4,3 mdkr (0,9).

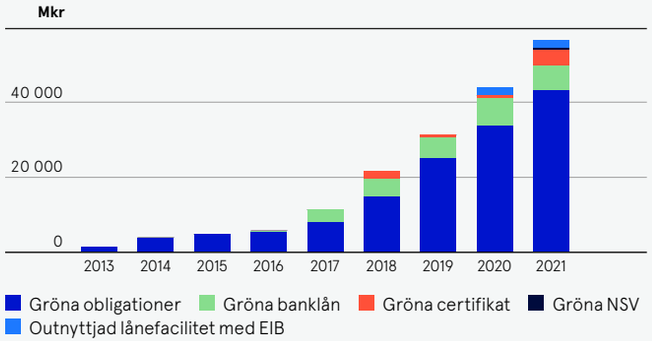
I december 2021 emitterade Vasakronan sitt första gröna Namensschuldverschreibung (NSV), ett vanligt förekommande låneinstrument i den tyska och österrikiska marknaden. Lånet om EUR 50m har en löptid på 18 månader och är både grönt och digitalt, vilket gör det till det första i sitt slag i Europa. Lånet har gjorts med hjälp av den digitala handelsplattformen firstwire utan mellanhänder. Investeraren har sedan möjlighet att vidareförsälja lånet med hjälp av blockkedjeteknik.

Bolagets gröna finansiering lyder under ramverket ”Vasakronan- Green Finance Framework”, vilket följer Green Bond Principles. Detta reglerar att den upplåning som görs under ramverket är öronmärkt till gröna investeringar. Vasakronan har som ett av få bolag ett mörkgrönt betyg på sitt ramverk från klimatforskningsinstitutet CICERO Shades of green. Det ger bolagets investerare ett kvitto på att lånelikviden används till hållbara investeringar.

Den ”gröna poolen”, det vill säga investeringar som enligt ramverket är kvalificerade att finansieras med grön upplåning, uppgick vid årsskiftet till 53 mdkr (53). Totalt ökade utestående gröna finansiella instrument till 48 mdkr (35). För mer information, se Vasakronans investerarrapport för grön finansiering på sidorna 133-180.

Utöver de säkerställda banklånen hade Vasakronan gröna icke säkerställda lån med Nordiska och Europeiska investeringsbanken. De är båda nischade mot finansiering av projekt som förbättrar miljön i de nordiska och europeiska länderna. Lånen finansierar nio projekt. Det är Vasakronans höga miljöprofil som gör finansiering genom NIB och EIB möjlig då båda dessa banker har höga krav på hållbarhet i de projekt de finansierar. Ambitionen är att öka andelen icke säkerställd bankfinansiering som vid årets slut uppgick till 4,9 mdkr (5,5), eller 7 procent (8) av den totala låneportföljen. Utöver detta fanns 2 mdkr (2) outnyttjad lånefacilitet med EIB vid årets slut.

Utveckling grön finansiering



Grön finansiering under ramverk

	Mkr
Gröna certifikat	4 280
Gröna obligationer, SEK	26 773
Gröna obligationer, NOK	7 290
Gröna obligationer, Övriga valutor	9 253
Gröna NSV, EUR	514
Total volym gröna finansiella instrument	**48 110**
Total volym gröna tillgångar – ”grön pool”	53 421
Kvarvarande godkänt låneutrymme	**5 311**

Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna företagscertifikat och gröna lån ökade under perioden till 74 procent (61) av den totala låneportföljen. Ambitionen är att på sikt ha en helt grön finansiering.

EU-taxonomin

Taxonomiförordningen är en del av EU:s handlingsplan för hållbara finanser och syftar till att definiera miljömässigt hållbara investeringar. För att en aktivitet ska anses hållbar enligt taxonomiförordningen måste den bidra väsentligt till minst ett av sex fastställda miljömål och undvika avsevärd skada på något av de övriga miljömålen. Dessutom ställs krav avseende sociala aspekter såsom mänskliga rättigheter och arbetsmiljö. Vasakronans bedömning är att verksamheten främst är exponerad mot de två klimatrelaterade miljömålen.

I april 2021 publicerades slutliga kriterier för de två klimatrelaterade miljömålen, begränsning av klimatförändringar och anpassning till klimatförändringar. I december enades Vasakronan, tillsammans med Fastighetsägarna Sverige och några av de andra stora svenska fastighetsägarna, om gemensamma gränsvärden för vilka befintliga fastigheter som anses tillhöra de 15 procent bästa ur energisynpunkt. Detta ska ligga till grund för att avgöra om en befintlig byggnad kan anses uppfylla det första miljömålet i EU:s taxonomi. Branschen har enats om att en kontorsbyggnad som har ett primärenergital som är lägre än 89 kilowattimmar per kvadratmeter och år anses tillhöra de 15 procent bästa byggnaderna. Per sista december uppgick det genomsnittliga primärenergitalet i Vasakronans bestånd till cirka 88 kWh/kvm. För mer information om våra fastigheters primärenergital vid utgången av året, se fastighetsförteckningarna som börjar på sidan 40.

Andel ekonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomin (”eligible”)

	Jan–dec 2021 (Mkr)	Andelen ekonomiska verksamheter som omfattas av taxonomin (%)	Andelen ekonomiska verksamheter som inte omfattas av taxonomin (%)
Omsättning	7 425	100	0
Driftsutgifter (Opex)	87	100	0
Investeringar (Capex)	4 437	100	0

Rapportering enligt taxonomin införs stegvis. För verksamhetsåret 2021 rapporteras hur stor andel av ett bolags verksamhet som täcks av EU-taxonomin (andel ”eligible”). För verksamhetsåret 2022 kommer kraven bli mer omfattande och bolag ska även ange andelen gröna tillgångar enligt taxonomin (andel ”aligned”) samt hur stor omsättning, driftsutgifter och investeringar som härrör från dessa tillgångar. Vasakronan omfattas inte av kravet på rapportering enligt taxonomiförordningen men till följd av förväntningar från bolagets intressenter finns en ambition att rapportera enligt taxonomin.

Tabellen ovan anger hur stor del av Vasakronans verksamhet som bedöms omfattas av EU-taxonomin uppdelat på omsättning, driftutgifter och investeringar. Vasakronans verksamhet utgörs av förvaltning och utveckling av kontors- och butiksfastigheter. Därför är bedömningen att verksamheten främst omfattas av den ekonomiska aktiviteten 7.7, ”Förvärv och ägande av fastigheter” i taxonomin.

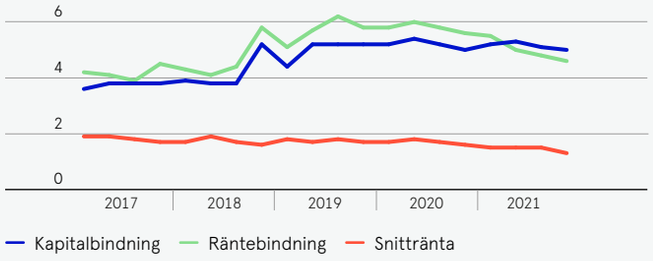
De redovisningsprinciper som ligger till grund för nyckeltalen som presenteras i tabellen följer de principer som gäller för bolagets finansiella rapportering. Omsättningen omfattar totala hyresintäkter och följer den definition av omsättning som anges i redovisningsdirektivet om årsbokslut och

Finanspolicy säkerställer balanserad risk

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2021-12-31
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	minst 2 år	5,0 år
Kapitalbindning inklusive outnyttjade kreditlöften	-	5,5 år
Låneförfall 12 månader	max 40 %	20%
Kreditlöften och likvida medel/ låneförfall 12 månader	minst 100 %	162%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	5,2 ggr
Räntebindning	minst 2 år	4,6 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55 %	43 %
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A–, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Ingen exponering	uppfyllt

Belåningsgrad och räntetäckningsgrad

Kr/kvm/år



Omvärld
Vårt ansvar
Affärsmodell
Strategier
Mål
Marknadsöversikt
Fastighetsutveckling
Fastighetsbestånd
Våra regioner
— Stockholm
— Göteborg
— Malmö
— Uppsala
Finansiering

koncernredovisning. För mer information se not 2.2 på sidan 102. I driftsutgifter (Opex) ingår kostnader för reparation och underhåll, det vill säga kostnader förknippade med fastigheternas fortlöpande och ändamålsenliga funktion. De investeringar (Capex) som framgår av tabellen på sidan 57 utgår från samma definition som IFRS och omfattar ny-, till, och ombyggnader, övriga värdehöjande investeringar, förvärv av fastigheter samt investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar. För mer information om vilka redovisningsprinciper som tillämpats för investeringar, se not 4.2 på sidan 109.

Lång ränterisk

För att nå önskad räntebindning användes räntederivat samt lån till fast ränta. Strategin för räntebindningen är att ha en viss andel av låneportföljen med rörlig räntebindning och resterande del bundet på längre löptider, i vissa fall så långt som 15 år. På så sätt kan bolaget dra nytta av de låga rörliga räntorna samtidigt som de bundna räntorna ger ett skydd mot stigande räntor.

Den genomsnittliga räntebindningstiden har minskat något under året till 4,6 år (5,6). Andelen räntebindningsförfall inom 1 år ökade till 43 procent (29) och andelen räntebindningsförfall 10 år och längre minskade till 8 procent (16) av räntebärande skulder. Policyn anger att räntebindningsförfall inom 12 månader maximalt får uppgå till 55 procent samt att den genomsnittliga räntebindningen inte får understiga 2 år.

Kreditlöfte från ägarna begränsar finansieringsrisken

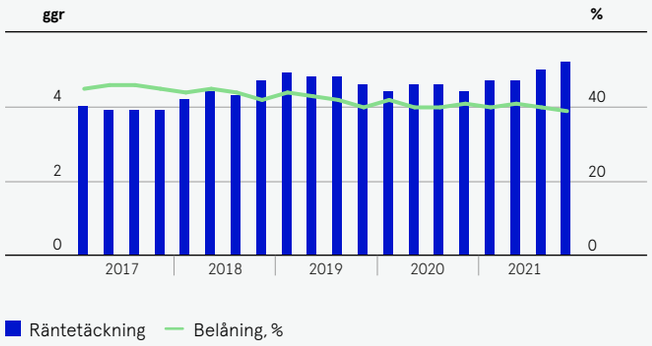
För att begränsa finansieringsrisken anger policyn att låneförfall inom 12 månader maximalt får motsvara 40 procent av räntebärande skulder samt genom att samtliga låneförfall inom de kommande 12 månaderna ska täckas med antingen likvida medel eller kreditlöften. Den genomsnittliga återstående löptiden på bolagets skulder får samtidigt inte understiga 2 år.

Per årsskiftet uppgick andelen låneförfall de kommande 12 månaderna till 20 procent (20). Andelen låneförfall på 10 år och längre ökade till 13 procent (11) av räntebärande skulder. För att säkerställa tillgången till kapital finns en kreditfacilitet från Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden om totalt 18 mdkr. Avtalet löper tills vidare med en uppsägningstid på 2 år. Likvida medel om 3,5 mdkr (2,6), outnyttjat kreditlöfte från ägarna samt outnyttjad lånefacilitet från EIB om 2 mdkr (2) motsvarar tillsammans 162 procent (165) av låneförfallen de kommande 12 månaderna. Den genomsnittliga kapitalbindningen med hänsyn till outnyttjade kreditlöften uppgick till 5,5 år (5,4).

Stabilt låg belåningsgrad och sjunkande ränta

Belåningsgraden har förbättrats över tid och uppgick till 39 procent (41) vid utgången av året. Rådande marknadsläge möjliggjorde fortsatt upplåning till goda villkor och den genomsnittliga räntan för lån och derivat minskade till 1,3 procent (1,6) vid utgången av året.

Belåningsgrad och räntetäckningsgrad



Trots en större skuld sjönk finansnettot till –1 051 mkr (–1 117) till följd av den lägre genomsnittliga räntan. Räntetäckningsgraden som visar bolagets känslighet för ränteförändringar ökade till 5,2 gånger (4,6) förklarat av både lägre räntenetto och ett högre EBITDA. Målet enligt finanspolicyn är att ha en räntetäckningsgrad om minst 2,0 gånger.

Räntebärande skulder netto i förhållande till EBITDA visar nettoskulden i förhållande till verksamhetens intjäning och uppgick vid utgången av året till 13 gånger (13,5). Minskningen beror på att projektfastigheter färdigställts och dessa börjat generera kassaflöde. Ambitionen är att detta nyckeltal på sikt ska stärkas ytterligare.

Bolagsstyrning

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse
Risk
Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

Styrelsen och verkställande direktören för Vasakronan AB (publ), org.nr 556061-4603, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2021.

Marknaden

Stark återhämtning

Pandemin kom att påverka även 2021, där den fortsatta smittspridningen och uppkomsten av en ny virusvariant skapade osäkerhet kring pandemins utveckling och hur den svenska ekonomin skulle komma att påverkas. Trots det utvecklades den svenska konjunkturen positivt under året med en kraftigt ökad tillväxt.

Delar av sällanköpshandeln, framför allt den fysiska handeln, påverkades hårt av pandemin och av de restriktioner som följt. Den digitala omställning som branschen sedan tidigare genomgår har kraftigt påskyndats och en allt större andel av sällanköpsvarorna köps via nätet. Allt eftersom restriktionerna lättades under hösten ökade försäljningen av sällanköpsvaror kraftigt. Även den fysiska handeln återhämtade sig starkt och butiksflödena började komma tillbaka. Hur handeln påverkats långsiktigt är i nuläget svårbedömt.

Högt inflationstryck

Som ett resultat av den starka återhämningen har inflationen stigit och ligger väsentligt över Riksbankens mål om 2 procent. Uppgången berodde inledningsvis på stigande energipriser och på de flaskhalsar som uppkommit i inköpsleden. Prisuppgångarna har nu spridit sig till flera delar av ekonomin.

Utvecklingen av inflationen och hur bestående denna kommer blir är i dagsläget svårbedömt. Vid Riksbankens senaste möte i februari 2022 beslutades att lämna reporäntan oförändrad på noll procent med en första höjning under andra halvåret 2024. Marknaden bedömer dock att det höga inflationsutfall vi har sett i närtid kommer leda till räntehöjningar redan under 2022, vilket till viss del även bekräftats av Riksbanken.

Rekordhög transaktionsvolym

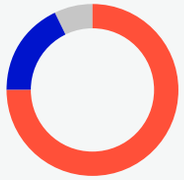
2021 är det starkaste året i svensk fastighetshistoria sett ur både transaktionsvolym och antalet transaktioner. Året präglades bland annat av en konsolidering inom branschen, bland annat Castellums förvärv av Kungsleden, Corems förvärv av Klövern samt Heimstadens förvärv av Akelius bostadsbestånd i Sverige. Av transaktionsvolymen utgjorde bostads- respektive kontorsfastigheter de största segmenten och merparten av investerarna är svenska. Den höga transaktionsvolymen visar på ett fortsatt stort intresse för investeringar i fastigheter.

Stabila marknadshyror och sänkta avkastningskrav

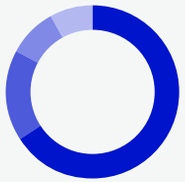
Enligt Cushman & Wakefield har kontorshyrorna legat stabila i Stockholms alla delmarknader samt i Malmö, medan de stigit något i Göteborg och i Uppsala. Vidare bedöms direktavkastningskraven ha sjunkit i samtliga Vasakronans regioner, vilket gett positiv effekt på fastighetsvärderingarna. Störst sänkning noteras i Stockholm innerstad och ytterstad samt i centrala Malmö där avkastningskraven gått ner mellan 30–40 punkter. Kontorsvakanserna bedöms ha legat förhållandevis stabilt i Göteborg, Malmö och Uppsala under året medan viss ökning noteras i såväl Stockholm CBD som Stockholm innerstad.

På butikssidan, framför allt i Stockholm, noteras viss nedgång av marknadshyrorna. En trend som noterades redan innan pandemins utbrott till följd av ökad e-handel. Även vakansnivåerna för butiker bedöms ha stigit något sedan årsskiftet, framför allt i Stockholms innerstad. Marknadens direktavkastningskrav för butiker ligger däremot kvar på oförändrade nivåer sedan utgången av 2020.

Kontrakterad hyra per objektstyp



Kontrakterad hyra per geografisk marknad



Verksamheten

Vasakronan äger, förvaltar och utvecklar centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö. Fastighetsbeståndet bestod vid utgången av året av 168 fastigheter (171) med en total uthyrningsbar area om 2,3 miljoner kvadratmeter (2,3). Av den totala arean för förvaltningsbeståndet var 92 procent (92) miljöcertifierad. Det totala marknadsvärdet på fastigheterna var vid utgången av året 182 mdkr (162), där de tio största fastigheterna utgjorde 30 procent av värdet. Uthyrningsgraden uppgick till 91,4 procent (91,9) per 31 december 2021. Vakansen förklaras till 1,1 procentenheter

Förvaltningsberättelse
Risk
Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

(2,0) av vakans i pågående projekt och utvecklingsfastigheter. Under året har 4,1 mdkr (5,3) investerats i ny-, till- och ombyggnation. Vid utgången av året hade Vasakronan en projektportfölj som omfattar ny-, till- och ombyggnad till ett värde om 10,1 mdkr (14,3) varav 7,9 mdkr (10,3) var upparbetat. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 83 procent (81) vid utgången av året.

Utöver utvecklingen av Vasakronans befintliga fastighetsbestånd förbättras det också kontinuerligt genom köp och försäljning av fastigheter, vilket skapar förutsättningar för en ökad avkastning på lång sikt. Under året förvärvades fastigheter för 214 mkr och avyttrades fastigheter för 447 mkr.

Personal

Per 31 december 2021 uppgick antal anställda till 290 (293). Vasakronan arbetar för att vara ett företag där sammansättningen av personalen speglar mångfalden i samhället. Alla medarbetare och arbetssökande ska behandlas på ett likvärdigt sätt och ingen diskriminering accepteras. Vidare information relaterat till personalsammansättningen finns på sidan 169 i denna årsredovisning.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Vasakronan valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten finns på sidorna 133–171. Det finns två undantag, beskrivningen av bolagets affärsmodell finns på sidan 18 och riskhanteringen finns på sidorna 62–68.

Klimatrisker

Sedan 2017 beskriver Vasakronan klimatarbetet med utgångspunkt i TCFD:s riktlinjer (Task Force on Climate-related Financial Disclosures). Årets beskrivning finns på sidorna 136–142 och syftar till att ge information om de risker och möjligheter som en övergång till ett samhälle med krav på lägre koldioxidutsläpp innebär. Den syftar också till att ge våra intressenter en beskrivning av hur verksamheten kommer att påverkas av klimatförändringarna och vilken finansiell påverkan som dessa bedöms kunna få på bolagets finansiella resultat och ställning. Med utgångspunkt i de risker och analyser som framgår av vår TCFD-rapport är bedömningen att de klimatrisker som identifierats för verksamheten inte kommer att få någon väsentlig påverkan på Vasakronans finansiella ställning på kort sikt. För mer information om styrning, strategi och riskhantering inom detta område, se sidorna 140–142.

Vinstdisposition

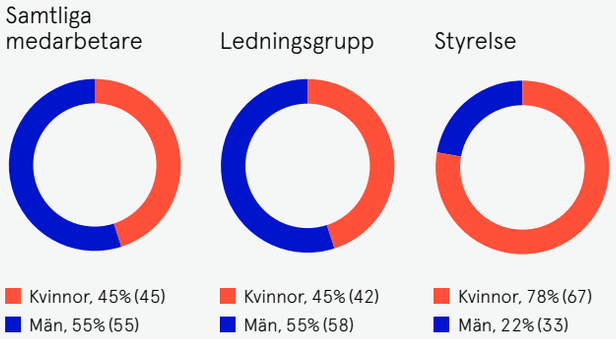
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel om 9 076 568 476 kr disponeras så att till aktieägare utdelas 4 000 000 000 kr och i ny räkning överföres 5 076 568 476 kr. Styrelsen finner att föreslagen utdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen avseende bolagets verksamhet, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Framtida utveckling

Pandemin är inte över och kommer i viss omfattning att påverka verksamheten även under 2022. Den pågående konflikten i Ukraina och det osäkra geopolitiska läget i världen kan också ha påverkan på både finansmarknader och penningpolitik, men hur allvarliga och långsiktiga dessa effekter kan bli är i nuläget för tidigt att svara på.

Vasakronan har fortsatt ett starkt erbjudande med fina fastigheter i marknader och lägen som efterfrågas, och med en produktpalett som möter kundernas behov. I kombination med fortsatt låga räntor samt ett starkt kassaflöde från både befintligt bestånd och projekt borgar det för en god intjäning även under 2022. Målet för 2022 är en driftöverskottsutveckling i jämförbart bestånd med 2,0 procent och en nettouthyrning på minst 200 mkr. Utvecklingen av Vasakronans bestånd kommer att fortsätta med planering för ytterligare projekt. Bedömningen är att ca 2,4 mdkr kommer investeras i projekt under 2022 i syfte att utveckla beståndet.

Fördelning kvinnor och män



Rimlig och önskvärd nivå på risktagande

Förvaltningsberättelse
Risk
Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

Vasakronans uppdrag är att leverera en långsiktigt hög och stabil avkastning till ägarna. Samtidigt som hänsyn ska tas till människor och miljö och gott affärsmannaskap ska efterlevas. För att på bästa sätt nå målen måste en mängd externa och interna faktorer som påverkar verksamheten beaktas och hanteras.

All affärsverksamhet är förenad med risktagande. Rätt hanterade kan dessa risker leda till möjligheter, fel hanterade kan de få stora negativa konsekvenser i form av lägre intäkter, högre kostnader eller minskad trovärdighet. Arbetet med att identifiera, analysera, hantera och följa upp risker är därför ett prioriterat område inom Vasakronan.

Ytterst är det styrelsens ansvar att upprätta ändamålsenliga och effektiva system för riskhantering och intern kontroll. Styrelsen har delegerat ansvaret för det löpande arbetet till vd och fastställt riktlinjer för hur arbetet ska bedrivas. Till sitt stöd har vd en styrgrupp för internkontroll som förutom vd består av chef ekonomi och finans, chefsjurist samt koncerncontrollers. Styrgruppen ansvarar bland annat för uppföljning och löpande utveckling av den interna kontrollen. Vasakronans dagliga riskarbete involverar samtliga medarbetare och följer en strukturerad process.

Förvaltningsberättelse
Risk
Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

Våra riskområden

Vasakronans väsentliga risker delas in i tio riskområden. Områdena är högprioriterade och har stor påverkan på möjligheten att nå bolagets mål.

Vasakronans bedömning och hantering
Samtliga riskområden rangordnas utifrån grad av påverkan på verksamheten och sannolikhet för att risken inträffar.

- Låg påverkan eller sannolikhet
- Medelhög påverkan eller sannolikhet
- Hög påverkan eller sannolikhet

Trendpilar visar om riskens betydelse framöver bedöms vara oförändrad, viktigare eller mindre viktig i relation till i dag.

- ↗ Uppåtgående trend
- → Oförändrad trend
- ↘ Nedåtgående trend

Strategisymboler visar riskens koppling till Vasakronans strategier. Vasakronans strategier beskrivs på sidan 19.

Produktstrategi	Investeringsstrategi
Kundstrategi	Finansieringsstrategi
Teknikstrategi	Medarbetarstrategi
Hållbarhetsstrategi	

Beskrivning av risker samt gradering av dessa framgår av tabellerna på sidorna 64–68.

Förvaltningsberättelse
Risk
Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

Väsentliga risker 2022

Riskbeskrivning	Bedömning, analys och exponering	Hantering och strategi
Konjunktur	Sannolikhet ● Påverkan ● Trend ↗	
En konjunkturnedgång med ökad arbetslöshet, minskad tillväxt, sämre lönsamhet för företag och svårighet att få finansiering som följd kan resultera i minskad efterfrågan på kontors- och butikslokaler, sjunkande marknadshyror, ökad vakans och dyrare finansieringskostnader.	En nedgång i ekonomin kan påverka hela eller delar av verksamheten genom sänkta hyror och ökad vakans. Vasakronans bestånd med moderna fastigheter i centrala lägen samt en spridd kontraktsportfölj på ett flertal olika branscher och kontraktslängder begränsar risken för kraftig påverkan vid en lågkonjunktur. Bolagets starkare ägare och ett kreditlöfte om 18 mdkr borgar för bolagets fortsatta drift även vid en lågkonjunktur.	• Omvärldsbevakning • Lånelöfte från ägarna • Fastighetsportfölj med moderna lokaler i centrala lägen på tillväxtorter • Kontraktsportfölj med stor spridning på bransch, löptider och region, sidan 35 • Diversifierad låneportfölj, NOT 6, sidorna 113–117 • Intressentdialog med långivare, sidan 134
Klimatförändringar	Sannolikhet ● Påverkan ● Trend ↗	
Höjda temperaturer, extrema väderförhållanden och höjda vattennivåer innebär risk för att fastigheter och/eller byggnader skadas. På lång sikt löper fastigheter nära havet risk att svämmas över permanent.	Förändringar i klimatet ställer nya krav på fastigheter, som är vår största tillgång. Vasakronan måste beakta klimatfrågan och arbeta proaktivt för att minimera risken för att vissa fastigheter i framtiden ska bli obrukbara eller att kostnaden för att åtgärda skadorna blir höga.	• Klimatscenarioanalyser vart femte år • Omvärldsbevakningar av forskning och klimatförändringarnas konsekvenser • Inventering av befintligt bestånd, kartläggning av risker och framtagning av åtgärdsplaner • Riskanalyser vid nyproduktion och förvärv, samt förebyggande åtgärder • Riskanalys, sidorna 140–142 • GRI 201-2, sidan 147

Förvaltningsberättelse
Risk
Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

Riskbeskrivning	Bedömning, analys och exponering	Hantering och strategi
Otrygga områden	Sannolikhet ● Påverkan ● Trend ↗	
Områden som upplevs som otrygga på grund av bland annat kriminalitet, skadegörelse, omgivningens utformning eller negativt rykte minskar i attraktivitet.	Områden som upplevs som otrygga tappar i attraktivitet, vilket i sin tur leder till ökad vakans och minskade fastighetsvärden. Vasakronan arbetar aktivt med områdes- och stråkstrategier där handlingsplaner för olika områden och gator tas fram. Målsättningen är att aktivera platser och skapa områden där människor vill vara alla tider på dygnet.	• Stråkstrategi för att skapa attraktiva områden • Trygghetsskapande åtgärder så som utomhusbelysning, larm och bevakning • Trivsam utomhusmiljö med planteringar och gångvägar • Citysamverkansprojekt • Aktivering av områden som skapar liv även efter kontors- och butikstider • Läs mer om vårt fokus på trygghet och säkerhet på, sidan 17 • Intressentdialog med hyresgäster och samhälle sidan 134 • GRI 416-A, sidan 171
Uthyrning	Sannolikhet ● Påverkan ● Trend ↗	
Teknikutveckling, konjunkturläge, ändrade arbetssätt och nya konsumtionsmönster leder till att hyresgästers behov ständigt utvecklas. Möter inte bolaget marknadens efterfrågan leder detta till förlorade hyresgäster och därmed minskade hyresintäkter och ökad vakans.	Vasakronans bestånd är primärt fokuserat i centrala delar på tillväxtorter. Bolaget erbjuder en bred produktpalett som ska passa olika typer av företag i olika faser. Kundernas behov kan ändras snabbt och konkurrensen om kunderna är stor. För att säkra kunderna krävs tät och proaktiv dialog med såväl befintliga som potentiella hyresgäster. Genom en stor spridning på bransch, hyresgäster och kontraktslängd begränsas uthyrningsrisken ytterligare.	• Tät och proaktiv kunddialog • Bred produktpalett • God marknadskännedom • Tydlig hållbarhetsprofil • Spridning på bransch, hyresgäster, kontraktslängd, sidan 35 • Årlig Nöjd Kund Index-mätning • Stråk- och områdesstrategier • Intressentdialog med hyresgäster, sidan 134

Förvaltningsberättelse
Risk
Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

Riskbeskrivning	Bedömning, analys och exponering	Hantering och strategi
Projektutveckling	Sannolikhet ● Påverkan ● Trend ↗	
Om-, till- och nybyggnadsprojekt innebär risker i samtliga faser och ökar ju mer komplexa projekten är. Riskerna i byggprojekten är främst ekonomiska, tekniska eller tidsmässiga.	Vasakronan har ett stort antal pågående projekt, där flera är komplexa, pågår över lång tid och involverar ett stort antal parter. Felaktiga kalkyler, förseningar i leverans, resurs- och kompetensbrist, eller fördyringar på grund av oförutsedda händelser eller slarv kan få stora ekonomiska konsekvenser.	• Kvalitetssäkrade interna processer inklusive riskanalys, projektgenomgångar och erfarenhetsutbyte • Strukturerade utvärderingar under projektets gång med alla involverade parter • Hög och rätt kompetens i projektorganisationen • Avtalsmässig reglering med samarbetspartners • Uppförandekod, samt tydlig och proaktiv process vid upphandling av leverantörer • Tät dialog mellan projektorganisation och uthyrningsverksamheten
Digitala satsningar	Sannolikhet ● Påverkan ● Trend ↗	
Den tekniska utvecklingen går snabbt och vår omgivning är under konstant förändring. Digitala lösningar ersätter gammal teknik, nya aktörer kommer in på marknaden och kunder efterfrågar nya lösningar och tjänster. Företag som inte anpassar verksamhet och erbjudande till nya förhållanden riskerar att bli olönsamma samt förlora kunder, leverantörer och medarbetare. Nya erbjudanden och satsningar som inte är rätt för marknaden riskerar att bli kostsamma och resurskrävande.	Vasakronans ambition är att ligga i framkant när det gäller moderna tekniska lösningar samt service- och produkterbjudande. Investeringar i nya och oprövade lösningar ställer höga krav på kravställning och styrning. Felaktig hantering kan leda till ogynnsamt resursutnyttjande. Vasakronan arbetar för att knyta till sig kompetens antingen internt eller externt i kombination med nära samarbeten med kunder, leverantörer och andra företag.	• Jobba strukturerat och metodiskt med beslut och genomförande/projektstyrning • Förstärka projektledarkompetens • Säkerställa att vi har rätt resurser i form av kompetens, tid och IT-infrastruktur • Omvärldsbevakning • Samarbeten med relevanta aktörer

Förvaltningsberättelse
Risk
Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

Riskbeskrivning	Bedömning, analys och exponering	Hantering och strategi
Informations- och datasäkerhet	Sannolikhet ● Påverkan ● Trend ↗	
I takt med att fastighetsbranschen blir allt mer digitaliserad ökar sårbarheten för dataintrång, virusangrepp och bedrägerier.	Väl fungerande informations- och datasäkerhet är kritisk för verksamheten. Utvecklingen inom dessa områden går fort och blir allt mer komplex. Om kritisk information går förlorad eller hamnar i fel händer till följd av datahaveri, dataintrång eller bristande IT-säkerhet kan de ekonomiska konsekvenserna bli stora och förtroendet för företaget skadas.	• IT-säkerhetspolicy • Hög grad av säkerhetsmedvetande hos anställda genom löpande utbildning och intern kommunikation • Högsta nivå på back up-lösningar, brandväggar, access-lösningar, antivirusprogram och incidentrapporteringssystem • Regelbundna penetrationstester
Hållbarhetsarbete	Sannolikhet ● Påverkan ● Trend →	
Hållbarhetsområdet är förhållandevis omoget. Vedertagna begrepp och definitioner saknas. Lagkraven förändras och ökar ständigt. Detta ställer höga krav på såväl intern som extern kommunikation samt på solid uppföljning.	Vasakronan har höga ambitioner och mål vad gäller hållbarhet. En stor andel av bolagets finansiering är grön, vilket ställer höga krav på rätt information och redovisning. Det är av högsta vikt att Vasakronan vid var tid efterlever gällande lagkrav samt själva efterlever de krav som ställs på andra samarbetspartners. Lever bolaget inte upp till kraven, uttalade löften och mål finns risk för skadat anseende och förlorat förtroende från intressenter. Det leder även till högre räntekostnader i fall bolaget ej längre uppfyller villkoren för grön finansiering.	• Tydligt definierade mål • Leva som vi lär • Kompetensutveckling • Utveckling av styrsystem • Kommunikationsplaner • Upprätta hållbarhetsrapport som revideras

Förvaltningsberättelse
Risk
Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

Riskbeskrivning	Bedömning, analys och exponering	Hantering och strategi
Leverantörer	Sannolikhet ● Påverkan ● Trend ↗	
Brott mot mänskliga rättigheter, oetiskt beteende eller verksamhet som inte bedrivs enligt god affärssed hos någon samarbetspart eller någon som agerar på uppdrag åt Vasakronan kan leda till minskat förtroende för Vasakronan och därmed ekonomisk skada och skadat varumärke.	Vasakronan är ett av Sveriges största fastighetsbolag och det allmänna intresset för verksamheten är stort. Antalet leverantörer och samarbetspartners är många och inte sällan i flera led. Brott mot mänskliga rättigheter eller oetiskt beteende hos någon av dessa kan leda till minskat förtroende från intressenter och därmed till ekonomisk skada.	• Uppförandekod för leverantörer • Ramavtal och inköpspolicy • Platsbesök och stickprov i projekt • Regelbundna revisioner • Visselblåsarfunktion • Intressentdialog med leverantörer, sidan 134 • GRI 102–9, sidan 165 • GRI 414-1, sidan 170 • GRI 205-3, sidan 148
Medarbetare	Sannolikhet ● Påverkan ● Trend ↗	
Medarbetarna sitter på unika kompetenser och är oerhört viktiga för att verksamheten ska fungera och leverera önskvärda resultat. Kan inte rätt medarbetare eller tillräckligt med personal behållas och/eller rekryteras riskerar verksamheten att underprestera.	För att utveckla verksamheten och vara relevant på marknaden krävs att företaget kontinuerligt tillför ny kompetens i form av vidareutbildning och rekrytering. Vasakronan strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare för kvalificerad personal. Det starka varumärket och den innovativa, värdestyrda företagskulturen gör att intresset att arbeta på företaget är stort.	• Hållbar verksamhet i alla dimensioner • Utvecklingsplaner för medarbetarna och successionsplaner för nyckelpersoner • Samarbete med högskolor • Företagskultur som främjar nyfikenhet, mångfald, nytänkande och flexibilitet • Löpande behovsanalyser • Intressentdialog med medarbetare, sidan 134

Förvaltningsberättelse
Risk
Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

Tydlig struktur ger kontroll

Bolagsstyrning utgör grunden för hur ett bolag ska ägas och styras. En god bolagsstyrning säkerställer att verksamheten sköts på ett hållbart, ansvarsfullt och så effektivt sätt som möjligt för att förverkliga bolagets strategier och skapa högsta värde och avkastning för dess intressenter. Vasakronans bolagsstyrning grundar sig på såväl externa som interna regelverk, tydligt formulerade mål och strategier samt sunda värderingar. Som stöd för verksamheten finns även ändamålsenliga kontroller och kontinuerlig uppföljning.

Svensk kod för bolagsstyrning

Vasakronan AB är ett publikt aktiebolag. Med hänsyn till det allmänna intresset för bolagets verksamhet och eftersom bolagets obligationer är noterade på Stockholmsbörsen tillämpas Svensk kod för bolagsstyrning. Bolaget har även obligationer listade på Oslo Börs och Euronext Dublin och har valt Irland som hemmedlemsstat. Den irländska centralbanken har därmed ansvar för att utöva tillsyn i enlighet med öppenhetsdirektivets bestämmelser.

Avvikelser från koden

Till följd av Vasakronans begränsade ägarkrets görs följande avvikelser från koden: valberedningens förslag på styrelseledamöter, kallelse till bolagsstämma samt protokoll från bolagsstämma publiceras inte på bolagets webbplats. Ingen av valberedningens ledamöter är oberoende från ägarna.

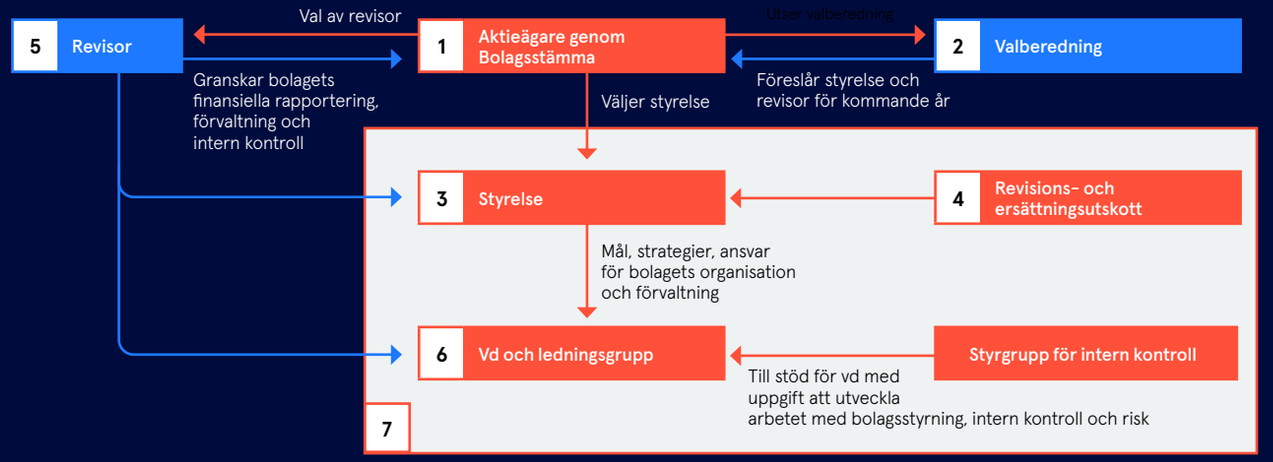
Viktiga externa regelverk:

- Svensk aktiebolagslag
- Redovisningslagstiftning och rekommendationer
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter
- Olso Börs regelverk för emittenter
- Euronext Dublins regelverk för emittenter
- Prospektdirektivet enligt Irländsk lag
- Marknadsmissbrukslagen (MAR)
- Svensk kod för bolagsstyrning
- FN:s Global Compact

Viktiga interna regelverk:

- Bolagsordning
- Arbetsordning för styrelse och utskott samt vd-instruktion
- Interna riktlinjer och policyer såsom finanspolicy, besluts- och delegationsordning, antikorruptionspolicy, miljöpolicy och uppförandekod
- Ramverk för grön finansiering

Styrningsstruktur



Förvaltningsberättelse
Risk
Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

1 Aktieägare genom Bolagsstämma

Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Aktieägarnas inflytande sker genom deltagande vid bolagsstämmor, som är det högsta beslutande organet. Enligt bolagsordningen hålls årsstämman senast inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Aktiebolagslagen och bolagsordningen reglerar vad som ska beslutas om på årsstämman. Extra bolagsstämma hålls om någon av ägarna begär det, eller om styrelsen anser att det finns skäl för det.

Årsstämman har bland annat till uppgift att:

- Fastställa resultat- och balansräkning för moderbolaget respektive koncernen
- Bevilja ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och vd
- Besluta om vinstdisposition
- Fastställa arvode till styrelse- och utskottsledamöter samt revisorer
- Välja styrelseledamöter, ledamöter till revisions- respektive ersättningsutskottet samt revisorer
- Fastställa principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen

Den senaste årsstämman hölls den 28 april 2021. Årsstämman hölls digitalt till följd av rådande pandemi i enlighet med det tillfälliga undantaget i aktiebolagslagen. Samtliga aktier var representerade och revisorerna var närvarande.

2 Valberedning

Valberedningen i Vasakronan består av representanter från respektive ägare och har i uppgift att till bolagsstämman lägga fram förslag som avser:

- Antal styrelseledamöter
- Val av styrelseledamöter och styrelseordförande
- Arvode till styrelse och medlemmar i styrelsens utskott
- Revisorer och revisionsarvode
- Instruktion för valberedningen

Inför sitt arbete tar Valberedningen del av den interna utvärderingen av styrelsens arbete, styrelseordförandens redogörelse för styrelsearbetet och bolagets strategi, samt intervjuar enskilda styrelseledamöter. I valberedningens arbete med att ta fram förslag till styrelseledamöter ska en jämn könsfördelning beaktas samt att styrelsen i övrigt präglas av mångsidighet utifrån kompetens, erfarenhet och bakgrund. Målsättningen för valberedningen är att föreslå en sammansättning av styrelseledamöter som kompletterar varandra för att därigenom skapa bästa värde för Vasakronan.

Valberedningen består av representanter från ägarna. Under 2021 har Valberedningen haft fyra protokollförda möten. Inget arvode har utgått till valberedningen.

3 Styrelse

Styrelsens sammansättning

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

Vid årsstämman 28 april 2021 omvaldes samtliga ordinarie styrelseledamöter.

Styrelsens ansvar och uppgifter

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

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

Förvaltningsberättelse
Risk
Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

Styrelsens arbete under 2021

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

På de ordinarie mötena har vd, chef för ekonomi- och finans, HR-chef, hållbarhetschef samt chefsjurist, i egenskap av styrelsens sekreterare, närvarat. Andra personer från organisationen såsom regionchef, finanschef och chef för fastighetsutveckling deltar vid behov som föredragande av särskilda ärenden. Vid behov hålls även extra styrelsemöten. Det blir framför allt aktuellt vid brådskande affärsbeslut som kräver styrelsens godkännande.

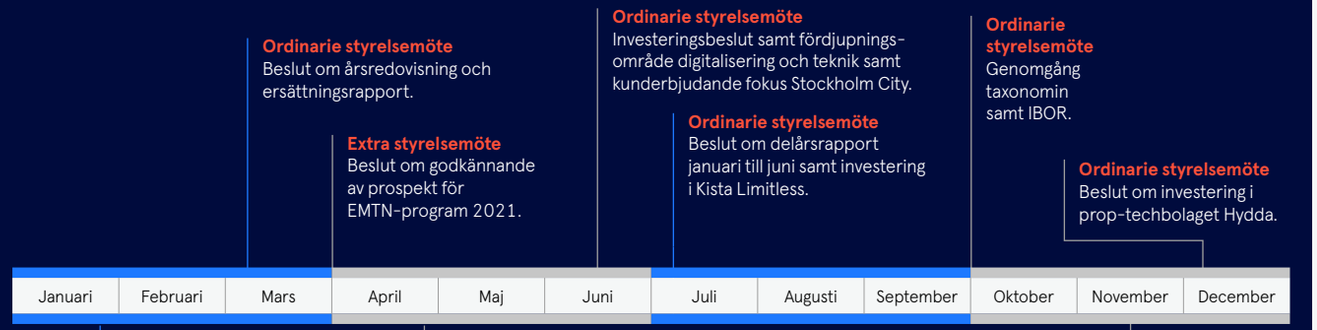
De ordinarie styrelsemötena följer en fast agenda där vd:s information om den allmänna verksamheten är en stående punkt. I de fall utskottssammanträde har hållits rapporterar respektive ordförande i utskotten om dess arbete. Vasakronans Compliance officer, som utgörs av Vasakronans chefsjurist, rapporterar i förekommande fall till styrelsen om ärenden som kommit in till bolagets funktion för visselblåsning.

Strategifrågor och riskbedömning ligger alltid högt på styrelsens agenda. Under det gångna året har fokus bland annat legat på marknadsläget, Vasakronans kunderbjudande, investeringsstrategi samt teknikutveckling. Utvecklingen av Vasakronans större pågående ny- och ombyggnadsprojekt har följts nogsamt både vad gäller uthyrning och projektens framskridande.

Totalt har styrelsen haft tio ordinarie möten under 2021 varav ett var konstituerande. Utöver detta har ett extra styrelsemöte hållits under året.

Styrningsstruktur

Stående punkter på styrelsens agenda är marknad- och affärsläge, pågående projekt och transaktioner, marknadsvärdering, finansiering, pågående tvister samt rapportering från revisions- och ersättningsutskott. Utöver dessa har nedan punkter behandlats på årets styrelsemöten.



Förvaltningsberättelse
Risk
Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

Förutom styrelsemötena har styrelsen även haft en strategikonferens som hållits tillsammans med delar av ledningsgruppen. Se vidare under avsnitt vd och ledningsgrupp.

Utvärdering av styrelsen
Enligt arbetsordningen ska styrelsen årligen utvärdera sitt arbete. Under 2021 har utvärdering genomförts genom att varje enskild styrelseledamot fått svara på en webbenkät som styrelseordförande har ansvarat för. Resultatet har därefter följts upp i styrelsen. Syftet med utvärderingen är att säkerställa att styrelsen lägger fokus på rätt områden, att styrelsen har rätt kompetens och är rätt sammansatt. Resultatet av utvärderingen används även som underlag för valberedningen i deras arbete med att ta fram nya kandidater till styrelsen samt som underlag för styrelsen för utveckling av arbetet.

Ersättningar till styrelsen
Årsstämman beslutar om ersättning till styrelsen. Styrelsearvode utgår inte till ledamot som företräder någon av ägarna. För perioden fram till och med stämman 2022 beslutade årsstämman att ordföranden ska erhålla 725 tkr i arvode och övrig oberoende ledamot 290 tkr. För revisionsutskottet beslutades om ett arvode till ordförande i utskottet med 150 tkr och till oberoende ledamot med 55 tkr, och för ersättningsutskottet ett arvode till ordförande med 40 tkr.

4 Revisions- och ersättningsutskott

För att effektivisera styrelsens arbete har styrelsen inrättat ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Utskottens primära uppgift är att bereda styrelsens beslut inom dessa två områden.

Revisionsutskottet
Styrelsen har utsett ett revisionsutskott som består av tre av styrelsens ledamöter. Revisionsutskottets ansvarsområden regleras i en arbetsordning som fastställs av styrelsen. Revisionsutskottets övergripande ansvar innefattar bland annat att:

- Bereda styrelsens arbete med kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen, vilket bland annat inkluderar att behandla väsentliga redovisningsfrågor
- Övervaka företagsledningens arbete med intern kontroll, skattehantering, risk och bolagsstyrningsfrågor
- Utvärdera revisionsarbetet samt bereda val av revisor
- Utfärda riktlinjer rörande godkännande av icke-revisionsrelaterade tjänster som utförs av vald extern revisor

Revisionsutskottet får löpande information om revisionens inriktning, omfattning och resultat. Det sker genom att utskottet tar del av revisorns skriftliga rapportering och att revisorn närvarar vid vissa av utskottets möten.

Under 2021 bestod revisionsutskottet av Ann-Sofi Danielsson, som också var ordförande, Eva Halvarsson samt Ulrika Francke. Samtliga medlemmar har den redovisningskompetens som krävs enligt aktiebolagslagen.

Under året höll utskottet sex möten. Bolagets revisorer har närvarat vid fyra av dessa möten, varav två för avrapportering av revisionen. Därutöver har utskottet bland annat avhandlat bolagets finansiella rapporter samt ledningsgruppens arbete med risk och intern kontroll. Vd, chef Ekonomi och finans och chef koncerncontrolling, som är sekreterare i utskottet, medverkade vid mötena. Under året har utskottet utvärderat sitt arbete i syfte att säkerställa att rätt frågor behandlas inom utskottet.

Styrelsens sammansättning

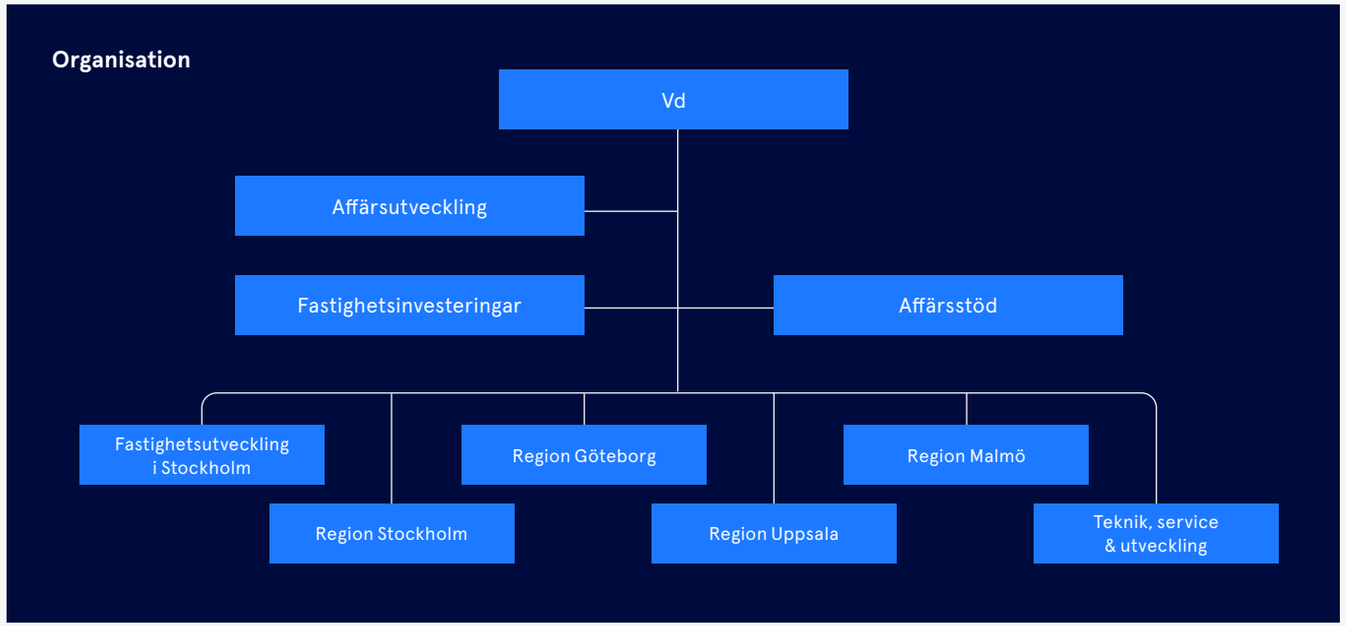
					NÄRVARO		
	Invald år	Oberoende av bolaget	Oberoende av större aktieägare	Styrelse- och utskottsarvode, tkr	Styrelse-möten	Revisions-utskottet	Ersättnings-utskottet
Ann-Sofi Danielsson	2017	Ja	Ja	440	11/11	6/6	
Niklas Ekvall	2016	Nej	Nej	Ingen ersättning	11/11		4/4
Ulrika Francke	2018	Ja	Ja	820	11/11	6/6	4/4
Eva Halvarsson	2006	Nej	Nej	Ingen ersättning	11/11	6/6	
Kerstin Hessius	2004	Nej	Nej	Ingen ersättning	11/11		
Christel Kinning	2014	Ja	Ja	290	10/11		
Kristina Magnusson Bernard	2021	Nej	Nej	Ingen ersättning	11/11		
Magnus Meyer	2019	Ja	Ja	290	11/11		
Kia Orback Pettersson	2019	Ja	Ja	290	11/11		

Förvaltningsberättelse
Risk
Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

Ersättningsutskottet
Styrelsen har utsett ett ersättningsutskott som består av två av styrelsens ledamöter. Ersättningsutskottets ansvarsområden regleras i en arbetsordning som fastställs av styrelsen och utgörs främst av att:

- Bereda styrelsens arbete med ersättning till ledande befattningshavare samt resultatdelningsprogram till övriga anställda
- Följa och utvärdera efterlevnaden av de ”Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande” som Vasakronan ska följa vad gäller ersättning och andra anställningsvillkor för företagsledningen (se vidare punkt 6 nedan).

Under 2021 bestod ersättningsutskottet av Ulrika Francke, som ordförande, samt Niklas Ekwall. Under året höll utskottet fyra möten där det främst avhandlades frågor om ersättningar till ledande befattningshavare, pensioner samt principer för resultatdelning till övriga anställda. Vid mötet i januari diskuterades utskottets arbete och vilka frågor som är prioriterade. Vd och HR-chefen, som är sekreterare i utskottet, medverkade vid samtliga möten, och bolagets revisor lämnade vid mötet i maj sin rapport från granskningen av ersättningar till ledande befattningshavare.



5 Extern revision

Enligt bolagsordningen ska stämman utse minst en och högst två auktoriserade revisorer, med lika många suppleanter. Om ett revisionsbolag utses till revisor ska suppleanter inte utses. Revisor väljs för ett år i taget. Styrelsen har beslutat att val av revisor åtminstone vart fjärde år ska föregås av upphandling, vilken bereds av revisionsutskottet.

Den valda revisorn granskar årsredovisning, koncernredovisning och bokföring, styrelsens och vd:s förvaltning och dotterbolagens årsredovisningar samt avger revisionsberättelse. Revisorn utför även en översiktlig granskning av Vasakronans hållbarhetsredovisning och investerarrapport. Revisionen och den översiktliga granskningen sker i enlighet med aktiebolagslagen, internationella revisionsstandarder och god revisionssed i Sverige.

Vid årsstämman 2021 valdes Ernst & Young AB som revisor för det kommande året med Katrine Söderberg som huvudansvarig revisor. Mer information om revisorerna finns på sidan 78. I not 2.3 på sidan 103 finns information om revisorernas arvode.

Förvaltningsberättelse
Risk
Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

6 Vd och ledningsgrupp

Vd utses av styrelsen och ansvarar för den löpande verksamheten i Vasakronan i enlighet med styrelsens instruktioner som årligen fastställs. Vd ansvarar för att löpande hålla styrelsen uppdaterad om verksamheten samt säkerställer att styrelsen får nödvändiga beslutsunderlag för att kunna fatta välgrundade beslut.

Vd har bildat en ledningsgrupp som förutom vd under 2021 bestod av elva direkt underställda chefer, se vidare presentation på sidan 79-80. Ledningsgruppen möts regelbundet för att behandla koncernövergripande och strategiska frågor. Under 2021 hölls sju ordinarie möten. Vid fyra av dem avhandlades delårsboksluten och den operativa uppföljningen. Därutöver har ledningen haft två längre strategimöten. Ett strategimöte hålls på våren och fokuserar på de trender och omvärldsfaktorer som påverkar företaget. Det andra strategimötet hålls på hösten och vid detta tas den strategiska delen av affärsplanen fram med fokusområden och nyckelfrågor för verksamheten.

Principer för ersättning till vd och ledningsgruppen beslutas av årsstämman. Löner och andra ersättningar till ledningsgruppen, inklusive vd, utgörs enbart av fast lön utan rörliga ersättningar. Vasakronan tillämpar regeringens ”Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande” vad gäller ersättning och andra anställningsvillkor för företagsledningen. Bolaget kan dock frångå riktlinjerna om skäl finns för detta. Vasakronan gör ett avsteg från regeringens riktlinjer då ersättningar till ledningsgruppen, förutom ersättning till vd, inte redovisas på individnivå i årsredovisningen.

Vasakronans verksamhet är organiserad i fyra regioner, med en särskild enhet för fastighetsutveckling i Stockholm. Teknik, service och utveckling är organiserad i en separat organisation med centrala stödfunktioner samt lokal bemanning. Till stöd för organisationen finns centrala enheter för affärsstöd, vilket inkluderar ekonomi och finans, kommunikation och IT, juridik och HR. En hållbarhetschef är utsedd för att styra och övervaka bolagets arbete med hållbarhetsfrågor.

7 Styrning och kontroll

Styrelsen ansvarar för att bolaget har en fullgod och relevant riskhantering och intern kontroll. Syftet är att säkerställa att verksamheten drivs på ett effektivt och hållbart sätt, att den externa rapporteringen håller god kvalitet samt att gällande lagar och regler efterlevs.

Planering, styrning och uppföljning av verksamheten följer organisationsstrukturen, med tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Den affärsplanering som genomförs varje år skapar tydliga och förankrade planer för hur verksamheten ska drivas i alla delar av företaget.

Vasakronans affärsplaneringsprocess startar med ledningsgruppens strategidagar under våren och avslutas med att styrelsen beslutar om en strategiplan på decembermötet. Däremellan tas affärsplaner fram för såväl underliggande enheter som bolaget som helhet. I planerna formuleras både kort- och långsiktiga mål inom områdena ekonomi, miljö och socialt. Uppföljning av affärsplanen görs därefter löpande under det efterföljande året.

Parallellt med affärsplaneringen genomförs varje år en riskinventering och riskbedömning. De väsentliga risker som identifieras hanteras i särskilda åtgärdsplaner. Arbetet med riskhantering beskrivs närmare på sidorna 62–68. Ett ramverk av riktlinjer, policyer och instruktioner som fastställts av styrelse och vd styr organisationen och dess medarbetare i syfte att säkerställa ett långsiktigt värdeskapande. Ramverket ska följas av samtliga medarbetare och uppföljning sker kontinuerligt.

Till stöd för vd har en särskild styrgrupp inrättats för att utveckla arbetet med bolagsstyrning, intern kontroll och risk. Gruppen består förutom vd av chef juridik, chef ekonomi och finans samt koncerncontrollers. Arbetet i gruppen sker i nära samarbete med revisionsutskottet, som har ansvar för att övervaka kvaliteten i den interna kontrollen. Eftersom befintliga strukturer för utvärdering och uppföljning hittills bedömts som tillräckliga för att ge underlag för styrelsens utvärdering, har ingen särskild enhet för internrevision inrättats. Beslutet tas dock årligen upp för ny prövning.

Intern kontroll av den finansiella rapporteringen

Förvaltningsberättelse
Risk
Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

Denna rapport är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och svensk kod för bolagsstyrning och är begränsad till att beskriva hur den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är organiserad. Vasakronans målsättning med intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen är att den ska vara relevant och effektiv, att den resulterar i tillförlitliga rapporter samt säkerställer att relevanta lagar och regler efterlevs. Rapporten innefattar inga uttalanden om hur väl den interna kontrollen har fungerat under det gångna räkenskapsåret och den har inte granskats av bolagets revisorer.

Kontrollmiljö

Grunden för den interna kontrollen inom Vasakronan utgörs av en kontrollmiljö med en tydlig organisation, tydliga beslutsvägar och tydlig ansvarsfördelning. Det är Vasakronans styrelse som har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen. Styrelsen fastställer årligen ett antal styrande dokument såsom arbetsordning för styrelsen, instruktioner för vd och finanspolicy för att fastställa och tydliggöra fördelningen av ansvar och befogenheter i organisationen. Styrelsen har även tillsatt ett revisionsutskott med särskilt ansvar för att bereda styrelsens kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen samt övervaka företagsledningens arbete med intern kontroll. Kontrollmiljön omfattar också den kultur och de värderingar som både styrelse och företagsledning kommunicerar och verkar utifrån och som bland annat Vasakronans uppförandekod förmedlar, vilken fastställs årligen av styrelsen. En funktion för visselblåsning har inrättats dit bolagets anställda eller andra intressenter kan vända sig vid misstanke om otillbörlighet eller brott. En Compliance officer som utgörs av Vasakronans chefsjurist har i uppdrag att hantera frågor om otillbörlighet och bristande regelefterlevnad i bolaget. Rapportering sker årligen till styrelsen.

Utifrån de styrdokument som berör redovisning och finansiell rapportering ansvarar vd för att utforma interna processer samt fastställa policyer och instruktioner.

Chef ekonomi och finans ansvarar för att det finns riktlinjer för den finansiella rapporteringen samt säkerställer att denna upprättas i enlighet med gällande redovisningsstandarder, gällande lag- och noteringskrav.

Riskbedömning

Som en del i affärs- och verksamhetsplaneringen genomför Vasakronan årligen en övergripande riskutvärdering. Då utvärderas risker i bolagets samtliga nyckelprocesser utifrån sannolikhet och påverkan. För mer utförlig information om bolagets riskbedömningsprocess, se sidan 62. Därtill görs löpande riskbedömning utifrån bolagets resultat- och balansräkning där varje post utvärderas utifrån dess existens, värdering och fullständighet.

Risker kopplade till skatt, juridiska frågor eller andra ej löpande transaktioner utvärderas regelbundet i förebyggande syfte. Riskerna bygger på ledningens bästa bedömning av påverkan och sannolikhet. Riskerna i den finansiella rapporteringen diskuteras löpande med bolagets revisorer.

Förvaltningsberättelse
Risk
Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

Kontrollaktiviteter
Kontrollaktiviteter utformas utifrån resultatet av riskbedömningarna. Inom Vasakronan finns kontroller inbyggda i samtliga nyckelprocesser genom standardiserade systemlösningar, dokumenterade och väl inarbetade rutiner samt en tydlig ansvarsfördelning inom en centraliserad ekonomi- och finansfunktion. Kontrollaktiviteterna utgör en blandning av förebyggande åtgärder och uppföljningskontroller, vilka kan vara både manuella och automatiserade.

Den finansiella rapporteringsprocessen är ständigt föremål för prövning. Ekonomi- och finansfunktionen har ett tydligt ansvar för att vid behov anpassa processen för att säkerställa kvaliteten i rapporteringen samt att lagar och externa krav efterlevs.

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

Kommunikationen underlättas av en centraliserad ekonomi- och finansfunktion där medarbetarna dagligen har nära kontakt. Väsentliga riktlinjer och instruktioner av betydelse för den finansiella rapporteringen uppdateras löpande och kommuniceras till berörda medarbetare. Alla rutinbeskrivningar och verktyg som behövs finns tillgängliga på Vasakronans intranät, tillsammans med koncerngemensamma policyer och instruktioner.

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

Bolagets externrevisorer återrapporterar regelbundet resultatet från sin revision till chef för ekonomi och finans samt till revisionsutskottet.

Styrelse och revisorer

Förvaltningsberättelse
Risk
Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

	Ulrika Francke	Kristin Magnusson Bernard	Ann-Sofi Danielsson	Niklas Ekvall	Eva Halvarsson
	Styrelseordförande sedan 2018	Styrelseledamot sedan 2021	Styrelseledamot sedan 2017. Ledamot i revisionsutskottet sedan 2018 och ordförande sedan 2019	Styrelseledamot sedan 2016	Styrelseledamot sedan 2006 och ledamot i revisionsutskottet sedan 2008
Född	1956	1979	1959	1963	1962
Utbildning	Universitetsstudier	Doktor i nationalekonomi	Civilekonom	Docent i finansiell ekonomi, Ek. Dr. och civilingenjör	Civilekonom
Andra uppdrag	Styrelseuppdrag i Knightech, Hexagon, CIrcura, SIS, Sven Tyréns stiftelse, SGBC, VREF, Liquid Wind AB och President Elect ISO.	Vd Första AP-fonden. Styrelseuppdrag i Swedish House of Finance, medlem av Europeiska Centralbankens kontaktgrupp för finansiell stabilitet (FSCG).	Styrelseuppdrag i Pandox och Nordomatic.	Vd Fjärde AP-fonden. Styrelseuppdrag i Hans Dahlborgs Stiftelse för Bank- och Finansforskning, placeringskommittén KVA, Polhem Infra och Swedish House of Finance.	Vd Andra AP-fonden. Styrelseuppdrag i UN-PRI, Kungliga Operan, FinansKompetensCentrum, WIN WIN Award och Misum.
Tidigare erfarenhet	Vd och koncernchef Tyréns, koncernchef SBC (Sveriges Bostadsrättscentrum), Förvaltningschef och borgarråd Stockholms stad, vd och koncernchef Fastighets AB Brommastaden.	Ledande positioner på Internationella Valutafonden, Europeiska centralbanken och Nordea.	CFO i Bonava, CFO och andra ledande befattningar inom NCC-koncernen.	Vd Nordea Investment Management, vvd Tredje AP-fonden, ledande befattningar inom Nordea, Carnegie och Handelsbanken.	Skatterevisor och chef statliga ägarförvaltningen.
Oberoende	Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.	Inte oberoende mot ägaren.	Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.	Inte oberoende mot ägaren.	Inte oberoende mot ägaren

Förvaltningsberättelse
Risk
Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

Styrelse och revisorer, fortsättning

	Kerstin Hessius Styrelseledamot sedan 2004	Christel Kinning Styrelseledamot sedan 2014	Magnus Meyer Styrelseledamot sedan 2019	Kia Orback Pettersson Styrelseledamot sedan 2019
Född	1958	1962	1967	1959
Utbildning	Civilekonom	Ekonomi och marknadsföring	Tekn. lic. i Byggandets ekonomi och organisation samt civilingenjör	Civilekonom
Andra uppdrag	Vd Tredje AP-fonden. Styrelseuppdrag i Hemsö, Trenum och Handelsbanken.	Chief Transformation & People Officer Oatly.	Styrelseuppdrag i Kinnarps,Coor, HiQ, Slättö Förvaltning och Svenskt Näringsliv.	Styrelseuppdrag i SVT, ÅWL Arkitekter, ChefAkademin, Knowit, Infranord och Karl Adam Bonnier Stiftelse.
Tidigare erfarenhet	Vd Stockholmsbörsen, vice riksbankschef, ledande befattningar i Östgöta Enskilda Bank och Alfred Berg.	Vd Polarn O. Pyret, vd RNB Retail and Brands samt styrelseuppdrag inom detaljhandel och konsumentvaror.	Teknisk attaché i Los Angeles samt ledande befattningar i Ljungberggruppen, GE Real Estate och Tengbom och WSP.	Marknadsdirektör Dagens Nyheter, vvd Guldfynd och vd Sturegallerian samt mångårig erfarenhet från styrelseuppdrag inom fastighets-, detaljhandels-, tjänste- och vårdsektorn.
Oberoende	Inte oberoende mot ägaren.	Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.	Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.	Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.

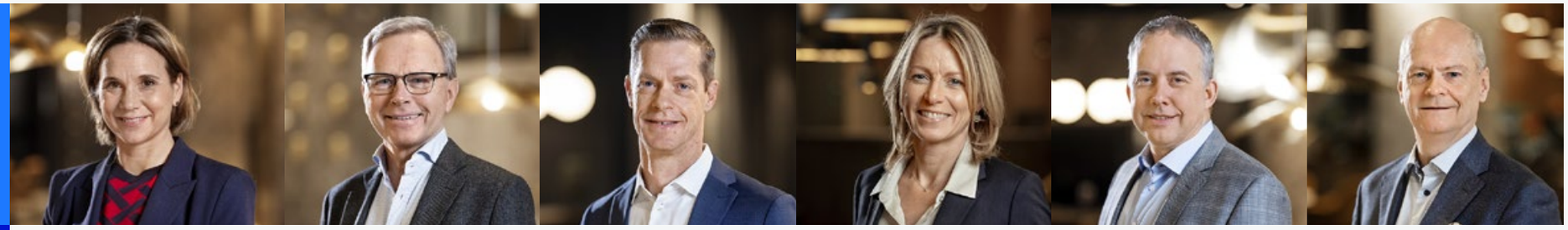
REVISORER

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Huvudansvarig revisor
Född: 1981
Övriga väsentliga uppdrag:
Revisor i Axfast, Corem, Einar Mattsson, John Mattson, Micasa Fastigheter och SGAF.

Ledande befattningshavare

Förvaltningsberättelse
Risk
Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare



	Johanna Skogestig Vd	Ronald Bäckrud Regionchef Stockholm	Bo de Besche Regionchef Uppsala	Sheila Florell Chef Juridik	Jan-Erik Hellman Chef Fastighetsutveckling Stockholm	Christer Nerlich Chef Ekonomi och finans
Född	1974	1958	1967	1965	1975	1961
Anställd	2015	1995	2002	2005	2010	1995
Inträde i ledningsgruppen	2015[1]	2008	2020	2006	2017	1998
Utbildning	Civilingenjör	Civilingenjör	Civilingenjör	Jur.kand. och fastighetsmäklarexamen	Civilingenjör	Civilekonom
Tidigare erfarenhet	AP Fastigheter, Sveafastigheter och Areim.	J&W, Vattenbyggnadsbyrån, Skandia och Arne Johnson Förvaltning.	Linköpings kommunala fastigheter AB.	If Skadeförsäkring och Mäklarsamfundet.	JLL och ICA Fastigheter.	Newsec och FastighetsRenting.
Andra uppdrag		Styrelseuppdrag i Byggherrarna.	Styrelseuppdrag i Uppsala Citysamverkan.	Styrelseuppdrag i Tmpl Work.	Styrelseuppdrag i Stora Ursvik AB och KB, Järvastaden AB med dotterbolag, Kista Limitless AB samt Stadsutvecklarna i Värta-hamnen.	Styrelseuppdrag i Akademiska Hus.

1) Ingår sedan november 2019 i ledningsgruppen i form av vd.

Förvaltningsberättelse
Risk
Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledande befattningshavare

Ledande befattningshavare, fortsättning

	Kristina Pettersson Post Regionchef Göteborg	**Anna Stenkil** Regionchef Malmö	**Cecilia Söderström** Chef HR	**Nicklas Walldan** Chef Teknik, service och utveckling	**Peter Östman** Chef Affärsutveckling
Född	1964	1968	1962	1971	1961
Anställd	1993	2011	2008	2001	1998
Inträde i ledningsgruppen	2011	2016	2008	2008	1998
Utbildning	Civilingenjör	Ekonom	Socionom	Civilingenjör	Civilekonom
Tidigare erfarenhet	Byggnadsstyrelsen.	Proffice, Newsec och Wihlborgs.	Svenska Spel och Ericsson.	Tyréns	Storstaden och Ecuro Förvaltning.
Andra uppdrag	Styrelseuppdrag i Trophi Fastighets AB, Stiftelsen Eken, Nordstans Samfällighet-Fastighetsägarna Göteborg, Göteborg Citysamverkan.	Styrelseuppdrag i Fastighetsägarna Syd och Fastighetsägarna Sverige.	Styrelseuppdrag i Almega tjänsteförbunden samt Almega AB.	Styrelseuppdrag i Svensk Byggtjänst.	Styrelseuppdrag i Idun Real Estate Solutions, Accessy samt Hydda.

Christian Fredrixon Tidigare chef Fastighetsinvesteringar lämnade ledningsgruppen i november 2021.

Ekonomisk redovisning

Koncernens rapport över totalresultat

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Belopp i mkr	2021	2020	Not
Hyresintäkter	7 425	7 006	2.1-2
Driftkostnader	-760	-696	
Reparationer och underhåll	-100	-116	
Fastighetsadministration	-364	-353	2.3
Fastighetskatt	-668	-652	
Summa fastighetskostnader	**-1 892**	**-1 817**	2.3
Driftöverskott	**5 533**	**5 189**	
Central administration	-124	-118	2.3
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	193	-219	7.2
Finansiella intäkter	4	9	2.5
Finansiella kostnader	-1 055	-1 126	2.5
Räntekostnader leasingskuld; tomträttsavgälder och arrenden	-160	-158	
Resultat före värdeförändringar och skatt	**4 391**	**3 577**	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	15 255	1 083	4.2
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-7	-7	4.3
Värdeförändring finansiella instrument	938	167	6.5
Avyttrad/nedskriven goodwill	-5	-	4.1
Resultat före skatt	**20 572**	**4 820**	

Belopp i mkr	2021	2020	Not
Aktuell skatt	-223	-203	3.1
Uppskjuten skatt	-3 990	-903	3.1
Årets resultat	**16 359**	**3 714**	
Varav resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-6	-4	
Varav resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**16 365**	**3 718**	
Övrigt totalresultat[1]			
Ej omklassificerbara poster[2]			
Pensioner, omvärdering	73	-16	2.4
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-2	6	2.4
Inkomstskatt pensioner	-15	2	
Årets övriga totalresultat netto efter skatt	**56**	**-8**	
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET	**16 421**	**3 710**	

1) Övrigt totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare. Inga potentiella aktier förekommer varför det inte finns någon utspädningseffekt.
2) Poster som inte skall omklassificeras till resultaträkningen.

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Kommentarer koncernens resultaträkning

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för året ökade med 6 procent (0) till 7 425 mkr (7 006). I ett jämförbart bestånd har hyresintäkterna ökat med 2 procent (–1) förklarat av högre bruttohyror. Totala intäkter påverkas positivt av projektfastigheter som driftsatts det senaste året med över 350 mkr.

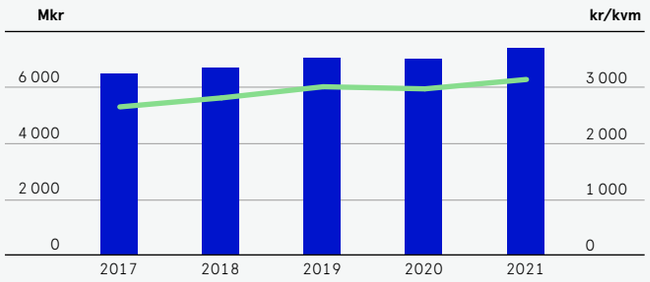
Under året har nyuthyrningar gjorts om 124 000 kvadratmeter (119 000) med en årshyra motsvarande 592 mkr (535). 13 procent (15) av dessa är intäktspåverkande under 2021. Av periodens nyuthyrning avser 24 mkr (199) nyuthyrning i projektfastigheter.

Under året har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 648 mkr (554) sagts upp för avflytt och nettouthyrningen uppgick till –56 mkr (–18).

Under året genomfördes omförhandlingar av hyreskontrakt om 384 000 kvadratmeter (315 000) motsvarande en årshyra på 1 326 mkr (977). Omförhandlingarna har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 8 procent (7). Årets omförhandlingsresultat för hyreskontrakt relaterat till kontor uppgick till 10 procent (12) och för handel till –4 procent (–7). Av de kontrakt som har varit föremål för omförhandling under perioden, med tillägg för omflytt inom beståndet, har närmare 75 procent (72) valt att förbli hyresgäster hos Vasakronan.

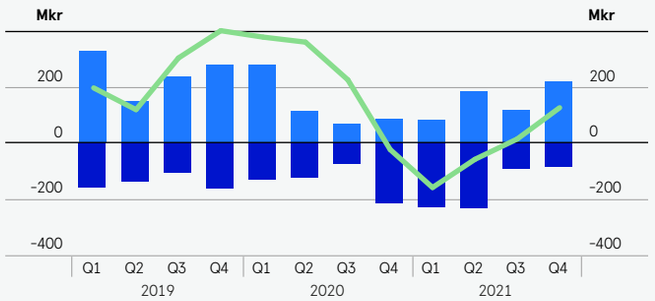
Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 7 763 mkr (7 420) med en genomsnittlig återstående löptid på 3,8 år (3,8). Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden till 91,4 procent att jämföra med 91,0 vid utgången av förra kvartalet och 91,9 vid utgången av 2020. Vakansen förklaras till 1,1 procentenheter (2,0) av vakanser i pågående projekt och utvecklingsfastigheter.

Stabila hyresintäkter



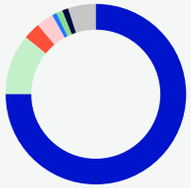
Januari–december
Hyresintäkter, mkr — Hyresintäkter kr/kvm

Nettouthyrning



Nyuthyrning, mkr
Avflytt, mkr — Nettouthyrning, mkr, R12

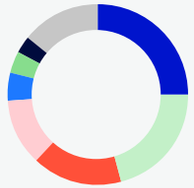
Störst andel kontorshyresgäster



Kontor, 75%
Sällanköp, 11%
Garage, 3%
Restaurang /Café, 3%
Bostäder, 1%
Dagligvaror, 1%
Hotell, 1%
Övrigt, 5% [1)]

Fördelning per sektor, andel av kontrakterad hyra.
1) Övrigt omfattar bl a vård och omsorg, motionsanläggningar och lager.

Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Offentlig verksamhet, 25%
Tjänster, 21%
Konsument-varor, 16%
IT, 12%
Finans, 5%
Telekom, 4%
Industri, 3%
Övrigt, 14%

Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra.

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgick till 193 mkr (–219). Resultatet förklaras främst av positiv värdeförändring i joint ventures till följd av ökade byggrättsvärden.

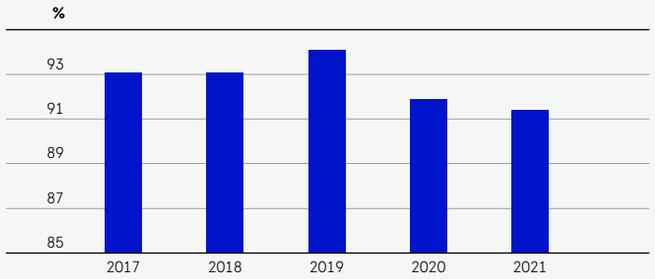
Finansnetto
Trots en högre räntebärande skuld förbättrades finansnettot för året till –1 051 mkr (–1 117), främst förklarat av nyupplåning till lägre kreditmarginaler. Vid utgången av perioden minskade den genomsnittliga räntan för lån och derivat till 1,3 procent (1,6).

Räntetäckningsgraden för den senaste tolvmånadersperioden uppgick till 5,2 gånger (4,4). Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger över en rullande 12-månadersperiod.

Resultat före värdeförändringar och skatt
Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 4 391 mkr (3 577). Förändringen förklaras framför allt av högre driftöverskott samt högre resultat från andelar i joint venture.

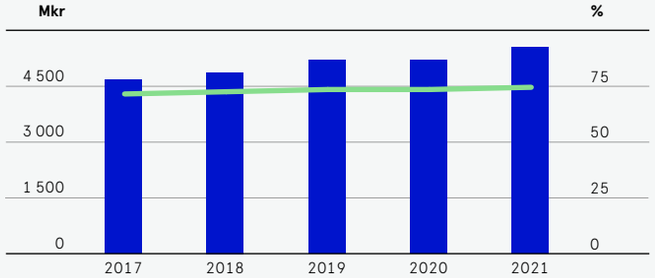
Fastighetskostnader
Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till –1 892 mkr (–1 817). I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 2 procent att jämföra med en minskning om 2 procent föregående år. Ökningen i totala fastighetskostnader om 3 procent förklaras av kostnader för fastigheter driftsatta under året.

Uthyrningsgrad



Per 31 december

Stabil överskottsgrad



Januari–december
Driftöverskott, mkr — Överskottsgrad, %

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Driftöverskott

Driftöverskottet för perioden ökade med 7 procent (0) till 5 533 mkr (5 189). I ett jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 2 procent (0). Överskottsgraden uppgick till 75 procent (74).

För rullande 12-månader uppgick direktavkastningen till 3,4 procent (3,3) för det totala beståndet och 3,7 procent (3,6) för de förvaltande fastigheterna.

Administration

Årets kostnader för fastighetsadministration uppgick till –364 mkr (–353) och kostnaden för central administration uppgick till –124 mkr (–118).

Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2021-12-31
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	minst 2 år	5,0 år
Kapitalbindning inklusive outnyttjade kreditlöften	-	5,5 år
Låneförfall 12 månader	max 40 %	20%
Kreditlöften och likvida medel/ låneförfall 12 månader	minst 100 %	162%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	5,2 ggr
Räntebindning	minst 2 år	4,6 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55 %	43 %
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A–, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Ingen exponering	uppfyllt

Känslighetsanalys

	Förändring	Effekt på resultat före skatt, mkr
Uthyrningsgrad, ekonomisk	+/–1%	+/–85
Hyresintäkter	+/–1%	+/–74
Prisförändring omförhandling av kontrakt som förfaller 2021	+/–1%	+/–14
Fastighetskostnader	+/–1%	–/+19
Upplåningskostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge	+/–1%-enhet	–/+256
Värde av räntederivat vid förändring av genomsnittlig räntenivå[1]	+/–1%-enhet	–/+487
Marknadsvärde fastigheter[2]	+/–1%	+/–1 816

1) Orealiserad värdeuppgång på räntederivat kan realiseras för att möta effekten på kassaflödet från ökade upplåningskostnader.
2) Marknadsvärdet på fastigheter påverkas i sin tur av andra faktorer, se känslighetsanalys sidan 110.

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2021 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av Cushman & Wakefield respektive Forum Fastighetsekonomi. Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 15 255 mkr (1 083), vilket motsvarar en värdeförändring om 9,5 procent (0,8) för helåret. Värdeförändringen kopplad till förvaltningsbeståndet uppgick till 11 968 mkr (–434) motsvarande 8,8 procent (–0,3) och för projekt- och utvecklingsfastigheter till 3 408 mkr (1 517) motsvarande en ökning om 13,0 procent (7).

Den positiva värdeutvecklingen förklaras av nedjusterade avkastningskrav och höjda marknadshyresantaganden. Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värderingen av beståndet uppgick till 3,87 procent att jämföra med 4,12 vid utgången av 2020 för motsvarande fastigheter. Värdeökningen är procentuellt störst för bolagets samhällsfastigheter följt av kontor i Stockholms inner- respektive ytterstad. Även butiksfastigheterna visar viss positiv värdeökning under perioden, framför allt förklarat av tidigare nedvärderingar. Värdeökningen i projektportföljen förklaras främst av minskad genomföranderisk samt god uthyrningsgrad.

Värdeförändring finansiella instrument

Positiv värdeförändring på derivat ökade till 938 mkr (167), främst till följd av uppgången i längre marknadsräntor under året.

Derivatinstrument används främst för att justera ränterisken i låneportföljen och valutasäkra upplåning i utländsk valuta. Derivatportföljen uppgår vid periodens slut till 75 474 mkr (71 349), varav 49 580 mkr (50 505) utgörs av ränteswappar och 25 894 mkr (20 844) av valutaränteswappar. Ökningen kommer främst från nyupplåning i främmande valuta.

Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt –4 213 mkr (–1 106). Av skatten utgjordes –223 mkr (–203) av aktuell skatt och –3 990 mkr (–902) av uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader främst hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Den effektiva skattesatsen för perioden uppgick till 20,5 procent (22,9).

Vasakronan var vid utgången av perioden inte föremål för några skatteprocesser.

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	6,3
Marknadshyror	5,0
Vakans samt övriga värderingsparametrar till exempel förändrade kostnads- och investeringsantaganden	–1,8
Totalt	**9,5**

Värdeförändring per region

	Värde-förändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	10,3	7,0
Göteborg	9,4	1,7
Uppsala	6,9	0,4
Malmö	5,2	0,4
Totalt		**9,5**

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värde-förändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	8,8	7,4
Projekt- och utvecklingsfastigheter	13,0	2,1
Transaktioner	–	–
Totalt		**9,5**

Koncernens balansräkning

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Belopp i mkr	2021	2020	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	2 044	2 044	4.1
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	181 575	162 420	4.2
Nyttjanderättstillgångar, tomträtt och arrende	5 157	5 163	4.3
Inventarier	102	47	4.4
Summa materiella anläggningstillgångar	**186 834**	**167 630**	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	971	911	7.2
Fordringar joint ventures	20	-	7.3
Derivatinstrument	1 062	934	6.4
Andra långfristiga fordringar	231	915	6.4
Summa finansiella anläggningstillgångar	**2 284**	**2 760**	
Summa anläggningstillgångar	**191 162**	**172 434**	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	45	73	5.1
Fordringar joint ventures	1	131	
Aktuella skattefordringar	79	-	
Derivatinstrument	78	4	6.4
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 308	1 026	5.2
Likvida medel	3 521	2 558	6.3
Summa omsättningstillgångar	**5 032**	**3 792**	
SUMMA TILLGÅNGAR	**196 194**	**176 226**	

Belopp i mkr	2021	2020	Not
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	4 000	4 000	
Övrigt tillskjutet kapital	4 227	4 227	
Balanserade vinstmedel	77 057	62 636	
Innehav utan bestämmande inflytande	6	6	
Summa eget kapital	**85 290**	**70 869**	
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	59 342	55 659	6.2
Leasingskuld tomträtt och arrende	5 158	5 164	4.3
Uppskjuten skatteskuld	26 273	22 269	3.2
Derivatinstrument	1 957	4 284	6.4
Övriga långfristiga skulder	69	58	6,4
Avsatt till pensioner	45	120	2.4
Summa långfristiga skulder	**92 844**	**87 554**	
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	14 496	13 658	6.2
Leverantörsskulder	57	72	
Skulder joint ventures	22	11	
Aktuella skatteskulder	-	91	
Derivatinstrument	38	80	6.4
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 447	3 891	5.3
Summa kortfristiga skulder	**18 060**	**17 803**	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**196 194**	**176 226**	

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Kommentarer koncernens balansräkning

Immateriella tillgångar
De immateriella tillgångarna utgörs huvudsakligen av goodwill. Den har uppkommit genom att uppskjuten skatt på fastigheter redovisats till nominell skattesats vid rörelseförvärv, samtidigt som den skattesats som tillämpades vid beräkning av köpeskillingen vid förvärven var lägre än den nominella. Värdet av goodwill uppgick per 31 december 2021 till 1 903 mkr (1 908).

100 mkr (100) av de immateriella anläggningstillgångarna avser värdet på varumärket Vasakronan. Som immateriell tillgång redovisas även 41 mkr (36) som avser investering i tekniska plattformar i dotterbolagen Idun och Tmpl.

Förvaltningsfastigheter
Per 31 december 2021 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av året till 181 575 mkr, jämfört med 162 420 mkr vid årsskiftet 2020/2021. Värdeförändringen under perioden uppgick till 15 255 mkr (1 083), vilket motsvarar en värdeuppgång om 9,5 procent (0,8). En förändring i direktavkastningskraven med +/–0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd –9,4/10,7 mdkr.

Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för RICS Red Book med samma metodik som vid tidigare externvärderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser under perioden som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och nedlagda investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra och direktavkastningskrav sedan föregående externvärdering. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för externvärdering av fastigheter, se sidorna 109–110 i Vasakronans årsredovisning för 2021.

Nettoinvesteringarna under året uppgick till 3 902 mkr (5 266) där merparten är hänförligt till investeringar i bolagets större ny- och ombyggnadsprojekt. I slutet av året frånträdde bolaget fastigheterna Smedjan 13 och 15 i Malmö med ett fastighetsvärde om 88 mkr.

Miljöcertifiering
Vasakronan har högt satta mål när det gäller miljöcertifiering av beståndet. Ambitionen är att andelen miljöcertifierade fastigheter på nivån LEED Guld eller högre ska öka samt att hela förvaltningsbeståndet ska miljöcertifieras.

Vid utgången av perioden var cirka 94 procent (92) av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat, baserat på marknadsvärde, varav 82 procentenheter (80) LEED Guld eller högre. Av de 94 procenten utgörs cirka 22 procentenheter av fastigheter med pågående omcertifiering som försenats bland annat på grund av pandemin och svårigheter att inhämta data.

Nyttjanderättstillgång, tomträtt och arrende
Tomträttsavtalen hanteras som eviga hyresavtal som marknadsvärderas. Marknadsvärdet räknas fram genom att diskontera framtida avgälder med avgäldsränta motsvarande 3,00–3,75 procent.

Arrendena nuvärdesberäknas över kontraktens löptid genom att diskontera framtida arrenden med marknadsräntan för motsvarande löptid som för kontraktet.

Per 31 december 2021 uppgår nyttjanderättsavtalen till totalt 5 157 mkr att jämföra med 5 163 mkr vid föregående årsskifte.

Förändring fastighetsvärden

Mkr	2021	2020
Ingående värde 1 januari	162 420	156 071
Investeringar	4 137	5 314
Förvärv	214	181
Försäljningar	–449	–229
Värdeförändring	15 255	1 083
Utgående värde 31 december	**181 575**	**162 420**

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Start Inflyttning	Uthyrningsgrad, %[1]	Beräknat färdigställt	LEED miljöcertifiering[3]
Göteborg	Platinan	2 600	2 561	98	53 700	Q4 -21	91	April -22	Platina
Stockholm	Sergelgatan	1 925	1 413	73	15 500	E/T	E/T [2]	Mars-23	Guld
Sundbyberg	Kronan 1	1 680	1 499	89	44 400	Q4 -21	100	Nov -21	Platina
Stockholm	Nattugglan, hus 2	800	643	80	15 000	Q2 -22	88	Juni -22	Platina
Stockholm	Sperlingens Backe 47	610	54	9	8 500	Q4 -23	6	Jan -24	Platina
Uppsala	Magasin X	530	494	93	11 500	Q4 -21	96	Mars -22	Platina
Stockholm	Hötorgshus 2	460	169	37	8 000	Q3 -22	0	April -23	Guld
Stockholm	Sperlingens Backe 45	370	216	58	3 900	E/T	47	Dec -22	Guld
Göteborg	Strömshuset	270	257	95	10 450	E/T	92	Jan -22	Platina
Totalt större fastighetsprojekt		**9 245**	**7 306**	**79**			**83**		
Övriga projekt		889	626						
Totalt		**10 134**	**7 932**						

1) Beräknad utifrån area.
2) Del av fastighet och uthyrningsgraden redovisas ej.
3) Prognos vid färdigställande.

Fastighetsprojekt

Vid utgången av perioden uppgick den totala investeringsvolymen i pågående fastighetsprojekt till 10 134 mkr (14 323), varav 7 932 mkr (10 258) var upparbetat. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 83 procent (81) vid utgången av året. Totalt har kontrakt tecknats i de större pågående projekten motsvarande 440 mkr i årshyra. Fullt uthyrda beräknas årshyran i projekten uppgå till 700 mkr. I merparten av de större projekten är inflyttning pågående eller påbörjas under 2022.

Under kvartalet har ombyggnationen av Sergelhusen i centrala Stockholm färdigställts. Sergelhusen, med en total investeringsvolym om 4 mdkr, omfattar 37 000 kvadratmeter kontors- och 12 000 kvadratmeter butiksyta. Uthyrningsgraden för kontorsytan uppgick vid årsskiftet till 96 procent och för butiksytan 90 procent. Under kvartalet har även ombyggnationen av kontorsfastigheten Diktaren i Solna har färdigställts. Fastigheten som omfattar 6 400 kvadratmeter är fullt uthyrd till Engelska Skolan.

Andelar i intresseföretag och joint ventures

Värdet på innehavet i andelar i intresseföretag och joint ventures uppgår vid årets utgång till 971 mkr (915). Förändringen i innehavet förklaras till 50 mkr av den investering i bolaget Hydda som gjordes i slutet av året. Hydda ägs tillsammans med blq Invest och har som mål att accelerera utvecklingen av nya lösningar inom proptech. Resterande del av förändringen förklaras av positiv värdeutveckling i de underliggande innehaven Stora Ursvik KB samt Järvastaden AB.

Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 december 2021 till 26 273 mkr jämfört med 22 269 mkr vid utgången av 2020. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Förändring i skatteskuld förklaras av periodens orealiserade värdeökningar av förvaltningsfastigheterna.

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder.

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Mycket god tillgång till finansiering

Vasakronans främsta finansieringskälla är kapitalmarknaden genom icke säkerställda obligationer. Kapitalmarknaden har varit stark under hela året och tillgången till finansiering till fördelaktiga villkor har varit mycket god, mycket tack vare de stödåtgärder som satts in från centralbanker för att dämpa effekterna från pandemin. För att minska finansieringsrisken eftersträvar Vasakronan att sprida låneförfallen och begränsa storleken på varje enskilt lån.

Genom Vasakronans starka kreditbetyg A3 från Moody´s får Vasakronan tillgång till finansiering på långa löptider från flertalet marknader. Ratingen är ett kvitto på bolagets högkvalitativa fastigheter och diversifierade hyresportfölj från flertalet branscher, med en hög andel från offentlig verksamhet. Moody´s lyfter även fram Vasakronans höga andel miljöcertifierade fastigheter i sin bedömning av bolaget.

Under året har Vasakronan totalt lånat upp motsvarande 11,9 mdkr (9,9) på obligationsmarknaden med en genomsnittlig löptid om strax över 7 år. Majoriteten av obligationerna har placerats hos investerare i Sverige och Norge men även investerare från Japan, Hongkong och Tyskland har valt att investera i bolagets obligationer. Vasakronan har emitterat obligationer i sju valutor och 35 procent (30) av den totala skulden utgjordes vid periodens utgång av upplåning i utländsk valuta. Upplåningen i utländsk valuta är säkrad genom valutaränteswappar vilket eliminerar valutarisken.

Under året har inga nya säkerställda banklån tagits upp. Däremot har ett antal lån amorterats i förtid vilket gör att utestående banklån mot säkerhet minskade till 7,9 mdkr (11) vid årets slut. Banklån mot säkerhet minskade därmed till 4 procent (6) av koncernens totala tillgångar.

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel uppgick vid årets slut till 70 317 mkr (66 759). Ökningen kommer främst från investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt. Den genomsnittliga räntebindningstiden minskade till 4,6 år (5,6) och genomsnittliga räntan för lån och derivat minskade till 1,3 procent (1,6) vid utgången av året.

För att minimera finansieringsrisken och säkerställa tillgången till kapital har bolaget en kreditfacilitet från ägarna, Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, om totalt 18 mdkr. Avtalet löper tills vidare med en uppsägningstid på 2 år. Kreditfaciliteten har likt tidigare varit outnyttjad under året. Likvida medel om 3 521 mkr (2 558), outnyttjad kreditfacilitet från ägarna samt outnyttjad lånefacilitet om 2 mdkr från Europeiska Investeringsbanken (EIB) motsvarar tillsammans 162 procent (165) av låneförfallen de kommande 12 månaderna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inkl. ovan nämnda kreditfaciliteter uppgår vid årets slut till 5,5 år (5,4).

Ränte- och kapitalbindning

	Räntebindning		Kapitalbindning	
Förfallotidpunkt	**Mkr**	**Andel, %**	**Mkr**	**Andel, %**
0–1 år	31 443	43	14 496	20
1–2 år	91	0	10 650	14
2–3 år	2 298	3	7 565	10
3–4 år	3 194	4	7 819	11
4–5 år	1 748	2	4 989	7
5–6 år	7 053	10	6 236	8
6–7 år	4 200	6	3 648	5
7–8 år	6 800	9	3 005	4
8–9 år	4 550	6	2 855	4
9–10 år	6 500	9	2 908	4
Över 10 år	5 961	8	9 667	13
Totalt	**73 838**	**100**	**73 838**	**100**

Fördelning finansieringskällor

Mkr	**Nominellt belopp basvaluta, mkr**	**Bokfört värde mkr**	**Andel, %**
Certifikatprogram		8 140	11
Obligationer, SEK		26 998	37
Obligationer, NOK	13 495	13 843	19
Obligationer, EUR	537	4 997	7
Obligationer, JPY	11 400	899	1
Obligationer, AUD	160	1 051	1
Obligationer, USD	455	4 126	6
Obligationer HKD	400	465	1
NSV, EUR	50	513	1
Banklån mot säkerhet		7 866	11
Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken		4 940	7
Totalt		**73 838**	**100**

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Grön finansiering

Vasakronan emitterade år 2013 världens första gröna företagsobligation. Bolaget är Nordens största emittent av gröna företagsobligationer och samtliga obligationer som emitterades under perioden var gröna. Vid periodens utgång ökade volymen gröna obligationer till 43 317 mkr (34 035) fördelat på sju olika valutor. År 2018 emitterade Vasakronan världens första gröna certifikat. Vid periodens utgång ökade utestående volym gröna certifikat till 4 280 mkr (870).

Under det fjärde kvartalet breddades finansieringen ytterligare med ett grönt digitalt NSV (Namensschuldverschreibung) om EUR 50 m. Det bilaterala lånet är det första i sitt slag i Europa då det är emitterat helt utan mellanhänder via den digitala plattformen firstwire, samtidigt som lånelikviden är öronmärkt till gröna tillgångar.

Utestående volym gröna lån med Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken uppgick vid periodens slut till totalt 4 940 mkr (5 482) och gröna säkerställda banklån uppgick till 1 760 mkr (1 760). Utöver dessa finns även en outnyttjad grön lånefacilitet med Europiska investeringsbanken om 2 mdkr (2).

Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna företagscertifikat, gröna NSV och gröna banklån ökade under perioden till 74 procent (61) av den totala låneportföljen.

För en mer utförlig beskrivning av bolagets gröna finansiering samt vilka investeringar som gjorts under Vasakronans ramverk för grön finansiering, se Investerarrapport – Grön finansiering sidorna 162–170 i Vasakronans årsredovisning för 2020.

Grön finansiering under ramverk

	Belopp, mkr
Gröna certifikat	4 280
Gröna obligationer, SEK	26 773
Gröna obligationer, NOK	7 290
Gröna obligationer, EUR	3 016
Gröna obligationer, JPY	959
Gröna obligationer, AUD	1 030
Gröna obligationer, USD	3 809
Gröna obligationer, HKD	439
Gröna NSV, EUR	514
Total volym gröna finansiella instrument	**48 110**
Total volym gröna tillgångar – ”grön pool”[1]	53 421
Kvarvarande godkänt låneutrymme	**5 311**

1) Sedan publiceringen av vårt bokslut för 2021 har vi uppmärksammat att ett projekt (Hötorgshus 2), som tidigare valts ut för finansiering med likvider från vår gröna finansiering, riskerar att inte uppfylla samtliga krav i ramverket, varför projektet har tagits bort ur gröna poolen, vilken därmed minskat med 113 mkr.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av 2021 till 85 290 mkr att jämföra med 70 869 mkr vid årsskiftet 2020/2021. Årets totalresultat uppgick till 16 365 mkr (3 710). Under året har även utdelning lämnats motsvarande 2 000 mkr (3 000). Minoritetens andel av eget kapital uppgår till 6 mkr vilket är oförändrat jämfört med utgången av 2020. Soliditeten uppgick vid årets utgång till 43 procent och belåningsgraden till 39 procent att jämföra med 40 respektive 41 vid utgången av 2020.

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**4 000**	**4 227**	**61 926**	**70 153**	**3**	**70 156**
Årets resultat	-	-	3 718	**3 718**	-4	**3 714**
Övrigt totalresultat	-	-	-8	**-8**	-	**-8**
Årets totalresultat	**-**	**-**	*3 710*	**3 710**	-	**3 706**
Transaktioner med ägare						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	**-**	7	**7**
Utdelning	-	-	-3 000	**-3 000**	-	**-3 000**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**4 000**	**4 227**	**62 636**	**70 863**	**6**	**70 869**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**4 000**	**4 227**	**62 636**	**70 863**	**6**	**70 869**
Årets resultat	-	-	16 365	**16 365**	-6	**16 359**
Övrigt totalresultat	-	-	56	**56**	-	**56**
Årets totalresultat	**-**	**-**	*16 421*	**16 421**	0	**16 415**
Transaktioner med ägare						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	**-**	6	**6**
Utdelning	-	-	-2 000	**-2 000**	-	**-2 000**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**4 000**	**4 227**	**77 057**	**85 284**	**6**	**85 290**

Eget kapital

Det egna kapitalet ökade under året till följd av periodens totalresultat på 16 421 mkr (3 710) till 85 290 mkr (70 869). Soliditeten uppgick till 42 procent (40) och belåningsgraden till 42 procent (41) vid utgången av året. Innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 6 mkr (6).

Koncernens kassaflödesanalys

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Belopp i mkr	2021	2020	Not
Löpande verksamhet			
Driftöverskott	5 533	5 189	
Central administration	-124	-118	
Återläggning avskrivningar	27	13	
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-5	-13	6.7
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	**5 431**	**5 071**	
Erlagd ränta[1]	-1 543	-1 295	
Erhållen ränta	4	6	
Betald inkomstskatt	-320	-235	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	**3 572**	**3 547**	
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	119	10	
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	256	261	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 947**	**3 818**	
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter	-4 137	-5 314	4.2
Förvärv av fastigheter	-214	-181	4.2
Försäljning av fastigheter	449	229	4.2
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-78	-14	
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	-10	-23	4.1
Utdelning joint ventures	182	34	
Förvärv av övriga finansiella anläggningstillgångar	-50	-	7.2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**- 3 858**	**-5 269**	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	**89**	**-1 451**	

Belopp i mkr	2021	2020	Not
Finansieringsverksamheten			
Utdelning	-2 000	-3 000	9
Upptagna räntebärande skulder	34 422	35 844	
Amortering räntebärande skulder	-31 290	-31 417	
Förändring säkerheter	-21	-663	
Lösen av finansiella instrument	-241	-277	
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	4	7	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**874**	**494**	
Periodens kassaflöde	**963**	**-957**	
Likvida medel vid periodens början	**2 558**	**3 515**	
Periodens kassaflöde	963	-957	
Likvida medel vid periodens slut	**3 521**	**2 558**	6.3

1) I erlagd ränta ingår ränta på leasingsskuld avseende tomträttsavgälder och arrenden.

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Kommentarer koncernens kassaflödesanalys

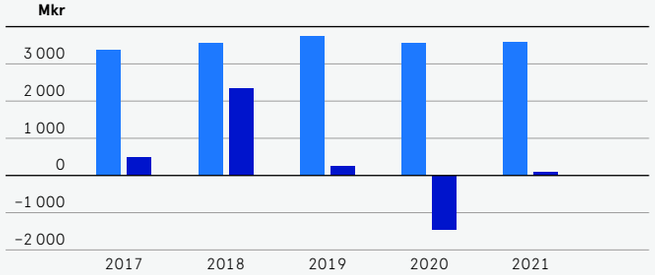
Årets kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten före räntor och skatt uppgick till 5 431 mkr (5 071). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet ökade till till 3 572 mkr (3 547) till följd av högre driftöverskott.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till –4 137 mkr (–5 314). Totalt uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till –3 858 mkr (–5 269).

Årets nettoupplåning uppgick till 3 132 mkr (4 429). Sammantaget har likvida medel ökat under året med 963 mkr (–957) och uppgick till 3 521 mkr (2 558) vid utgången av året.

Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



Januari–december

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital

Kassaflöde efter investeringsverksamheten

Fastighetsförvärv 2021

Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Svärdsliljan 1	Solna	Järvastaden AB	187	Jan 2021
Gullbergsvass 703:44	Göteborg	Göteborgs kommun	26	Aug 2021
Summa överenskommet fastighetsvärde			**213**	
Transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			1	
Total köpeskilling			**214**	

Fastighetsförsäljningar 2021

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	Frånträde
Gulmåran 1	Solna	JM AB	180	Feb 2021
Svärdsliljan 1	Solna	JM AB	184	Feb 2021
Smedjan 13 och 15	Malmö	Trianon	88	Dec 2021
Summa överenskommet fastighetsvärde			**452**	
Förvärvsomkostnader till exempel stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			–6	
Total köpeskilling			**446**	

Moderbolagets räkningar

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Moderbolaget

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

Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 510 mkr (510) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Resultat från andelar i koncernbolag uppgick till 2 538 mkr (3 943) och är hänförligt till utdelningar.

Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 938 mkr (167) till följd av uppgången i längre marknadsräntor under perioden. Resultat före skatt uppgick till 2 673 mkr (3 411). Likvida medel uppgick vid utgången av året till 3 513 mkr (2 546).

Resultaträkning

Belopp i mkr	2021	2020	Not
Nettoomsättning	510	510	8.1
Rörelsens kostnader	-703	-659	2.3-4
Realisationsresultat försäljningar	0	0	4.2
Resultat före finansiella poster	**-193**	**-149**	
Finansiella poster			
Resultat från andelar i dotterbolag	2 538	3 943	8.2
Resultat från andelar i joint ventures	0	-1	7.2
Ränteintäkter	826	951	2.5
Räntekostnader	-1 200	-1 300	2.5
Resultat före värdeförändringar och skatt	**1 971**	**3 444**	
Värdeförändring finansiella instrument	938	167	6.5
Bokslutsdispositioner	-236	-200	8.3
Resultat före skatt	**2 673**	**3 411**	
Skatt	-419	-230	3.1
Årets resultat	**2 254**	**3 181**	

Rapport över totalresultatet

Årets resultat enligt resultaträkningen	2 254	3 181
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för året	**2 254**	**3 181**

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Balansräkning

Belopp i mkr	2021	2020	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	65	4	4.4
Aktier och andelar i dotterbolag	37 829	37 636	7.1
Fordringar hos dotterbolag	38 972	40 472	8.4
Andelar i joint ventures	1	0	7.2
Fordringar joint ventures	20	-	7.3
Uppskjuten skattefordran	125	368	3.2
Derivatinstrument	1 062	934	6.4
Andra långfristiga fordringar	225	909	6.4
Summa anläggningstillgångar	**78 299**	**80 323**	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	2	0	5.1
Fordringar hos dotterbolag	9 498	6 469	
Fordringar joint ventures	0	131	
Aktuella skattefordringar	43	-	
Derivatinstrument	78	4	6.4
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	908	614	5.2
Likvida medel	3 513	2 546	6.3
Summa omsättningstillgångar	**14 042**	**9 764**	
SUMMA TILLGÅNGAR	**92 341**	**90 087**	

Belopp i mkr	2021	2020	Not
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	4 000	4 000	
	4 000	**4 000**	
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel	6 823	5 642	
Årets resultat	2 254	3 181	
	9 077	**8 823**	
Summa eget kapital	**13 077**	**12 823**	
Obeskattade reserver	922	686	8.3
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	59 342	55 659	6.2
Skulder till dotterbolag	723	723	8.4
Derivatinstrument	1 957	4 284	6.4
Övriga långfristiga skulder	66	55	6.4
Avsatt till pensioner	6	7	
Summa långfristiga skulder	**62 094**	**60 728**	
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	14 496	13 658	6.2
Leverantörsskulder	4	1	
Aktuella skatteskulder	-	27	
Skulder till dotterbolag	1 024	1 030	
Derivatinstrument	38	80	6.4
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	686	1 054	5.3
Summa kortfristiga skulder	**16 248**	**15 850**	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**92 341**	**90 087**	

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Förändring eget kapital

Belopp i mkr	Aktie-kapital[1]	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**4 000**	**8 641**	**12 641**
Årets resultat	-	3 181	3 181
Årets totalresultat	-	*3 181*	*3 181*
Utdelning	-	-3 000	-3 000
Utgående eget kapital 2020-12-31	**4 000**	**8 823**	**12 823**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**4 000**	**8 823**	**12 823**
Årets resultat	-	2 254	2 254
Årets totalresultat	-	*2 254*	*2 254*
Utdelning	-	-2 000	-2 000
Utgående eget kapital 2021-12-31	**4 000**	**9 077**	**13 077**

1) 40 000 000 aktier med kvotvärdet 100 kr.

Kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2021	2020	Not
Löpande verksamhet			
Resultat före finansiella poster	-193	-149	
Återläggning avskrivningar	16	2	
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0	-3	6.7
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	**-177**	**-150**	
Erlagd ränta	-1 214	-1 303	
Erhållen ränta	826	947	
Betald inkomstskatt	-267	-196	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	**-832**	**-702**	
Ökning (–)/minskning (+) av rörelsefordringar	-179	-3 962	
Ökning +)/minskning (–) av rörelseskulder	591	629	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-420**	**-4 035**	
Investeringsverksamheten			
Förvärv inventarier	-77	-1	4.4
Avyttring inventarier	0	5	
Förvärv andelar i dotterbolag	-	-	
Avyttring andelar i dotterbolag	-	-	
Erhållen utdelning från dotterbolag	607	2 586	
Lämnade aktieägartillskott	-13	-2	7.1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**517**	**2 588**	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	**97**	**-1 447**	

Belopp i mkr	2021	2020	Not
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag till moderbolag	-2 000	-3 000	9
Upptagna räntebärande skulder	34 422	35 844	
Amortering räntebärande skulder	-31 290	-31 417	
Förändring säkerheter	-21	-663	
Lösen av finansiella instrument	-241	-277	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**870**	**487**	
Periodens kassaflöde	**967**	**-960**	
Likvida medel vid periodens början	**2546**	**3 506**	
Periodens kassaflöde	967	-960	
Likvida medel vid periodens slut	**3 513**	**2 546**	6.3

Förteckning över noter

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

NOT 1	**ALLMÄN INFORMATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER**
1.1	Allmän information
1.2	Redovisningsprinciper
NOT 2	**INTÄKTER OCH KOSTNADER**
2.1	Segmentrapportering
2.2	Hyresintäkter
2.3	Kostnader
2.4	Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen
2.5	Finansiella intäkter och kostnader
NOT 3	**SKATT**
	Skatt
3.1	Avstämning av skattekostnad/-intäkt
3.2	Uppskjuten skatt
3.3	Marknadsvärdering uppskjuten skatt
3.4	Värdeminskningsavdrag
NOT 4	**TILLGÅNGAR**
4.1	Immateriella anläggningstillgångar
4.2	Förvaltningsfastigheter
4.3	Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder
4.4	Inventarier
NOT 5	**OPERATIVA FORDRINGAR OCH SKULDER**
5.1	Kundfordringar
5.2	Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
5.3	Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
NOT 6	**FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR**
6.1	Mål för finansieringsverksamheten
6.2	Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen
6.3	Finansiella risker
6.4	Derivat
6.5	Finansiella instrument
6.6	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser
6.7	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet
NOT 7	**KONCERNSTRUKTUR**
7.1	Aktier och andelar i dotterbolag
7.2	Andelar i intresseföretag och joint ventures
7.3	Långfristiga fordringar joint ventures
7.4	Närstående
NOT 8	**MODERBOLAGET**
8.1	Inköp och försäljning mellan koncernbolag
8.2	Resultat från andelar i dotterbolag
8.3	Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver
8.4	Långfristiga fordringar och skulder hos dotterbolag
NOT 9	**FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION**
	Förslag till vinstdisposition
NOT 10	**HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**
	Händelser efter balansdagen

Noter

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Noter, gemensamma för koncernen och moderbolaget. Belopp i mkr om inget annat anges.

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

1.1 Allmän information

Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603 är moderbolag i Vasakronankoncernen och har sitt säte i Stockholm med adress Malmskillnadsgatan 36, Box 30074, 104 25 Stockholm, Sverige. Vasakronan AB ägs av Vasakronan Holding AB, org nr 556650-4196, som i sin tur ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden.

Vasakronankoncernen ska äga, förvalta och utveckla fastigheter samt köpa och sälja fastigheter i syfte att ge ägarna en långsiktigt hög och stabil avkastning. Moderbolaget Vasakronan AB (publ) har anställd personal som förvaltar och administrerar koncernens fastigheter. Moderbolagets tillgångar består huvudsakligen av aktier och andelar i bolagen som äger fastigheterna.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 22 mars 2022 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 27 april 2022.

1.2 Redovisningsprinciper

Denna sektion är en översiktlig sammanfattning av grunderna för upprättandet av de finansiella rapporterna. För information om specifika poster, se respektive not. Alla belopp är redovisade i miljoner kronor om inget annat anges. Beloppen avser perioden 1 januari–31 december för resultaträkningsrelaterade poster och 31 december för balansräkningsrelaterade.

Grunder för upprättande av redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards) som beslutats per 31 december 2021 och som godkänts av EU med tolkningar av IFRS Interpretations Committee, samt i enlighet med RFR 1 (Rådet för finansiell rapportering), Kompletterande redovisningsregler för koncerner och Årsredovisningslagen. Om inte annat anges har principerna tillämpats konsekvent för alla presenterade år. De områden som innefattar en hög grad av komplexa bedömningar eller områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse anges i respektive not.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden med undantag för posterna för förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde.

Koncernbolag är företag som Vasakronan har bestämmande inflytande över. Dotterbolag är företag som ägs direkt av Vasakronan AB (publ). Bestämmande inflytande innebär att moderbolaget är exponerat för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Koncernbolag inkluderas från och med den dag bestämmande inflytande överförs till koncernen och exkluderas från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan överförd ersättning och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill.

När ett bolag förvärvas utgör det antingen förvärv av tillgångar eller förvärv av rörelse. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under 2021 och 2020 är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

Koncerninterna transaktioner, balansposter och orealiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen.

Joint ventures

Samtliga joint arrangements är klassificerade som joint ventures då varken avtalsvillkoren eller enhetens legala form ger delägarna rätt till tillgångar och skulder tillhörande arrangemanget. Joint venture-bolag är företag där Vasakronan genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över styrningen i företaget.

Innehav i joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Det koncernmässigt bokförda värdet av innehavet justeras med Vasakronans andel av årets resultat och eventuell erhållen utdelning. Koncernens andel i joint ventures ingår därmed i koncernens resultaträkning. Om förlusten i joint ventures överstiger koncernens andel redovisar koncernen inte ytterligare förluster om inte koncernen påtagit sig förpliktelser eller gjort betalningar för joint venture-bolagets räkning.

Koncerninterna vinster/förluster till följd av transaktioner med dessa företag elimineras i förhållande till koncernens innehav. Om redovisningsprinciperna för joint ventures inte stämmer överens med koncernen har justeringar gjorts.

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Intresseföretag
Intresseföretag är de företag där Vasakronan har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket vanligtvis innebär ett andelsinnehav mellan 20 och 50 procent av röstetalet. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. Det redovisade värdet av innehavet justeras med Vasakronans andel av årets resultat, vilket justeras via resultatet, samt eventuell erhållen utdelning. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör.

Leasing
Till och med 31 december 2018 klassificerades leasing av tillgångar där koncernen är leasetagare i allt väsentligt som operationell leasing. Betalningar avseende de operationella leasingavtalen kostnadsfördes i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. I och med övergången till IFRS 16 från och med 1 januari 2019 redovisas nyttjanderättstillgångar och finansiella skulder för samtliga väsentliga leasingavtal med en löptid över 12 månader. För Vasakronan utgörs dessa av leasingavtal avseende markarrenden och tomträtter. Leasingbetalningar fördelas mellan amorteringar och ränta, och räntan redovisas i resultaträkningen över leasingperioden enligt effektivräntemetoden.

Tomträttsavtalen hanteras som eviga hyresavtal vilka marknadsvärderas och skrivs därmed inte av. Marknadsvärdet räknas fram genom att diskontera framtida avgälder. Arrendena nuvärdesberäknas över kontraktens löptid genom att diskontera framtida arrenden med marknadsräntan för motsvarande löptid som för kontraktet. Betalningar för kontrakt kortare än 12 månader avseende utrustning, fordon och samtliga leasingavtal av mindre värde kostnadsförs i resultaträkningen.

Statliga bidrag och hyresrabatter
Erhållna statliga bidrag kopplat till regeringens tillfälliga hyresstödspaket redovisas i enlighet med IAS20 Redovisning av statliga bidrag och upplysningar om statligt stöd. Det innebär att statliga bidrag redovisas som hyresintäkter i resultaträkningen i samma period som det hyresbortfall i form av rabatter som det statliga stödet avser att täcka. Bidragen redovisas till den del det bedöms sannolikt att de kommer att erhållas. Lämnade hyresrabatter kopplade till de statliga bidragen anses inte utgöra justeringar av de befintliga hyresavtalen och har därför inte periodiserats över hyresavtalens löptid. Dessa hyresrabatter har i stället redovisats i den hyresperiod som rabatten avser.

Avsättningar
Avsättningar är en tillförlitlig uppskattning av ett belopp som reflekterar en formell eller informell förpliktelse för koncernen som ett resultat av en tidigare händelse. Avsättningar klassificeras som kortfristiga skulder då betalning av skulden kan skjutas fram i upp till tolv månader efter balansdagen, därefter ses det som långfristig skuld.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper
Vid upprättandet av redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter, intäkts- och kostnadsposter och lämnad information i övrigt. Bedömningar baseras på erfarenheter och antaganden som bedöms rimliga under nuvarande omständigheter. De mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter har varit:

- Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, not 4.2 sidorna 109-110
- Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv, not 1.2 sidorna 99-100
- Återvinningsvärde på goodwill, not 4.1 sidan 109

Nya eller ändrade redovisningsstandarder
Inga nya eller ändrade redovisningsstandarder med en väsentlig inverkan på koncernen har trätt i kraft. Inte heller några andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

NOT 2 INTÄKTER OCH KOSTNADER

2.1 Segmentrapportering

§ Redovisningsprinciper – segmentrapportering
Segmentindelningen baseras på hur ledningen och högste verkställande beslutsfattaren följer och styr verksamheten. Vasakronan bedriver verksamhet i de fyra regionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala, vilka motsvarar de rörelsesegment för vilken rapportering sker.

Ledningen ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I Vasakronan har högste verkställande beslutsfattaren identifierats som verkställande direktören i moderbolaget och koncernens ledning som koncernens ledningsgrupp.

Fördelningen av resultatet per segment sker till och med driftnetto, därefter fördelas endast poster direkt hänförliga till förvaltningsfastigheterna. Övriga intäkter och kostnader bedöms vara koncerngemensamma och fördelas inte. Även för balansräkningen fördelas poster direkt hänförliga till förvaltningsfastigheterna. Övriga tillgångar samt skulder och eget kapital bedöms huvudsakligen vara koncerngemensamma.

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

	Stockholm		Göteborg		Malmö		Uppsala		Koncerngemensamt		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
RESULTATRÄKNING												
Hyresintäkter	**4 819**	**4 450**	**1 293**	**1 286**	**712**	**700**	**601**	**570**	**-**	**-**	**7 425**	**7 006**
Driftkostnader	-463	-414	-114	-107	-111	-103	-72	-72	-	-	**-760**	**-696**
Reparationer och underhåll	-64	-75	-17	-19	-10	-11	-9	-11	-	-	**-100**	**-116**
Fastighetsadministration	-202	-190	-70	-70	-49	-51	-43	-42	-	-	**-364**	**-353**
Fastighetsskatt	-441	-427	-128	-128	-61	-60	-38	-37	-	-	**-668**	**-652**
Fastighetskostnader	**-1 170**	**-1 106**	**-329**	**-324**	**-231**	**-225**	**-162**	**-162**	**-**	**-**	**-1 892**	**-1 817**
Driftöverskott	**3 649**	**3 344**	**964**	**962**	**481**	**475**	**439**	**408**	**-**	**-**	**5 533**	**5 189**
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-124	-118	**-124**	**-118**
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	193	-219	**193**	**-219**
Finansiella intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	4	9	**4**	**9**
Finansiella kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-1 055	-1 126	**-1 055**	**-1 126**
Räntekostnader leasingsskuld: tomträttsavgälder och arrenden	-150	-148	-2	-2	-8	-8	-	-	-	-	**-160**	**-158**
Resultat före värdeförändringar och skatt											**4 391**	**3 577**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11 172	1 111	2 716	83	671	-137	696	26	-	-	**15 255**	**1 083**
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-	-	-7	-7	-	-	-	-	-	-	**-7**	**-7**
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-	-	938	167	**938**	**167**
Avyttrad/nedskriven goodwill	-	-	-	-	-5	-	-	-	-	-	**-5**	**-**
Resultat före skatt											**20 572**	**4 820**
BALANSRÄKNING												
Förvaltningsfastigheter	123 250	109 799	33 317	29 365	13 719	13 018	11 289	10 238	-	-	**181 575**	**162 420**
varav årets investeringar	*2 451*	*3 630*	*1 210*	*1 133*	*119*	*140*	*357*	*411*	*-*	*-*	***4 137***	***5 314***
varav årets förvärv/försäljningar	*-173*	*-55*	*26*	*0*	*-85*	*5*	*-3*	*2*	*-*	*-*	***-235***	***-48***
Nyttjanderättstillgångar: tomträtt och arrende	4 859	4 859	35	42	262	262	-	-	-	-	**5 156**	**5 163**
Goodwill	1 047	1 047	435	435	341	346	80	80	-	-	**1 903**	**1 908**
Övriga tillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-	7 560	6 735	**7 560**	**6 735**
Summa tillgångar	**129 156**	**115 705**	**33 787**	**29 842**	**14 322**	**13 626**	**11 369**	**10 318**	**7 560**	**6 735**	**196 194**	**176 226**

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

2.2 Hyresintäkter

§ Redovisningsprinciper – hyresintäkter
Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter och hyrestillägg som aviseras i förskott och periodiseras linjärt så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter. Hyrestillägg avseende media, fastighetsskatt samt andra kostnader ses som en integrerad del av hyresintäkten då de inte är självständiga tjänster. I de fall Vasakronan agerar ombud för hyresgästen faktureras de separat. Rabatter har i förekommande fall reducerat de redovisade intäkterna. Större hyresrabatter periodiseras linjärt över kontraktets löptid. Ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflytt redovisas som intäkt då avtalsförhållandet upphör och inga åtaganden kvarstår för Vasakronan, vilket normalt sker när hyresgästen flyttar.

Hyresavtalen klassificeras som operationella hyresavtal och fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Årets förändring av koncernens hyresintäkter	
Resultaträkningen 2020	7 006
Förändring jämförbart bestånd	109
Projektfastigheter	312
Förvärvade fastigheter	0
Sålda fastigheter	-2
Resultaträkningen 2021	**7 425**

Kontraktsportföljens förfallostruktur	Antal kontrakt	Årshyra
Förfall inom 1 år[1]	2 835	1 489
2023	862	1 213
2024	709	1 180
2025	450	1 251
2026	136	635
Senare än 5 år	180	1 995
Summa	**5 172**	**7 763**

1) Varav bostäder 1 169 kontrakt med 104 mkr i årshyra.

Den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktsportföljen uppgick vid årsskiftet till 3,8 år (3,8). Av den kontrakterade hyran utgörs 95 procent (95) av kommersiella kontrakt och 5 procent (5) av bostäder och garage. Det finns 4 003 kommersiella kontrakt (4 037) fördelat på hyresgäster i ett flertal olika branscher, ingen enskild hyresgäst svarar för mer är 3 procent av hyresintäkterna. Hyresgäster inom offentlig verksamhet svarar för 25 procent (23) av kontrakterad hyra. Exponeringen för kreditförluster minskas genom att hyresgästernas kreditvärdighet analyseras vid nyuthyrning och löpande, vid behov ställs krav på säkerhet.

2.3 Kostnader

Koncernens kostnader består i huvudsak av direkta fastighetskostnader och administrationskostnader.

	Koncernen	
Kostnader fördelade i resultaträkningen	**2021**	**2020**
Fastighetskostnader exklusive administration	-1 528	-1 464
Fastighetsadministration	-364	-353
Central administration	-124	-118
Summa	**-2 016**	**-1 935**

	Koncernen	
Kostnader per kostnadsslag	**2021**	**2020**
Reparationer och underhåll	-100	-116
Fastighetsskatt	-667	-652
Övriga direkta fastighetskostnader	-750	-688
Personalkostnader	-405	-410
Avskrivningar	-16	-9
Övriga externa kostnader	-78	-60
Summa	**-2 016**	**-1 935**

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner samt förvaltning av fastigheter ägda av andra koncernbolag. Kostnaderna för fastighetsförvaltning faktureras till fastighetsägande koncernbolag som fastighetsadministration. Kostnader för central administration stannar i moderbolaget och är relaterade till kostnader såsom koncernledning, fastighetsinvesteringar, finans samt central marknadsföring.

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

	Koncernen	
Administration	**2021**	**2020**
Personalkostnader	-243	-265
Köpta tjänster	-144	-117
IT	-56	-55
Marknadsföring	-16	-16
Avskrivningar inventarier	-5	-2
Övrigt	-24	-16
Summa	**-488**	**-471**

	Koncernen/ Moderbolaget	
Ersättning till revisorerna	**2021**	**2020**
EY		
Revisionsuppdrag	1,8	1,4
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,5	0,4
Skatterådgivning	1,8	1,0
Övrigt	0,0	0,1
PwC		
Revisionsuppdrag	0,0	0,0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,0	0,5
Skatterådgivning	0,0	0,0
Övrigt	0,0	0,3
Summa	**4,1**	**3,7**

Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revision som är nödvändig för revisorerna att utföra för att kunna avge revisionsberättelse. Ernst & Young AB valdes som revisorer vid årsstämman 2020 och omvaldes vid årsstämman 2021. PwC var revisorer dessförinnan.

2.4 Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen

§ Redovisningsprinciper – ersättningar till anställda
Ersättningar till anställda redovisas i takt med intjänandet och utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. Pensioner baseras på avgifts- eller förmånsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalas en fast premie till en separat juridisk enhet och koncernen belastas för kostnaderna i den takt förmånen intjänas. I den förmånsbestämda pensionsplanen garanteras den anställde ett belopp som erhålls vid pensioneringen.

Vasakronan tillämpar IAS19 vid redovisningen. Redovisade åtaganden för förmånsbestämda förpliktelser värderas av en oberoende aktuarie till nuvärde av framtida utbetalningar, diskonterat med räntesatsen för förstklassiga bostadsobligationer med löptider jämförbara med den aktuella pensionsförpliktelsen. Aktuariella vinster och förluster redovisas i övrigt totalresultat den perioden de uppstår.

Anställda
All personal i koncernen är anställd i moderbolaget Vasakronan AB. Medelantal anställda under 2021 uppgick till 294 (302), av dessa var 133 (137) kvinnor och 161 (165) män. Mer detaljer kring antalet anställda finns i koncernens hållbarhetsrapportering.

Vasakronans ledande befattningshavare avser de elva personer som tillsammans med verkställande direktören utgör bolagets ledningsgrupp, se sidorna 79-80. Av ledande befattningshavare i koncernen var på balansdagen 5 (5) kvinnor och 7 (7) män och i styrelsen var 7 (6) kvinnor och 2 (3) män.

Löner och andra ersättningar
Löner och andra ersättningar till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare utgörs enbart av fast lön. Rörlig lön kan utgå till övriga medarbetare baserat på verksamhetens fokusområden, som för 2021 var driftöverskott, uthyrningsgrad och kundnöjdhet. Koncernen har en enhetlig modell för rörlig lön, där det maximala utfallet är två månadslöner. Bedömt utfall motsvarande en månadslön har reserverats i bokslutet och fastställs på individnivå under första kvartalet 2022. Rörlig lön avseende verksamhetsåret 2020 utbetalades under året och kunde också då maximalt uppgå till två månadslöner. Utfallet motsvarade i genomsnitt 0,3 månadslöner.

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

	Koncernen/ Moderbolaget	
Löner och andra ersättningar	**2021**	**2020**
Ledande befattningshavare	29	26
Övriga anställda	195	199
Summa löner och ersättningar	**224**	**225**
Pensionskostnader	88	86
Sociala kostnader	92	95
Summa total	**404**	**406**

Ersättning till styrelse

Ersättningar till styrelsen utgår enligt beslut av årsstämman och utbetalas som lön.
Styrelseledamot anställd av AP-fonderna eller Vasakronan erhåller inte något arvode.

Ledande befattningshavare 2021 (i tkr)	**Grundlön / styrelse- och utskottsarvode[1]**	**Övriga förmåner[2]**	**Pensions-kostnad**	**Summa**
Styrelseordförande				
Ulrika Francke	795	-	-	**795**
Övriga styrelseledamöter				
Ann-Sofi Danielsson	410	-	-	**410**
Christel Kinning	285	-	-	**285**
Magnus Meyer	285	-	-	**285**
Kia Orback Pettersson	285	-	-	**285**
	2 060			**2 060**
Vd Johanna Skogestig	5 288	52	1 475	**6 815**
Övriga ledande befattningshavare (11)	21 958	707	13 673	**36 338**
	27 246	**759**	**15 148**	**43 153**
Summa	**29 306**	**759**	**15 148**	**45 213**

Ledande befattningshavare 2020 (i tkr)	**Grundlön / styrelse- och utskottsarvode[1]**	**Övriga förmåner[2]**	**Pensions-kostnad**	**Summa**
Styrelseordförande				
Ulrika Francke	770	-	-	**770**
Övriga styrelseledamöter				
Ann-Sofi Danielsson	380	-	-	**380**
Christel Kinning	280	-	-	**280**
Magnus Meyer	280	-	-	**280**
Kia Orback Pettersson	280	-	-	**280**
	1 990			**1 990**
Vd Johanna Skogestig	4 854	36	1 339	**6 229**
Övriga ledande befattningshavare (11 st)	19 514	436	10 893	**30 843**
	24 368	**472**	**12 232**	**37 072**
Summa	**26 358**	**472**	**12 232**	**39 062**

1) Ersättning till anställda avser utbetald ersättning medan ersättning till styrelsen avser årsarvode enligt beslut på årsstämman.
2) Övriga förmåner avser främst kostnader för gruppsjukvård och gruppliv.

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Pensioner

Pensioner för anställda tjänstemän omfattas av den förmånsbestämda BTP-planen (Bankernas Tjänstepension), som finansieras genom inbetalningar till SPP, och enligt Rådet för finansiell rapportering UFR10 omfattar planen flera arbetsgivare.

För verkställande direktören utgörs pensionsgrundande lön av aktuell baslön och semestertillägg. Pensionsavsättningen ska utgöra 30 procent av pensionsgrundande lön. Pensionsåldern är 65 år.

Övriga ledande befattningshavare har en så kallad ”10-taggarlösning” i BTP-planen och är beräknad utifrån pensionsåldern 65 år.

Villkor

För verkställande direktören gäller vid uppsägning en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida, av annan anledning än som föranleder avsked med omedelbar verkan, utgår utöver förmåner under uppsägningstiden ett avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner.

Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls ett avgångsvederlag på 12 månadslöner. För ledande befattningshavare som inträtt i ledningsgruppen före 2020 och som är över 50 år vid uppsägningstillfället erhålls ett avgångsvederlag på 18 månadslöner.

Om verkställande direktören eller övriga ledande befattningshavare får ersättning från annan tjänst justeras avgångsvederlaget ner med motsvarande belopp. Vid uppsägning från verkställande direktören eller ledande befattningshavare utgår inget avgångsvederlag.

Avsatt till pensioner

Pensionslösningarna avser huvudsakligen ålderspension, sjukpension och familjepension och innehas i antingen avgifts- och förmånsbestämda pensionsplaner. Avgiftsbestämda utgörs av BTPK och ITPK och förmånsbestämda utgörs av BTP, tryggad genom en försäkring i SPP samt ett fåtal ålders- och efterlevandelöften tryggade i Skandia.

Vid bolagiseringen 1993 övertog Vasakronan förmånsbestämda pensionsåtaganden från Byggnadsstyrelsen som administreras av Statens tjänstepensionsverk och har till största del tryggats hos KPA. Utöver detta har Vasakronan en förmånsbestämd ITP tryggad genom försäkring i Alecta som, i enlighet med Rådet för finansiell rapporterings uttalande UFR10, redovisas som en avgiftsbestämd pension. Förpliktelsen i Alecta har avtalats sedan tidigare och inga nya premier eller avgifter betalas. Alecta hade vid utgången av räkenskapsåret en konsolideringsgrad om 172 procent (148).

Enligt IAS19 ska all förmånsbestämd pensionsrätt ses som intjänad linjärt över anställningstiden. Det innebär att värdet på pensionskostnaderna i koncernens resultaträkning utgörs av ett beräknat värde som kan avvika från de faktiskt inbetalda pensionspremierna som redovisas i moderbolaget. I koncernens balansräkning redovisas nettot av pensionsförpliktelsernas nuvärde och det verkliga värdet på förvaltningstillgångarna.

	Koncernen		Moderbolaget	
Pensionskostnader i resultaträkningen	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Pensionskostnader, avgiftsbestämda	62	63	34	33
Pensionskostnader, förmånsbestämda	22	18	54	56
Särskild löneskatt på pensionskostnader	21	19	21	22
Summa pensionskostnader i resultaträkningen	**105**	**100**	**109**	**111**
Varav redovisat som fastighetsadministration	*83*	*80*		
Varav redovisat som central administration	*22*	*20*		
Pensionskostnader i övrigt totalresultat, exklusive skatt				
Aktuariella vinster(-)/förluster(+), inklusive löneskatt	-73	16		
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak, inklusive löneskatt	2	-6		
Summa pensionskostnader i övrigt totalresultat, exklusive skatt	**-71**	**10**		

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

	Koncernen	
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner, koncernen	**2021**	**2020**
Förändring i pensionsförpliktelse		
Pensionsförpliktelse nuvärde, ingående balans	520	495
Intjänad pension genom tjänstgöring[1]	21	17
Ränta på pensionsförpliktelsen[1]	6	8
Pensionsutbetalningar	-20	-19
Aktuariella vinster(-)/förluster(+) på pensionsförpliktelser[2]	-55	19
Pensionsförpliktelse nuvärde, utgående balans[3]	**472**	**520**
Förändring i förvaltningstillgångar		
Verkligt värde förvaltningstillgångar, ingående balans	-433	-413
Ränteintäkt[1]	-5	-6
Premieinbetalningar	-25	-27
Pensionsutbetalningar	20	19
Avkastning på förvaltningstillgångar exklusive ränteintäkt[2]	-3	-6
Verkligt värde förvaltningstillgångar, utgående balans	**-446**	**-433**
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	6	4
Övriga pensionsåtaganden	5	7
Särskild löneskatt på nettoskuld pensioner	8	22
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner	**45**	**120**

1) Redovisade i resultaträkningen. 2) Redovisade i övrigt totalresultat.
3) Förväntad vägd genomsnittlig duration för förpliktelsens nuvärde per 2021-12-31 är 17,28 år (18,51).

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

Skillnaden mellan den faktiska avkastningen och den förväntade uppgick till 3 mkr (6) och redovisas som avkastning på förvaltningstillgångar exklusive ränteintäkt.

Aktuariella vinster (-) och förluster (+) uppgår netto efter skatt till -56 mkr (8) och redovisas i övrigt totalresultat enligt alternativregeln i IAS 19.

Koncernens inbetalningar till förmånsbestämda planer beräknas uppgå till 20 mkr under 2022.

	Koncernen	
Aktuariella och finansiella antagandena (%)	**2021**	**2020**
Diskonteringsränta	1,90	1,25
Inflation	2,00	2,00
Förväntad årlig löneökningstakt	3,50	3,50
Förväntad årlig ökning av utbetald pension	2,00	2,00
Förväntad årlig ökning av inkomstbasbelopp	3,00	3,00

Diskonteringsräntan motsvarar bostadsobligationsräntan och är det antagande som har störst inverkan på pensionsförpliktelsens storlek. En höjning av diskonteringsräntan med 1 procentenhet skulle till exempel förändra nuvärdet av pensionsförpliktelsen med 74 mkr.

2.5 Finansiella intäkter och kostnader

§ Redovisningsprinciper – finansiella intäkter och kostnader
Med finansiella intäkter avses ränteintäkter på bankmedel, fordringar, finansiella placeringar och utdelningsintäkter. Kostnaderna omfattar räntekostnader samt andra kostnader som uppkommer i samband med upplåning, som upplägg-ningskostnader och administrativa avgifter. Nettoeffekten av valutakursdifferenser på finansiella poster redovisas som intäkt alternativt kostnad beroende på utfall. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i resultaträkningen den period de avser. Finansiella kostnader som avser större ny-, till- och ombyggnader aktiveras på investeringen under produk-tionstiden i koncernredovisningen.

Finansnettot
Finansnettot påverkas inte av marknadsvärderingen av ingångna avtal för räntederivat, som används för att justera räntebindningen, då de redovisas som värdeförändringar under egen rubrik. Se vidare not 6.4.

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

	Koncernen		Moderbolaget	
Finansiella intäkter och kostnader	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Ränteintäkter	4	9	4	9
Ränteintäkter från dotterbolag	-	-	822	942
Övriga finansiella intäkter	0	0	0	0
Summa finansiella intäkter	**4**	**9**	**826**	**951**
Räntekostnader	-1 134	-1 233	-1 134	-1 233
Räntekostnader till dotterbolag	-	-	-17	-20
Aktiverad ränta	128	154	-	-
Övriga finansiella kostnader	-49	-47	-49	-47
Summa finansiella kostnader	**-1 055**	**-1 126**	**-1 200**	**-1 300**
Finansnetto	**-1 051**	**-1 117**	**-374**	**-349**

Vid aktivering av ränta används den genomsnittliga räntan i låneportföljen under perioden. Den genomsnittliga räntan under 2021 uppgick till 1,5 procent (1,7).

NOT 3 SKATT

§ Redovisningsprinciper – skatt
Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, förutom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital och då även tillhörande skatteeffekt inkluderas.

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden och redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom justeringar för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster.

Årets aktuella skatt som ska betalas eller erhållas justeras med eventuell skatt från tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, och uppskjutna skatteskulder och fordringar redovisas i balansräkningen för alla temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Redovisat värde på uppskjutna skattefordringar och underskottsavdrag prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras om det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas helt eller delvis.

Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Den temporära skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder vid ett tillgångsförvärv redovisas inte som uppskjuten skatt.

	Koncernen		Moderbolaget	
Skatt på årets resultat	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Aktuell skatt	-223	-203	-176	-139
Uppskjuten skatt	-3 990	-903	-243	-91
Summa skatt på årets resultat	**-4 213**	**-1 106**	**-419**	**-230**

3.1 Avstämning av skattekostnad/-intäkt

	Koncernen		Moderbolaget	
Skattekostnad	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Redovisat resultat före skatt	20 572	4 820	2 673	3 411
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats	-4 238	-1 032	-551	-730
Skatt hänförligt till tidigare beskattningsår	0	0	0	0
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktig försäljning av dotterbolag	14	-4	0	0
Avyttrad goodwill	0	-	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	36	-45	-	-
Ej skattepliktig utdelning	-	-	125	553
Nedskrivning av andelar	-	-	37	0
Ej avdragsgilla räntekostnader	-26	-56	-29	-56
Övriga ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	0	-1	-1	0
Effekt till följd av lägre skattesats på uppskjuten skatt	-	33	-	4
Övriga justeringar	1	-1	0	-1
Redovisad skattekostnad	**-4 213**	**-1 106**	**-419**	**-230**
Effektiv skattesats, %	20,5	22,9		

Aktuell skatt och uppskjuten skatt har för 2021 beräknats utifrån en nominell skattesats på 20,6 procent i enlighet med regeringens beslut om förändrad företagsbeskattning som gäller från och med 1 januari 2019. För 2020 gällde en nominell skattesats på 21,4 procent.

Fastigheter kan avyttras direkt eller indirekt genom att det fastighetsägande dotterbolaget avyttras. Vinst från försäljning av fastighet är skattepliktig medan vinst från försäljning av bolag i de flesta fall är skattefri.

Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures redovisas i resultaträkningen netto efter avdrag/tillägg för beräknad skatt.

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

3.2 Uppskjuten skatt

	Ingående balans		Redovisat i resultaträkningen		Redovisat direkt mot eget kapital		Utgående balans	
Uppskjuten skatteskuld	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Koncernen								
Derivat	-368	-459	243	91	-	-	-125	-368
Förvaltningsfastigheter	22 934	21 633	3 694	761	-	-	26 088	22 394
Obeskattade reserver	192	149	49	43	-	-	241	192
Skattemässiga underskott	0	-8	0	8	-	-	0	0
Övriga temporära skulder	51	54	3	0	15	-2	69	51
Summa uppskjuten skatt	**22 269**	**21 368**	**3 989**	**903**	**15**	**-2**	**26 273**	**22 269**
Moderbolaget								
Derivat	-368	-459	243	91	-	-	-125	-368
Förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa uppskjuten skatt	**-368**	**-459**	**243**	**91**	**0**	**-**	**-125**	**-368**

3.3 Marknadsvärdering uppskjuten skatt

I balansräkningen beräknas uppskjuten skatteskuld utifrån nominell skattesats och vid en marknadsvärdering av uppskjuten skatteskuld erhålls sannolikt ett lägre värde än upptaget värde i balansräkningen. Vid beräkning av nyckeltalet EPRA NTA baseras det verkliga värdet på 30 procent av den nominella skattesatsen på 20,6 procent, det vill säga 6,2 procent, vilket ger en uppskjuten skatt om 8 195 mkr. Se vidare härledning av nyckeltal på sidan 125 och definition av EPRA NTA på sidan 181.

3.4 Värdeminskningsavdrag

Vasakronan redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i koncernredovisningen. Skattelagstiftningen tillåter dock avskrivning med 2–5 procent av byggnad, 5 procent av markanläggning och 20–30 procent av de delar och tillbehör till en byggnad eller av den typ av markanläggning som utgör byggnads- respektive markinventarium. Mark får inte skrivas av.

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

NOT 4 TILLGÅNGAR

4.1 Immateriella anläggningstillgångar

§ Redovisningsprinciper – immateriella anläggningstillgångar
Goodwill
Den goodwill som uppstår vid upprättandet av koncernredovisningen består av ett belopp motsvarande skillnaden mellan erlagd köpeskilling och verkligt värde på förvärvade nettotillgångar. Koncernens goodwill har huvudsakligen uppkommit vid rörelseförvärvet av Vasakronan och redovisas i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. I koncernen är goodwill huvudsakligen hänförlig till skillnaden mellan nominell och kalkylmässig skattesats vid rörelseförvärv och därmed helt kopplad till den uppskjutna skatten. Denna post förändras i de fall en fastighet med goodwill säljs. Vid försäljning av en fastighet, alternativt vid nedskrivningsbehov, löses goodwill hänförlig till aktuell fastighet och redovisas som "avyttrad/nedskriven goodwill".

Övriga immateriella tillgångar
Utöver goodwill utgörs koncernens immateriella tillgångar av varumärket Vasakronan samt investeringar i vissa tekniska plattformar. Varumärket har förvärvats genom ett rörelseförvärv och värderats till verkligt värde på förvärvsdagen.

Nedskrivningsprövning
Nyttjandeperioden för goodwill och varumärket har bedömts vara obestämbar och därmed inte föremål för avskrivning. Värdet testas i stället årligen eller vid eventuella indikationer på nedskrivningsbehov. Goodwill som uppstått vid förvärv som inte betraktas som tillgångsförvärv testas för respektive fastighet eller balanspost som goodwill har allokerats till vid förvärvstidpunkten.

Goodwill
Goodwill testas kvartalsvis genom att säkerställa att redovisat värde för fastigheten inte överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet påverkas huvudsakligen av bedömt marknadsvärde på uppskjuten skatt. Företagsledningen grundar sin bedömning främst på observerbara marknadsdata för genomförda transaktioner. Vid fastställandet av verkligt värde på goodwill vid utgången av 2021 har uppskjuten skatt i genomsnitt värderats till 6,2 procent (6,2).

Övriga immateriella tillgångar
Investeringar i tekniska plattformar skrivs av löpande. Kvarvarande värde på de tekniska plattformarna samt varumärket testas årligen, eller vid indikation på värdenedgång, för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov och då redovisa det till anskaffningsvärde minskat med eventuella ackumulerade nedskrivningar. Vid utgången av 2021 fanns inget behov av nedskrivning.

	Koncernen					
	Goodwill		Övriga immateriella tillgångar		Summa	
Immateriella anläggningstillgångar	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Ingående balans	1 908	1 908	136	116	**2 044**	**2 024**
Avyttrad/nedskriven goodwill	-5	-	-	-	**-5**	**-**
Årets förvärv	-	-	11	23	**11**	**23**
Årets avskrivningar	-	-	-6	-3	**-6**	**-3**
Utgående balans	**1 903**	**1 908**	**141**	**136**	**2 044**	**2 044**

4.2 Förvaltningsfastigheter

§ Redovisningsprinciper – förvaltningsfastigheter
Vasakronans fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter samt värdestegringar och klassificeras därmed som förvaltningsfastigheter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark, markanläggningar, byggnads- och markinventarier samt pågående arbeten. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Förändringar i verkligt värde redovisas som både realiserade och orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen. Vasakronan tillämpar IFRS 13, "Värdering till verkligt värde" - Nivå 3, "Icke observerbara indata för tillgången eller skulden".
Fastigheterna redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader och därefter till verkligt värde vid varje bokslutstillfälle.
Tillkommande utgifter aktiveras då det är sannolikt att koncernen erhåller ekonomiska fördelar i framtiden förknippade med utgiften, med andra ord när utgiften är värdehöjande. Övriga underhållsutgifter samt reparationer resultatförs i den period de uppstår.
Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden i enlighet med IAS23 Lånekostnader, se not 6.2.

Värdering
Verkligt värde utgörs av marknadsvärdet som baserar sig på det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna fastighetsmarknaden.

Fastigheternas verkliga värde fastställs vid varje enskilt bokslutstillfälle genom en marknadsvärdering av varje enskild fastighet. Värderingsprocessen styrs av en värderingspolicy och i enlighet med denna värderas samtliga fastigheter externt vid hel- och halvårsskifte, och vid övriga kvartalsskiften värderas de internt. Om avtal har tecknats avseende köp och försäljning av fastighet utgör i stället avtalat fastighetsvärde grunden för marknadsvärdet vid kommande kvartalsbokslut.

Extern värdering utförs i enlighet med RICS Valuation – Global Standards [the Red Book]. Parallellt med den externa värderingen genomförs en intern rimlighetskontroll av värdena. Under 2021 genomfördes den externa värderingen av Cushman & Wakefield i Göteborg och Stockholm och av Forum Fastighetsekonomi i Malmö och Uppsala.

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Värderingsantaganden

Marknadsvärdena bedöms huvudsakligen med en avkastningsbaserad värderingsmetod grundat på marknadsanpassade kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst 10 år, vilket främst är tillämpligt på förvaltningsfastigheter i normal drift och projektfastigheter med kontrakterade hyresgäster. För byggrätter och andra fastigheter där en kassaflödesvärdering inte är tillämplig bedöms marknadsvärdena i stället utifrån ortsprismetoden, alternativt en exploateringskalkyl, med hänsyn tagen till de osäkerheter som marknaden bedömer.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. I prognostiseringen av framtida kassaflöden tas det hänsyn till objektets användning, ålder samt underhållsstatus. Hyresinbetalningarna baseras på befintliga hyreskontrakt och när kontrakten löper ut antas en marknadsmässig hyresnivå. Kostnader för drift, underhåll och administration baseras på faktiska kostnader i kombination med prognoser, bedömningar och erfarenheter från jämförbara objekt. Framtida investeringar bedöms utifrån det behov som föreligger. Externa värderare besiktigar varje fastighet minst vart tredje år.

Värderingsantaganden	2021 Genomsnitt
Inflationsantagande	2,0 %
Kalkylränta - kassaflöde	5,68 %
Kalkylränta - restvärde	5,90 %
Direktavkastningskrav restvärde	3,87 %
Långsiktig vakansgrad	5,00 %
Drift- och underhållskostnader år 1	426 kr/kvm
Investeringar år 1	1 376 kr/kvm
Marknadshyra vid noll vakans	3 664 kr/kvm

Direktavkastningskrav restvärde per delmarknad	Intervall	Genomsnitt
Stockholms innerstad	3,10-4,80	3,58
Stockholms närförorter	3,50-5,75	4,53
Göteborg	3,40-4,00	3,73
Malmö	3,75-5,50	4,39
Uppsala	4,10-5,60	4,66

	Koncernen	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	**2021**	**2020**
Projekt- och utvecklingsfastigheter	3 404	1 662
Transaktioner	18	1
Förvaltade fastigheter:		
Förändrade avkastningskrav	6 735	-325
Marknadshyresförändring	5 098	-255
Summa värdeförändring	**15 255**	**1 083**

Sålda fastigheter under 2021 framgår av sidan 94. Totalt hyresvärde på sålda fastigheter uppgår till 9 mkr. Under året har försäljningar i bolagsform medfört ett försäljningsresultat på 0 mkr (0) i moderbolaget.

	Koncernen	
Förvaltningsfastigheter	**2021**	**2020**
Ingående balans	162 420	156 071
Investeringar	4 137	5 314
Förvärv, köpeskilling	214	181
Försäljning	-449	-229
Värdeförändring	15 255	1 083
Utgående balans	**181 577**	**162 420**
Skattemässiga värden	**51 963**	**50 615**

Känslighetsanalys

Nedanstående tabell illustrerar effekterna på marknadsvärdet vid förändringar av varje enskild faktor.

Känslighetsanalys	Förändring av antagande	Värde-påverkan, mkr	Värde-påverkan, %
Direktavkastningskrav och kalkylränta	+1 procentenhet	-36 711	-20,2
Direktavkastningskrav och kalkylränta	−1 procentenhet	62 281	34,3
Långsiktig vakansgrad	+/−1 procentenhet	-/+2 016	-/+1,1
Drift- och underhållskostnader	+/−25 kr/kvm	-/+1 400	-/+0,8
Marknadshyra	+/−50 kr/kvm	+/-2 800	+/-1,5

Åtaganden	2021	2020
Investeringar förvaltningsfastigheter	1 939	4 066

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

4.3 Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder

§ Redovisningsprinciper – nyttjanderättstillgångar och leasingskulder
Till och med 31 december 2018 klassificerades leasing av tillgångar där koncernen är leasetagare i allt väsentligt som operationell leasing. Betalningar avseende de operationella leasingavtalen kostnadsfördes i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. I och med övergången till IFRS 16 från och med 1 januari 2019 redovisas nyttjanderättstillgångar och finansiella skulder för samtliga väsentliga leasingavtal med en löptid över 12 månader. För Vasakronan utgörs dessa av leasingavtal avseende markarrenden och tomträtter. Leasingbetalningar fördelas mellan amorteringar och ränta, och räntan redovisas i resultaträkningen över leasingperioden enligt effektivräntemetoden.

Tomträttsavtalen hanteras som eviga hyresavtal vilka marknadsvärderas och skrivs därmed inte av. Marknadsvärdet räknas fram genom att diskontera framtida avgälder med avgäldsränta motsvarande 3,00–3,75 procent. Arrendena nuvärdesberäknas över kontraktens löptid genom att diskontera framtida arrenden med marknadsräntan för mot svarande löptid som för kontraktet. Betalningar för kontrakt kortare än 12 månader avseende utrustning, fordon och samtliga leasingavtal av mindre värde kostnadsförs i resultaträkningen.

Nyttjanderättstillgångar	Tomträttsavtal	Arrenden	Total
Anskaffningsvärde:			
Per 1 januari 2021	5 092	85	**5 177**
Avgående/tillkommande	0	0	**0**
Per 31 december 2021	**5 092**	**85**	**5 177**
Avskrivningar:			
Per 1 januari 2021	0	-13	**-13**
Årets avskrivningar	0	-7	**-7**
Per 31 december 2021	**0**	**-20**	**-20**
Redovisad tillgång per 31 december 2021	**5 092**	**65**	**5 157**
Leasingskulder			
Anskaffningsvärde:			
Per 1 januari 2021	5 092	85	**5 177**
Avgående/tillkommande	0	0	**0**
Per 31 december 2021	**5 092**	**85**	**5 177**
Amortering:			
Per 1 januari 2021	0	-13	**-13**
Årets amortering	0	-6	**-6**
Per 31 december 2021	**0**	**-19**	**-19**
Redovisad leasingskuld per 31 december 2021	**5 092**	**66**	**5 158**

Avtalade framtida tomträttsavgälder [1]	2021-12-31
Avtalade tomträttsavgälder år 1	157
Avtalade tomträttsavgälder mellan 2 och 5 år	386
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	261
Utående balans	**804**

1) Beräknat fram till kommande omförhandlingstidpunkt

4.4 Inventarier

§ Redovisningsprinciper – inventarier
Inventarier består främst av kontorsinventarier, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt över fem år och restvärdet antas vara försumbart och beaktas inte. Avskrivningar beräknas från och med den tidpunkt då tillgången tas i bruk.

Tillgångar som är föremål för avskrivningar utsätts för nedskrivningstest vid indikation på att redovisat värde inte kan återvinnas. Nedskrivningen fastställs som skillnaden mellan redovisat värde och återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och tillgångens nyttjandevärde.

	Koncernen		Moderbolaget	
Inventarier	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Anskaffningsvärde:				
Ingående anskaffningsvärde	140	129	53	59
Förvärv	88	18	77	1
Försäljningar och utrangeringar	-12	-7	-2	-7
Utgående balans – anskaffningsvärde	**216**	**140**	**128**	**53**
Avskrivningar:				
Ingående avskrivningar	-93	-89	-49	-52
Årets avskrivningar	-22	-10	-16	-2
Försäljningar och utrangeringar	1	6	2	5
Utgående balans - avskrivningar	**-114**	**-93**	**-63**	**-49**
Utgående balans	**102**	**47**	**65**	**4**

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

NOT 5 OPERATIVA FORDRINGAR OCH SKULDER

Kundfordringar redovisas netto efter reservering för osäkra fordringar och beloppet speglar det som förväntas inkasseras baserat på omständigheter kända på balansdagen. Inbetalningar av kundfordringar ligger nära i tiden och verkligt värde motsvarar upplupna anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade nedskrivningar.

Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter redovisas till bokfört värde då betalningar ligger nära i tiden.

5.1 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Fordringar på hyresgäster	72	116	2	0
Avsättningar för osäkra fordringar	-27	-43	0	0
Utgående balans	**45**	**73**	**2**	**0**

Ålderfördelade kundfordringar koncernen	2021	2020
Ej förfallet	25	20
Förfallet 1-30 dagar	4	7
Förfallet 31-90 dagar	0	18
Förfallet mer än 90 dagar	43	71
Summa	**72**	**116**

Koncernen har redovisat förluster på 1 mkr (30) för nedskrivning av fordringar på hyresgäster.

5.2 Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Upplupna intäktsräntor	324	239	324	239
Periodiserade hyresrabatter	127	93	-	-
Depositionskonton	282	281	282	281
Jämkningsmoms	10	4	-	-
Förutbetalda driftkostnader	45	37	0	-
Fordran CSA	261	-	261	-
Moms i projekt	64	48	-	-
Övriga poster	195	324	42	94
Utgående balans	**1 308**	**1 026**	**909**	**614**

5.3 Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Förutbetalda hyresintäkter	1 385	1 343	-	-
Upplupna räntekostnader	546	485	546	485
Upplupna kostnader avseende pågående projekt	652	851	-	-
Deposition CSA-avtal	-	457	-	457
Moms	250	196	10	7
Depositioner	282	281	-	-
Upplupna driftkostnader	36	46	0	-
Fastighetsskatt	68	39	-	-
Semesterlöner, sociala avgifter samt personalens källskatt	58	56	58	56
Övriga poster	170	137	72	49
Utgående balans	**3 447**	**3 891**	**686**	**1 054**

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

NOT 6 FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR

6.1 Mål för finansieringsverksamheten

Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Räntekostnader är en av koncernens största kostnadsposter och det är strategiskt viktigt med tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Vasakronan finansierar sin verksamhet med kapital från ägarna eller genom extern upplåning, fördelningen baseras på en avvägning mellan kraven på avkastning och finansiell stabilitet.

Vasakronans finansiella målsättning är att inom givna ramar och restriktioner diversifiera finansieringsstrukturen både avseende löptider och finansieringskällor, och därigenom säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad.

Kreditrating

I maj 2021 bekräftade Moody's betyget A3 med stabila utsikter. Ratingen bygger på den högkvalitativa fastighetsportföljen, goda finansiella nyckeltal samt kopplingen till bolagets ägare Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden.

§ Redovisningsprinciper – finansiella instrument

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal eller kontrakt som ger upphov till en finansiell tillgång eller skuld. Finansiella tillgångar i balansräkningen är; kundfordringar, fordringar hos joint ventures, likvida medel och derivatinstrument. Finansiella skulder utgörs av leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Finansiella tillgångar i koncernen delas in i följande kategorier i enlighet med IFRS 9:

- Eget kapitalinstrument: värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat
- Derivatinstrument: värderas till verkligt värde via resultaträkningen
- Skuldinstrument: värderas till verkligt värde via resultaträkningen, eller via övrigt totalresultat alternativt enligt anskaffningsvärde då det är syftet med instrumentet som ligger till grund för klassificeringen

Beräkning av verkligt värde

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på marknadsvärderingar utifrån aktuella marknadsdata. För finansiella tillgångar används aktuell köpkurs och för finansiella skulder används aktuell säljkurs.

Metod och underlag

- Derivatinstrument beräknas genom en diskontering av framtida kontrakterade kassaflöden till aktuell marknadsränta för respektive löptid
- Finansiella skulder beräknas genom en diskontering av framtida kontrakterade kassaflöden till aktuell marknadsränta
- Kundfordringar och leverantörsskulder baseras på nominellt värde, det vill säga hänsyn tas till eventuella bedömda krediteringar

Finansiella risker och rapportering

Finansiering och finansiella risker hanteras i enlighet med riktlinjer fastställda av Vasakronans styrelse. I sin finansieringsverksamhet exponeras koncernen för finansieringsrisk, ränterisk, kreditrisk och valutarisk.

Finanspolicy

Mål, styrprinciper och ansvarsfördelning inom finansverksamheten anges i Vasakronans finanspolicy samt i en instruktion för finansavdelningen. I de styrande dokumenten regleras riskmandat. Policyn reglerar riskmandat samt principer för beräkning, rapportering, uppföljning och kontroll av finansiella risker. I enlighet med de styrande dokumenten gäller dualitetsprincipen i samband med affärer, den individ som genomför och registrerar en affär har inte befogenhet att kontrollera och likviditetsmässigt hantera den. Befogenheter för affärsavslut regleras genom fullmakt mot respektive motpart. Finanspolicyn och instruktionen för finansavdelningen utvärderas löpande och fastställs årligen av styrelsen.

All finansieringsverksamhet bedrivs i en central finansfunktion vilket säkerställer en effektiv hantering och kontroll av företagets finansiella risker och skapar möjligheter att nyttja stordriftsfördelar.

Avstämning efterlevnad finanspolicy	Policy	2021-12-31
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	min 2 år	5,0
Kapitalbindning inklusive outnyttjade kreditlöften		5,5
Låneförfall 12 månader	max 40%	20%
Kreditlöften och likvida medel/lånefall 12 månader	minst 100%	162%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	5,2
Räntebindning	minst 2 år	4,6
Räntebindningsförfall 12 månader	max 55%	43%
Valutarisk		
Valutaexponering utan tillgångar i utländsk valuta	Ingen exponering	uppfyllt
Valutaexponering vid tillgång i utländsk valuta	max 1% av bolagets balansomslutning	uppfyllt
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

6.2 Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen

	Låneram	Nominellt belopp basvaluta	Varav utnyttjat	Andel %
Certifikatprogram	25 000		*8 140*	11%
Obligationer, SEK	61 740[1]		*26 998*	37%
Obligationer, NOK	-	13 495	*13 843*	19%
Obligationer, EUR	-	537	*4 997*	7%
Obligationer, JPY	-	11 400	*899*	1%
Obligationer, AUD	-	160	*1051*	1%
Obligationer, USD	-	455	*4 126*	6%
Obligationer, HKD	-	400	*465*	1%
NSV, EUR	-	50	*513*	1%
Banklån med säkerhet	7 866		*7 866*	11%
Nordiska och Europeiska Investeringsbanken	6 940		*4 940*	7%
Kreditfacilitet från ägarna	18 000		-	-
Totalt			***73 838***	**100**

1) Beloppet motsvarar 6 000 MEUR och är gemensamt för samtliga valutor.

Avstämning av skulder som härrör från finansierings-verksamheten – koncern	Ingående balans	Amorterade lån	Nyupptagna lån	Amortering över-/ underkurs	Valutakurs-differenser	Utgående balans
Certifikatprogram	7 514	-21 319	21 944	1	-	8 140
Obligationer	45 351	-6 331	11 964	-9	1 404	52 379
NSV	-	-	514	-	-1	513
Banklån	16 452	-3 640	-	-6	-	12 806
Summa	**69 317**	**-31 290**	**34 422**	**-14**	**1 403**	**78 838**

Valutakursdifferenser och amortering över-/underkurs är en icke kassaflödespåverkande poster.

Lånevillkor

- Avtal för certifikat och bankupplåning innehåller en ägarklausul som ger långivaren möjlighet att säga upp lånet och kräva återbetalning om Vasakronan inte till minst 51 procent ägs av en eller flera av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Liknande ägarklausul återfinns i obligationsavtal där obligations-innehavaren har rätt att kräva återbetalning om en ägarförändring enligt ovan sker, som i sin tur leder till en nedgradering av bolagets rating med minst ett steg
- Banklåneavtalen innehåller villkoret att räntetäckningsgraden inte får understiga 1,5 gånger
- Icke säkerställda låneavtal innehåller även villkoret att belåningsgraden inte får överstiga 65 procent
- Obligationslån innehåller villkoret att säkerställd finansiering inte får överstiga 40 procent av koncernens totala tillgångar

Redovisat värde

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket är redovisat i ovanstående tabeller.

6.3 Finansiella risker

Valutarisk

Med valutarisk avses ogynnsamma förändringar i valutakurser som påverkar koncernens finansiella situation. Vid upplåning ska all valutarisk elimineras och växelkursen på räntebetalningar och återbetalning av lån i utländsk valuta säkras med hjälp av valutaränteswappar. Finns tillgångar i utländsk valuta tillåts valuta-exponering (nettot av tillgångar och skulder i utländsk valuta) motsvarande maximalt 1 procent av bolagets samlade balansomslutning.

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansieringsrisk avses den långsiktiga risken att säkerställandet av koncernens kapitalbehov samt refinansieringen av utestående lån försvåras eller fördyras, exempelvis begränsning till flera olika typer av finansieringskällor. Denna risk begränsas då den genomsnittliga tiden till förfall för räntebärande skulder inte får understiga två år.

Vasakronan har ett kreditlöfte som löper tillsvidare med Första, Andra, Tredje och Fjärde AP- fonden under vilket ägarna förbinder sig att förse bolaget med likviditet. Avtalet har en volym på 18 mdkr och en uppsägningstid om 24 månader.

Likvida medel redovisas till nominellt belopp och utgörs av kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med en löptid på högst tre månader. Med likviditetsrisk avses Vasakronans risk att det saknas likvida medel eller krediter för att fullgöra betalningsförpliktelser. Risken balanseras då relationen mellan kreditlöften, likvida medel och låneförfall inom tolv månader skall vara minst 100 procent.

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Löptidsanalysen baseras på belopp för framtida ej diskonterade kassaflöden relaterat till finansiella fordringar och skulder inklusive ränta, uppdelat efter tiden till avtalsenlig förfallotidpunkt. Balansdagens ränta för respektive lån och derivat är grunden till beräkningen av framtida kassaflöden för samtliga skulder. Balansdagens växelkurs används för valutaderivat.

Ränterisk

Med ränterisk avses exponeringen för förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. Vasakronans finansfunktion begränsar risken genom att hålla den genomsnittliga räntebindningstiden till minst två år. Ränterisken reflekteras av räntetäckningsgraden som enligt finanspolicy alltid ska överstiga 2,0 gånger senaste tolv månaderna.

Likviditetsrisk – löptidsanalys	2021				2020			
KONCERNEN	**0–1 år**	**1–2 år**	**2–5 år**	**mer än 5 år**	**0–1 år**	**1–2 år**	**2–5 år**	**mer än 5 år**
Tillgångar								
Kundfordringar	45	-	-	-	73	-	-	-
Övriga fordringar	1 308	-	-	-	1 026	-	-	-
Likvida medel	3 521	-	-	-	2 558	-	-	-
Summa	**4 874**	**-**	**-**	**-**	**3 657**	**-**	**-**	**-**
Skulder[1]								
Obligationslån	-7 116	-7 299	-19 041	-25 842	-6 793	-6 978	-15 809	-21 400
Banklån	-654	-4 208	-4 169	-4 200	-689	-1 679	-8 622	-6 159
Certifikatlån	-8 140	-	-	-	-7 514	-	-	-
NSV	-	0	-	-				
Räntederivat	-320	-310	-845	-802	-523	-517	-1 349	-1 433
Valutaderivat – inflöde	1 353	527	3 539	13 251	2 074	1 286	2 674	14 782
Valutaderivat – utflöde	-1 214	-355	-3 130	-12 858	-2 002	-1 250	-2 424	-15 330
Leverantörsskulder	-57	-	-	-	-73	-	-	-
Summa	**-16 148**	**-11 645**	**-23 646**	**-30 451**	**-15 520**	**-9 138**	**-25 530**	**-29 540**

1) Exklusive leasingskuld, tomträtt och arrende.

	Koncernen		Moderbolaget	
Likvida medel	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Likvida medel	3 521	2 558	3 513	2 546
Utgående balans	**3 521**	**2 558**	**3 513**	**2 546**

	Koncern/Moderbolag			
	Räntebindning		Kapitalbindning	
Förfallostruktur lång- och kortfristiga räntebärande skulder i koncernen och moderbolaget, år	**Belopp**	**Andel, %**	**Belopp**	**Andel, %**
0-1	31 443	43	14 496	20
1-2	91	0	10 650	14
2-3	2 298	3	7 565	10
3-4	3 194	4	7 819	11
4 år och senare	36 812	50	33 308	45
Utgående balans	**73 838**	**100**	**73 838**	**100**
varav				
Räntebärande skulder - rörlig ränta	*52 121*			
Räntebärande skulder - fast ränta	*21 717*			

1) Kreditfacilitet från ägarna på 18 000 mkr, outnyttjad lånefacilitet från EIB om 2 000 mkr och likvida medel om 3 521 mkr motsvarar totalt 162 procent av låneförfall kommande 12 månader, se vidare sida 90.

6.4 Derivat

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen per kontraktsdagen och värderas löpande till verkligt värde i enlighet med nivå 2 i IFRS13. Samtliga derivat redovisas som tillgångar när verkligt värde är positivt och som skulder om negativt. Vinst eller förlust vid en värdeförändring redovisas i resultaträkningen. Derivat får endast användas för riskhantering inom ramen för finanspolicyn och elhandel, och det används primärt för att styra räntebindningstid och balansera följande riskområden:

Riskområde	**Derivatkontrakt**
Ränterisker	Ränteswappar, realränteswappar
Valutarisker	Valutaränteswappar
Prisrisk på el	Elterminer

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Derivatkontrakt i koncernens och moderbolagets balansräkning

Derivatinstrument – finansiella tillgångar	**2021**	**2020**
Ränteswappar, valutaränteswappar	1 067	937
Elderivat	72	1
Utgående balans	**1 139**	**938**
Derivatinstrument – finansiella skulder	**2021**	**2020**
Ränteswappar, valutaränteswappar, realränteswappar	-1 995	-4 364
Utgående balans	**-1 995**	**-4 364**
Netto derivatinstrument	**-856**	**-3 426**

För att spegla motpartsrisk görs en justering av derivat till verkligt värde i form av CVA (Credit Value Adjustment) och DVA (Debt Value Adjustment). CVA visar Vasakronans kreditrisk i händelse av motparternas fallissemang medan DVA återspeglar den egna risken för det samma. Beräkningen av värdighetsjustering baseras på förväntad exponering, sannolikheten för fallissemang samt återhämtningsgrad av exponerade krediter. Nettovärdet per 2021-12-31 var 7 mkr (42) och är inkluderat i värdet för ränteswappar.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att Vasakronans motpart inte kan uppfylla sina åtaganden i samband med likviditetsförvaltning och nyttjandet av finansiella derivat. Denna risk begränsas genom att arbeta med flera olika motparter. Finanspolicyn anger även att:

- Derivatavtal tecknas med motparter med lägst kreditrating A- på Standard & Poor's ratingskala eller BBB+ med CSA-avtal
- Placering av likvida medel endast hos utvalda motparter med lägst kreditrating BBB på Standard & Poor's ratingskala alternativt Baa2 på Moody's ratingskala
- Löptiden för likvida placeringar får inte överstiga 6 månader
- Krav på ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran och skuld mot samma motpart

Motpartsrisk derivatkontrakt

Som ett led i att hantera motpartsrisker i derivatkontrakt har koncernen ingått tilläggsavtal (Credit Support Annex) till ISDA-avtal. Avtalen är ömsesidiga och parterna förbinder sig att ställa säkerheter i form av likvida medel för undervärden och övervärden i utestående derivatkontrakt. Koncernen har per 31 december 2021 lämnat sådan deposition.

	Koncernen		**Moderbolaget**	
Långfristiga fordringar	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Deposition CSA-avtal	171	854	171	854
Övriga långfristiga fordringar	57	61	54	55
Utgående balans	**228**	**915**	**225**	**909**

	Koncernen		**Moderbolaget**	
Övriga långfristiga skulder	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Deposition CSA-avtal	12	-	12	-
Skulder till dotterbolag	-	-	723	723
Övriga långfristiga skulder	57	58	55	55
Utgående balans	**69**	**58**	**790**	**778**

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

6.5 Finansiella instrument

För de finansiella instrumenten kundfordringar, leverantörsskulder, derivat och likvida medel överensstämmer verkligt värde med bokfört värde. Verkligt värde för övriga finansiella instrument fastställs utifrån aktuell räntekurva med tillägg för upplåningsmarginal, vilket i dagsläget ger en lägre ränta än den avtalade räntan på lånen. Redovisning till verkligt värde skulle öka koncernens skulder med 557 mkr och minska det egna kapitalet med 442 mkr. Samtliga placeringar i finansiella instrument är ämnade att hållas till förfall.

Klassificering av finansiella instrument i koncernen	Finansiell tillgång/skuld värderad till upplupet anskaffningsvärde		Finansiell tillgång/skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen		Redovisat värde		Verkligt värde	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Finansiella tillgångar								
Kundfordringar	45	73	-	-	45	73	45	73
Deposition CSA-avtal	158	854	-	-	155	854	155	854
Derivatinstrument	-	-	1 134	938	1 134	938	1 134	938
Likvida medel	3 521	2 558	-	-	3 521	2 558	3 521	2 558
Summa	**3 721**	**3 485**	**1 134**	**938**	**4 855**	**4 423**	**4 855**	**4 423**
Finansiella skulder								
Obligationslån	52 379	45 351	-	-	52 379	45 351	52 745	45 816
Banklån	12 806	16 452	-	-	12 806	16 452	12 998	16 762
Certifikatlån	8 140	7 514	-	-	8 140	7 514	8 140	7 515
NSV	513	-	-	-	513	-	512	-
Leasingskuld tomträtt och arrende	5 158	5 164	-	-	5 158	5 164	5 158	5 164
Leverantörsskulder	57	72	-	-	57	72	57	72
Deposition CSA-avtal	0	0	-	-	0	0	0	0
Derivatinstrument	-	-	1 995	4 364	1 995	4 364	1 995	4 364
Summa	**79 053**	**74 553**	**1 995**	**4 364**	**81 048**	**78 917**	**81 605**	**79 693**

	Koncernen/ Moderbolaget	
Värdeförändring finansiella instrument	**2021**	**2020**
Räntederivat	1 108	447
Förtidslösta derivat	-241	-277
Värdereglering lån i utländsk valuta	-1 392	-1744
Värdereglering valutaderivat	1 392	1744
Elderivat	71	-3
Summa	**938**	**167**

6.6 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Fastighetsinteckningar är ställda som säkerheter för koncernens räntebärande skulder.

Vasakronan är kommanditdelägare i Stora Ursvik KB och ansvarar för bolagets förbindelser med ett belopp motsvarande insatt kapital 46 mkr (46).

Vasakronan har för joint venture-bolaget Järvastaden AB utfärdat borgen för fullgörande av genomförandeavtal med Svenska Kraftnät om 241 mkr (241).

	Koncernen		Moderbolaget	
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Fastighetsinteckningar	7 894	10 971	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	287	287	Inga	Inga

6.7 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Beräknade förmånsbestämda pensionskostnader	-5	-10	-	-
Försäljning/avveckling av koncernbolag	-	-	-	-
Resultat från andelar i joint ventures	-	-	-	-
Försäljning av inventarier	0	-3	0	-3
Summa	**-5**	**-13**	**0**	**-3**

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

NOT 7 KONCERNSTRUKTUR

7.1 Aktier och andelar i dotterbolag

Aktier och andelar i dotterbolag	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Ingående balans	37 636	37 635
Aktieägartillskott	13	3
Förvärv	-	-
Reglering av resultatandelar	-	-
Försäljning	-	0
Nedskrivning	-213	-2
Återförda nedskrivningar	393	-
Utgående balans	**37 829**	**37 636**

Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen	Aktier/ andelar[1]	Kapital-andel, %[2]	Redovisat värde i moderbolaget 2021	Redovisat värde i moderbolaget 2020
Civitas Holding AB, 556459-9164, Stockholm	500	100	30 106	30 106
Vasakronan Fastigheter AB, 556474-0123, Stockholm	500	100	-	-
Vasakronan Holdingfastigheter AB, 556611-6850, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Inom Vallgraven 22:3 AB, 556879-7012, Malmö	500	100	-	-
Vasakronan Malmöfastigheter AB, 556376-7267, Stockholm	5 000	100	-	-
Handelsbolaget Gotic, 969622-2844, Trelleborg	100	100	-	-
Fastighets AB Luxor, 556059-7139, Stockholm	2 000	100	-	-
Vasakronan Vattenled AB, 556577-9088, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Priorinnan 5 AB, 559073-2151, Stockholm	500	100	-	-
Mabrabo AB, 556339-0227, Stockholm	10 000	100	-	-
Vasakronan Kista Science Tower AB, 556649-8043, Stockholm	1 000	100	-	-
Kymlinge Utvecklings A, 556647-7583, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Kista Science Tower KB, 969660-7820, Stockholm	100	100	-	-
Vasakronan Uppsalafastigheter AB, 556651-1092, Stockholm	1 000	100	-	-
Kungspinnen I AB, 556701-4278, Stockholm	1 000	100	-	-
Frösunda Hus I AB, 556704-9183, Stockholm	1 000	100	-	-
Frösunda Hus II AB, 556704-9175, Stockholm	1 000	100	-	-
Frösunda Hus III AB, 556704-6213, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Priorinnan 2 AB, 556675-2423, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Ängen AB, 556637-3550, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Hakberget AB, 556745-5695, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Trähus AB, 556715-4850, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Hammarby Gård 12 AB, 556766-4007, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Boländerna 7:4 AB, 556297-1696, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Fålhagen 1:39 AB, 556876-3204, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Sejen 3 AB,556837-6742, Stockholm	500	100	-	-
Vasakronan Fastighetsutveckling AB, 556532-9108, Stockholm	1 000	100	-	-
Järvatorget AB, 556548-5546, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Ullevifastigheter Holding AB, 556718-7884, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Ullevifastigheter AB, 556718-6704, Stockholm	1 000	100	-	-
Ullevi Park Holding 1 i Göteborg AB, 556718-6688, Stockholm	1 000	100	-	-
Ullevi Park 1 i Göteborg AB, 556718-6621, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Skånegatan AB, 556870-5791, Stockholm	500	100	-	-
Vasakronan Hekla AB, 559088-2196, Stockholm	500	100	-	-
Vasakronan Hekla Fastigheter AB, 559091-2340, Stockholm	500	100	-	-
Vasakronan Markholding AB, 556675-1771, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Diktaren 1 AB, 556943-7584, Stockholm	500	100	-	-
Ankarspik 41 AB, 556761-8763, Stockholm	1 000	100	-	-
Fastighets AB Gesimsen Grön, 556011-7698, Stockholm	50 000	100	1 916	1 892
Fastighets AB Svava, 556268-6658, Uppsala	500 000	100	-	-
Vasakronan Uppsala City AB, 556057-0896, Uppsala	75 000	100	-	-
Uppsala Science City AB, 556250-5346, Uppsala	300 000	100	-	-
Uppsala Science Park KB, 916512-8126, Uppsala	200	100	-	-
Vasakronan Blåmannen AB,556825-9302, Stockholm	500	100	1 110	1 110
Vasakronan Stockholmsstuten AB, 556820-7798, Stockholm	500	100	611	611
Vasakronan Kaninen 30 AB, 556740-3604, Stockholm	1 000	100	473	473
Vasakronan Bassängkajen AB, 556696-1362, Stockholm	1 000	100	367	367

1) Avser koncernens samlade antal aktier och andelar.
2) Avser koncernens samlade kapitalandel.

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen	Aktier/ andelar[1]	Kapital-andel, %[2]	Redovisat värde i moderbolaget 2021	2020
Fastighets Aktiebolaget Telefonfabriken, 556577-4535, Stockholm	1 000	100	360	360
Vasakronan Inom Vallgraven 22:16 AB, 556865-4163, Stockholm	500	100	333	333
KB Positionen 2, 969666-7485, Stockholm	1 000	100	278	278
RTB Reval KB, 969635-4886, Stockholm	200	100	-	-
Gotic AB, 556339-0839, Stockholm	1 000	100	251	251
Agilia Förvaltnings AB, 556651-1852, Stockholm	1 000	100	-	-
KB Inom Vallgraven 22:15 Göteborg, 916445-7039, Stockholm	200	100	-	-
Arkaden Göteborg KB, 969646-3448, Stockholm	200	100	-	-
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 53 KB, 969646-3836, Stockholm	200	100	-	-
Fastighets AB Skjutsgossen nr 8 & Co KB, 916502-7971, Stockholm	105	100	-	-
Nisseshus Nr 1 HB, 916587-3424, Stockholm	-	100	-	-
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 63 KB, 969646-7522, Stockholm	200	100	-	-
Förvaltningsbolaget Alvikshus HB, 916501-8004, Stockholm	-	100	-	-
Fastighetsbolaget Brödtorget & Co KB, 989200-4418, Stockholm	100	100	-	-
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 12 KB, 969646-4016, Stockholm	200	100	-	-
Vasakronan Bredbandet 1 AB, 559016-1427, Stockholm	500	100	-	-
Vasakronan Hårddisken 1 AB, 559347-9974, Stockholm	500	100	-	-
Vasakronan Nordstaden 10:20 AB, 556865-4205, Stockholm	500	100	214	214
Fastighets Aktiebolaget Bodega, 556031-4246, Stockholm	3 000	100	213	213
Fastighets AB Gesimsen, 556482-7318, Stockholm	1 000	100	-	-
KB Radio Östra, 916625-7007, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Kaninen 32 AB, 556740-3612, Stockholm	1 000	100	173	173
AB Studentskrapan, 556611-6868, Stockholm	1 000	100	171	171
Position Stockholm AB, 556577-3818, Stockholm	1 000	100	158	158
Vasakronan Värtan Exploatering AB, 556984-3963, Stockholm	500	100	-	-
Vasakronan Stapelbädden 3 AB, 556740-2614, Stockholm	500	100	151	151
Vasakronan Magasinet 1 AB, 556692-9146, Stockholm	1 000	100	151	151

Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen	Aktier/ andelar[1]	Kapital-andel, %[2]	Redovisat värde i moderbolaget 2021	2020
Vasakronan Inom Vallgraven 20:14 AB, 556865-4361, Stockholm	500	100	135	135
Vasakronan Heden 22:19 AB, 556859-5291, Stockholm	500	100	114	114
AP Fastigheter AB, 556417-5858, Stockholm	100 000	100	267	98
Vasakronan Magasin X AB, 559016-1450, Stockholm	500	100	-	-
Vasakronan Nordstaden 21:1 AB, 556875-2918, Stockholm	500	100	90	90
Vasakronan Jungmannen 1 AB, 556646-7089, Stockholm	1 000	100	88	88
Allmänna Pensionsfondens Fastighets AB, 556355-6835, Stockholm	500	100	60	60
Vasakronan Starkströmmarna AB, 556771-7920, Stockholm	1 000	100	39	39
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 59 KB, 969646-4032, Stockholm	200	100	-	-
Nacka Strand Förvaltnings Aktiebolag, 556034-9150, Stockholm	500	100	0	0
Vasakronan Invest AB	500	100	0	0
Beyond Us AB, 559016-1559, Stockholm	500	100	-	-
Idun Real Estate Solutions AB, 559016-1245, Stockholm	1 019	51	-	-
Tmpl Work AB, 556761-8961, Stockholm	1 212	60	-	-
Summa			**37 829**	**37 636**

1) Avser koncernens samlade antal aktier och andelar.
2) Avser koncernens samlade kapitalandel.

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

7.2 Andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
Aktier och andelar i joint ventures	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Ingående balans	911	1 164	0	1
Erhållen utdelning	-182	-34	0	-1
Årets resultatandel	193	-219	1	0
Förvärv/försäljning	50	-	-	-
Utgående balans	**971**	**911**	**1**	**0**

	Org. nr	Säte	Kapital-andel, %	Aktier /Andelar	Redovisat värde 2021	Redovisat i resul-taträk-ningen	Erhållen utdelning	Redovisat värde 2020	Övrig ägare
Bolag som bedriver långsiktig utveckling av byggrätter på Järvafältet									
Järvastaden AB	556611-6884	Solna	50	500	549	171	-182	561	Skanska
Ursvik Exploaterings AB	556611-6892	Stockholm	50	5 000	0	-	-	0	Bonava
Stora Ursvik KB	969679-3182	Stockholm	50	50	371	22	0	349	Bonava
Bolag för fastighetsutveckling i Värtahamnen									
Värtan Fastigheter AB	556678-0267	Stockholm	50	1 000	0	-	-	0	Fabege
Värtan Fastigheter KB	969601-0793	Stockholm	50	1	0	0	-	1	Fabege
Bolag för utveckling inom prop tech									
Hydda Holding AB	559323-5921	Stockholm	25	35 360	50	-	-	-	Blq Invest
Summa					**971**	**193**	**-182**	**911**	

Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures härrör i allt väsentligt från värdeförändringar på fastigheter i de bolag som utvecklar byggrätter på Järvafältet.

7.3 Långfristiga fordringar joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
Långfristiga fordringar joint ventures	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Ingående balans	-	130	-	130
Amorteringar	-	-	-	-
Omklassificering	20	-130	20	-130
Utgående balans	**20**	**-**	**20**	**-**

Avser reversfordran på Järvastaden AB.

7.4 Närstående

Närstående	Transaktioner
Moderbolag (Vasakronan Holding AB)	Utdelning till moderbolaget har skett med 2 000 mkr enligt beslut på ordinarie årsstämma.
Moderbolagets ägare	Första och Tredje AP-fonden förhyr kommersiella lokaler till marknadsmässiga villkor. Vasakronan har ett teckningsåtagande med Första, Andra Tredje och Fjärde AP-fonden gällande företagscertifikat, se vidare information på sidan 114. Vid utgången av 2021 hade Tredje AP- fonden ett obligations-innehav i Vasakronan på 715 mkr.
Styrelse	För uppgift om ersättningar, se not 2.4. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Vasakronan. Presentation av styrelsen finns på sidorna 77-78.
Ledningsgrupp	För uppgift om ersättningar, se not 2.4. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Vasakronan. Presentation finns på sidorna 79-80.
Koncernbolag	Bolag framgår av not 7.1 och 8.4, transaktioner not 8.1. Transaktioner mellan koncernbolag avser främst fakturering från moderbolaget för de tjänster avseende fastighetsförvaltning som utförs samt ränta på koncernmellanhavanden.
Intresseföretag och joint ventures	Bolag och transaktioner framgår av not 7.2 och 7.3. Transaktionerna avser främst resultatandelar i bolagen samt värdeöverföringar mellan koncernen och bolagen.

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

NOT 8 MODERBOLAGET

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen i enlighet med RFR2 Redovisning för juridiska personer. Detta betyder att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges i moderbolagets redovisningsprinciper.

- Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor och rapporteringsvaluta för både moderbolaget och koncernen.
- Andelar i dotterbolag redovisas i enlighet med anskaffningsmetoden. Skulle bokfört värde överstiga dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. Vid beräkning av det koncernmässiga värdet värderas förvaltningsfastigheter till verkligt värde, se 4.2. Tidigare nedskrivning som inte längre är motiverad återförs. Det bokförda värdet testas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital.
- Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker.
- Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner förknippade med innehavet övergått till köparen.
- Koncernbidrag lämnade till ägaren Vasakronan Holding AB jämställs med utdelning och redovisas mot eget kapital.
- Erhållna och lämnade koncernbidrag till/från dotterbolag redovisas som resultat från andelar i dotterbolag i resultaträkningen.

8.1 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av moderbolagets inköp under räkenskapsåret avser 5 procent (5) inköp från koncernbolag. De koncerninterna kostnaderna består främst av hyreskostnader.

Av moderbolagets försäljning under räkenskapsåret avser 99 procent (99) försäljning till koncernbolag. De koncerninterna intäkterna består av de kostnader för fastighetsförvaltning som moderbolaget fakturerar de fastighetsägande koncernbolagen.

8.2 Resultat från andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
Resultat från andelar i dotterbolag	**2021**	**2020**
Erhållna och lämnade koncernbidrag	1 750	1 359
Utdelning från dotterbolag	607	2 586
Nedskrivning och återföring nedskrivning av andelar i dotterbolag	181	-2
Summa	**2 538**	**3 943**

8.3 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

	Moderbolaget	
Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver	**2021**	**2020**
Bokslutsdispositioner		
Avsättning till/återföring från periodiseringsfond	-236	-200
Summa	**-236**	**-200**
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond, beskattningsår 2015	-	44
Periodiseringsfond, beskattningsår 2017	142	142
Periodiseringsfond, beskattningsår 2019	300	300
Periodiseringsfond, beskattningsår 2020	200	200
Periodiseringsfond, beskattningsår 2021	280	-
Summa	**922**	**686**

8.4 Långfristiga fordringar och skulder hos dotterbolag

	Moderbolaget	
Långfristiga fordringar, dotterbolag	**2021**	**2020**
Ingående anskaffningsvärde	40 472	37 093
Nyutlåning	-	4 605
Amorteringar	-1 500	-1 226
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	**38 972**	**40 472**

Långfristiga skulder, dotterbolag	**2021**	**2020**
Ingående anskaffningsvärde	723	728
Nyupplåning	-	-
Amorteringar	-	-5
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	**723**	**723**

Långfristiga fordringar och skulder hos dotterbolag avser reverser som löper med marknadsmässig ränta.

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

NOT 9 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	6 822 565 715 kr
Årets resultat	2 254 002 758 kr
Summa	**9 076 568 476 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
Till aktieägaren utdelas 100 kr per aktie	4 000 000 000 kr
I ny räkning överförs	5 076 568 476 kr
Summa	**9 076 568 476 kr**

Till stämman föreslås en utdelning om 4 000 000 000 kr. Styrelsen finner att föreslagen utdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen avseende bolagets verksamhet, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

NOT 10 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Utöver den föreslagna utdelningen enligt not 9 har inga väsentliga händelser inträffat efter balansdagen som påverkar bedömningen av Vasakronans finansiella ställning. Den pågående konflikten i Ukraina och det osäkra geopolitiska läget i välden kan dock komma att ha påverkan på både finansmarknader och penningpolitik, men hur allvarliga och långsiktiga dessa effekter kan bli är i nuläget för tidigt att svara på.

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Kvartalsöversikt

	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021
RESULTATRÄKNINGAR, mkr				
Hyresintäkter	**1 913**	**1 852**	**1 842**	**1 818**
Driftkostnader och fastighetsadministration	-303	-245	-280	-295
Underhållskostnader	-28	-21	-26	-26
Fastighetsskatt	-169	-168	-167	-164
Driftöverskott	**1 413**	**1 418**	**1 369**	**1 333**
Central administration	-20	-32	-40	-33
Resultat från andelar i joint ventures	25	5	142	21
Finansiella intäkter	1	1	1	1
Finansiella kostnader	-245	-270	-269	-271
Räntekostnader leasingskuld; tomträttsavgälder och arrenden	-40	-40	-40	-40
Resultat före värdeförändringar och skatt	**1 131**	**1 082**	**1 163**	**1 011**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	7 176	2 553	3 889	1 638
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-2	-2	-2	-2
Värdeförändring finansiella instrument	82	332	258	266
Avyttrad/nedskriven goodwill	-5	-	-	-
Resultat före skatt	**8 385**	**3 965**	**5 308**	**2 913**
Skatt	-1 704	-815	-1 093	-600
Periodens resultat	**6 681**	**3 150**	**4 216**	**2 315**
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	*-1*	*-2*	*-1*	*-2*
Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**6 682**	**3 152**	**4 216**	**2 315**

	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021
BALANSRÄKNINGAR, mkr				
Förvaltningsfastigheter	181 575	173 471	169 863	164 819
Eget kapital	85 290	78 552	75 401	73 186
Räntebärande skulder	73 838	73 763	73 700	73 167
Balansomslutning	196 194	188 755	184 830	181 344
NYCKELTAL				
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Area på balansdagen, tkvm	2 348	2 333	2 333	2 344
Antal fastigheter på balansdagen	168	170	170	170
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	181 575	173 471	169 863	164 819
Nettoinvesteringar, mkr	931	1 056	1 155	762
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	91,4	91,0	92,1	91,5
Överskottsgrad, %	74	77	74	73
Finansrelaterade uppgifter				
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,3	1,5	1,5	1,5
Genomsnittlig räntebindning, år	4,6	4,8	5,0	5,5
Räntetäckningsgrad för perioden, ggr	5,5	5,0	5,5	4,7
Soliditet på balansdagen, %	43	42	41	40
Övriga uppgifter				
Antal anställda på balansdagen	290	293	296	299

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Femårsöversikt

	2021	2020	2019	2018[1]	2017[1]
RESULTATRÄKNINGAR, mkr					
Hyresintäkter	**7 425**	**7 006**	**7 040**	**6 718**	**6 490**
Driftkostnader och fastighetsadministration	-1 124	-1 049	-1 059	-1 068	-993
Underhållskostnader	-100	-116	-119	-108	-110
Fastighetsskatt	-668	-652	-655	-527	-544
Tomträttsavgäld och arrenden	-	-	-	-146	-165
Driftnetto	**5 533**	**5 189**	**5 207**	**4 869**	**4 678**
Central administration	-124	-118	-113	-101	-97
Resultat från andelar i joint ventures	193	-219	1105	159	-3
Räntenetto	-1 051	-1 117	-1 131	-1 043	-1 165
Räntekostnader leasingskuld	-160	-158	-147	-	-
Resultat före värdeförändringar och skatt	**4 391**	**3 577**	**4 921**	**3 884**	**3 413**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	15 255	1 083	13 270	10 651	7 973
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-7	-7	-7	-	-
Värdeförändring finansiella instrument	938	167	-881	13	468
Avyttrad/nedskriven goodwill	-5	-	-74	-62	-26
Resultat före skatt	**20 572**	**4 820**	**17 229**	**14 486**	**11 828**
Skatt	-4 213	-1 106	-3 320	-1 584	-2 559
Årets resultat	**16 359**	**3 714**	**13 909**	**12 902**	**9 269**
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	*-6*	*-4*	*-2*	-	-
Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**16 365**	**3 718**	**13 911**	**12 902**	**9 269**
BALANSRÄKNINGAR, mkr					
Förvaltningsfastigheter	181 575	162 420	156 071	138 934	126 875
Eget kapital	85 290	70 869	70 156	60 271	51 377
Räntebärande skulder	73 838	69 317	66 638	61 087	58 421
Balansomslutning	196 194	176 226	170 179	145 201	132 283

	2021	2020	2019	2018[1]	2017[1]
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Area på balansdagen, tkvm	2 348	2 339	2 322	2 372	2 430
Antal fastigheter på balansdagen	168	171	174	174	179
Antal bostadslägenheter på balansdagen	1 169	1 169	1 175	1 169	1 168
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	181 575	162 420	156 071	138 934	126 875
Marknadsvärde på balansdagen, kr/kvm	77 332	69 439	67 214	58 573	52 212
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	3 904	5 266	3 867	1 407	-2 980
Fastighetsförvärv, mkr	214	181	977	594	1 049
Fastighetsförsäljningar, mkr	-447	-228	-1 550	-2 521	-612
Investeringar i befintliga projekt, mkr	4 137	4 920	4 440	3 335	2 543
Hyresvärde på balansdagen, mkr	8 592	8 187	7 785	7 403	7 190
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	91,4	91,9	94,1	93,1	93,1
Överskottsgrad på balansdagen, %	75	74	74	73	72
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärdet, %	94	92	92	92	91
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	83	83	92	103	100
Direktavkastning totalt bestånd, %	3,2	3,2	3,5	3,8	3,9
Värdeförändring totalt bestånd, %[2]	9,4	0,8	9,6	8,5	6,9
Totalavkastning totalt bestånd, %	12,8	4,0	13,4	12,5	11,0
Finansrelaterade uppgifter					
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,3	1,6	1,7	1,6	1,7
Genomsnittlig räntebindning, år	4,6	5,0	5,8	4,7	4,5
Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	4,4	4,6	4,7	3,9
Soliditet på balansdagen, %	43	40	41	42	39
EPRA NRV på balansdagen, mkr	110 515	94 656	91 742	78 541	68 583
EPRA NTA på balansdagen, mkr	102 179	87 735	85 205	72 970	63 550
EPRA NDV på balansdagen, mkr	82 944	69 450	68 909	58 001	48 975
Avkastning på eget kapital, %	22,9	5,4	21,9	22,9	17,8

1) Jämförelsesiffrorna har ej räknats om enligt IFRS16.
2) Utfall enligt MSCI Svenskt Fastighetsindex.

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Femårsöversikt, fortsättning

	2021	2020	2019	2018[1]	2017[1]
Kassaflödesrelaterade uppgifter					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, mkr	3 572	3 547	3 755	3 567	3 383
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	3 947	3 818	3 829	3 635	3 468
Kassaflöde från investeringsverksamheten, mkr	-3 858	-5 269	-3 573	-1 297	-2 985
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, mkr	874	494	1 044	-1 546	-1 207
Årets kassaflöde, mkr	963	-957	1 300	792	-724
Övriga uppgifter					
Medelantalet anställda	294	302	308	313	345
Antal anställda på balansdagen	290	293	305	309	349
Härledning nyckeltal					
1. EPRA NRV, mkr					
Eget kapital	85 290	70 869	70 156	60 271	51 377
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 903	-1 908	-1 908	-1 983	-2 045
Återläggning derivat	855	3 426	2 126	1 967	2 427
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	26 273	22 269	21 368	18 286	16 824
	110 515	**94 656**	**91 742**	**78 541**	**68 583**
2. EPRA NTA, mkr					
Eget kapital	85 290	70 869	70 156	60 271	51 377
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 903	-1 908	-1 908	-1 983	-2 045
Återläggning övriga immateriella tillgångar	-141	-136	-116	-106	-100
Återläggning derivat	855	3 426	2 126	1 967	2 427
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	26 273	22 269	21 368	18 286	16 824
Uppskjuten skatt till verkligt värde [2]	-8 195	-6 785	-6 421	-5 465	-4 933
	102 179	**87 735**	**85 205**	**72 970**	**63 550**
3. EPRA NDV, mkr					
Eget kapital	85 290	70 869	70 156	60 271	51 377
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 903	-1 908	-1 908	-1 983	-2 045
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	-443	489	661	-287	-357
	82 944	**69 450**	**68 909**	**58 001**	**48 975**

	2021	2020	2019	2018[1]	2017[1]
4. EBITDA, mkr					
Driftöverskott	5 533	5 189	5 207	4 869	4 678
Central administration	-124	-118	-113	-101	-97
Kassaflöde från utdelning i joint ventures	183	34	309	162	-
Tomträttsavgälder och arrenden	-167	-165	-154	-	-
	5 425	**4 940**	**5 249**	**4 930**	**4 581**
5. EBITDA marginal, %					
Hyresintäkter	7 425	7 006	7 040	6 718	6 490
EBITDA	5 425	4 940	5 249	4 930	4 581
	73	**71**	**75**	**73**	**71**
6. Räntetäckningsgrad, ggr					
EBITDA	5 425	4 940	5 249	4 930	4 581
Finansnetto	-1 051	-1 117	-1 131	-1 043	-1 165
	5,2	**4,4**	**4,6**	**4,7**	**3,9**
7. Räntebärande skulder netto, mkr					
Långfristiga räntebärande skulder	59 342	55 659	53 682	45 956	44 711
Kortfristiga räntebärande skulder	14 499	13 658	12 956	15 131	16 824
Likvida medel	-3 521	-2 558	-3 515	-2 215	-1 423
	70 317	**66 759**	**63 123**	**58 872**	**60 112**
8. Belåningsgrad, %					
Räntebärande skulder netto	70 317	66 759	63 123	58 872	56 998
Totala tillgångar exkl tomträtt och arrende	181 575	162 420	156 071	138 937	126 875
	39	**41**	**40**	**42**	**45**
9. Skuldsättningsgrad, ggr					
Långfristiga räntebärande skulder	59 342	55 659	53 682	45 956	44 711
Kortfristiga räntebärande skulder	14 496	13 658	12 956	15 131	16 824
Eget kapital	85 290	70 869	70 156	60 271	51 377
	0,9	**1,0**	**0,9**	**1,0**	**1,2**

1) Jämförelsesiffrorna har ej räknats om enligt IFRS16.
2) Beräknad med utgångspunkt i 30 procent av vid varje tidpunkt gällande aktuell skattesats.

Styrelsens undertecknande

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR2 och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernen och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernens står inför.

I enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap 11§ har Vasakronan valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från förvaltningsberättelsen avskild rapport. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar också att Vasakronans hållbarhetsrapport 2021 har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen samt GRI Standards, utgivna av Global Reporting Initiative.

Stockholm den 22 mars 2022

Ulrika Francke
Styrelsens ordförande

Ann-Sofi Danielsson
Ledamot

Niklas Ekvall
Ledamot

Eva Halvarsson
Ledamot

Kerstin Hessius
Ledamot

Christel Kinning
Ledamot

Kristin Magnusson Bernard
Ledamot

Magnus Meyer
Ledamot

Kia Orback Pettersson
Ledamot

Johanna Skogestig
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 23 mars 2022
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor, Huvudansvarig

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vasakronan AB (publ) för år 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 69–76. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 60–76 och 82–126 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten sidorna 69–76. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultatet och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
Det redovisade verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter, redovisade i Koncernens balansräkning, uppgick per den 31 december 2021 till 181 575 mkr. De orealiserade värdeförändringarna under året, redovisade i Koncernens resultaträkning, uppgick till 15 255 mkr. Per balansdagen den 31 december 2021 har hela fastighetsbeståndet värderats av externa värderare. Samtliga fastigheter värderas varje kvartal. Fastigheterna värderas av externa värderare vid varje hel- och halvårsskiften och vid övriga kvartalsskiften värderas fastigheterna internt. Fastighetsvärderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en till synes mindre förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, anser vi att värdering av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Beskrivning av värdering av förvaltningsfastigheterna, tillsammans med redovisningsprinciper, betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden, framgår av not 4.2 Förvaltningsfastigheter. Risker och riskhantering kopplat till fastighetsvärdering framgår på sida 109–110.	I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering. Vi har utvärderat värderingsmetod, modell, och indata i de externt och internt upprättade värderingarna. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har med stöd av intern värderingsexpertis granskat använd modell för fastighetsvärdering och granskat rimligheten i gjorda antaganden såsom hyresintäkter, driftkostnader, direktavkastningskrav, fastighetsinvesteringar och vakansgrad och gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Specialistens arbete har främst omfattat rimlighetsbedömning av de mest väsentliga antagandena såsom direktavkastningskrav och framtida hyresnivåer samt bedömning av slutlig värdenivå. Urval har gjorts utifrån kriterierna risk och storlek. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledningen. Vi har för ett urval av fastigheterna testat indata i värderingsmodellen avseende bland annat hyresintäkter, kontraktlängd och fastighetsinvesteringar mot redovisningen och kontrollberäknat värderingarna. Vi har under året inhämtat och granskat ett urval av upprättade interna värderingar för att utvärdera efterlevnad av bolagets värderingspolicy och värderingsmodell. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2–59, 77–81, 132–171, 173–179 och 181–182. Även ersättningsrapporten för år 2021 utgör annan information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Vasakronan AB (publ) för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Koncernens rapport över totalresultat
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Moderbolagets räkningar
Förteckning över noter
Noter
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Styrelsens undertecknande
Revisionsberättelse

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 69–76 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Ernst & Young AB utsågs till Vasakronan ABs revisor av bolagsstämman den 28 april 2021 och har varit bolagets revisor sedan 4 maj 2020.

Stockholm den 23 mars 2022
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Hållbarhets-redovisning

Om Vasakronans hållbarhetsrapport 2021

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

Den här hållbarhetsrapporten följer riktlinjerna från den internationella organisationen Global Reporting Initiative (GRI). Den är upprättad i enlighet med GRI Standards på tillämpningsnivå Core. Vasakronan har valt att utöver GRI standards fortsätta att redovisa de sektorspecifika indikatorer som tidigare redovisades i enlighet med GRI G4.

Målet för Vasakronan är att driva hela bolagets verksamhet på ett hållbart sätt. Därför är beskrivningen av hållbarhetsarbetet integrerad i företagets årsredovisning. I GRI-index på sidorna 143–145 finns hänvisning till var i årsredovisningen informationen finns. Information om vem som ansvarar, hur vi styr och följer upp och avgränsning för respektive väsentlig hållbarhetsaspekt framgår av hållbarhetsnoterna på sidorna 146–171. Informationen är beskriven i enlighet med GRI Standards 2016. Det finns tre undantag, GRI 303 Vatten och GRI 403 Hälsa och säkerhet är enligt GRI Standards 2018 och GRI 306 Avfall är enligt GRI Standards 2020.

Hållbarhetsrapporten tas fram en gång per år och 2021 är det trettonde året Vasakronan lämnar en redovisning av hållbarhetsarbetet. Rapporten är översiktligt granskad av EY och deras uttalande finns på sidan 172. Hållbarhetsredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga helägda dotterbolag. Joint venture bolag som samägs av Vasakronan omfattas inte och bedöms inte utgöra en väsentlig del av verksamheten. Hållbarhetsredovisningen omfattar inte heller verksamheter som kontrolleras av enskilda hyresgäster eller leverantörer.

Lagstadgad hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med bestämmelserna i ÅRL 6:11 och finns beskriven på sidorna 133–171. Det finns två undantag, beskrivningen av bolagets affärsmodell finns på sidan 18 och riskhanteringen finns på sidorna 62–68.

EU:s taxonomi

EU:s Taxonomi för gröna investeringar är en del av EU:s handlingsplan för hållbara finanser och syftar till att definiera miljömässigt hållbara investeringar. För att en aktivitet ska anses hållbar enligt taxonomiförordningen måste den bidra väsentligt till minst ett av de sex fastställda miljömålen och undvika avsevärd skada på något av de övriga miljömålen. Dessutom ställs krav avseende sociala aspekter såsom mänskliga rättigheter och arbetsmiljö.

Vasakronan omfattas inte av kravet på rapportering enligt taxonomiförordningen eftersom bolaget har färre än 500 anställda, men till följd av förväntningar från intressenter har vi en ambition att så långt det är möjligt rapportera i enlighet med taxonomin. På sidan 57 finns en beskrivning av den information som ska lämnas i årsredovisningen 2021 gällande hur stor del av verksamheten som omfattas av taxonomin.

Styrning

Planering, styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet följer bolagets organisationsstruktur med en tydlig delegering av ansvar och befogenheter via ett ledningssystem. Det består av policyer, riktlinjer, övergripande mätbara mål samt detaljerade handlingsplaner. Utöver detta styrs vårt hållbarhetsarbete av lagar, riktlinjer och regelverk och guidas av frivilliga åtaganden och ramverk, till exempel FN:s globala hållbarhetsmål.

Den affärsplanering som genomförs varje år skapar tydliga och förankrade planer för hur verksamheten ska drivas i alla delar av företaget. I planerna formuleras både kort- och långsiktiga mål inom områdena ekonomi, miljö och socialt. Uppföljning av affärsplanen görs därefter löpande under året. För mer information om hur vi styr vår verksamhet, se sidorna 69–75 och 146–171.

FN:s globala hållbarhetsmål

Hållbar utveckling definieras av FN som utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov. I september 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030, en universell agenda som innehåller 17 mål för en ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar utveckling. Målen ska hjälpa till att minska fattigdom, orättvisor och ojämlikheter, samt lösa klimatkrisen och andra akuta miljöfrågor fram till 2030. Även om målen är satta på global nivå är det viktigt för oss som bolag att analysera om och hur vi kan bidra till målen samt om det eventuellt finns något i vår verksamhet som försvårar eller hindrar att målen nås. Störst positiv påverkan bedöms verksamheten ha på mål 7 ”Hållbar energi för alla”, mål 9 ”Hållbar industri, innovationer och infrastruktur”, mål 11 ”Hållbara städer och samhällen” och mål 12 ”Hållbar konsumtion och produktion”. Genom vår positiva påverkan inom dessa mål bedöms även verksamheten bidra till mål 13 ”Bekämpa klimatförändringarna”.

Identifierade utmaningar i verksamheten som kan kopplas till Agenda 2030-målen finns bland annat för mål 8 ”Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt”. Det handlar främst om risken för arbetsmiljöolyckor och osunda arbetsvillkor på våra byggarbetsplatser. För mer detaljerad information om hur vi arbetar samt vilka delmål som berörs av vår verksamhet, se sidorna 146-171.

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

Intressentdialog

Intressenternas förväntningar

Att kartlägga och analysera intressenternas förväntningar på verksamheten är en förutsättning för att skapa hållbara värden. Därför för vi löpande dialoger med våra intressenter genom bland annat möten, intervjuer och enkäter. Utöver detta har vi även med några års mellanrum fördjupade intressentdialoger. Syftet är att identifiera de viktigaste hållbarhetsfrågorna både nu och i framtiden, och få förståelse för vilka frågor som skapar värde för våra intressenter.

Senast vi genomförde en sådan fördjupad intressentdialog var under 2020. I ett tiotal djupintervjuer fick ett urval av representanter från våra olika intressentgrupper ge sin bedömning av vilka hållbarhetsområden de tror kommer ha störst strategisk betydelse för Vasakronan inom de närmsta fem åren, och vilka de viktigaste frågorna är ur ett förtroende-perspektiv. Bedömningen gjordes utifrån Vasakronans befintliga väsentliga hållbarhetsområden, men respondenterna kunde även lyfta andra områden. I intervjuerna diskuterades även vilka trender som intressenterna bedömer har störst påverkan på Vasakronans verksamhet framöver.

Hyresgäster	Leverantörer	Långivare	Medarbetare	Samhälle	Ägare
Vi ska vara förstahandsvalet för alla som söker kontors- eller butikslokaler	*Vi ska ställa krav på, och följa upp våra leverantörer för att gemensamt bidra till ett hållbart samarbete*	*Vi ska ha tillgång till finansiering med goda villkor och med låg risk*	*Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare som attraherar duktiga medarbetare och nya talanger*	*Vi ska aktivt bidra till samhället genom samarbeten med organisationer från det offentliga och privata*	*Vi ska skapa avkastning till våra ägare, men aldrig på bekostnad av människor, miljö eller samhälle*
FÖRVÄNTNINGAR					
· En långsiktig fastighetsförvaltning som erbjuder lokaler med god service och arbetsmiljö · Samarbeten som syftar till att minimera negativ miljöpåverkan · Låg energianvändning i byggnaderna · Trygghet och säkerhet i och omkring fastigheterna · Främja biologisk mångfald	· Cirkulär materialanvändning och materialval · Höga krav när det gäller arbetsvillkor och arbetsmiljö · Enbart de som lever upp till kraven får vara leverantörer · Samverkan för ökad hållbarhet	· Långsiktig och stabil ekonomisk förvaltning · Kundnöjdhet · Åtgärder för att anpassa fastigheterna till följd av klimatförändringar · Låg energianvändning i byggnaderna	· Ansvarsfullt och etiskt företagande · Stabil och långsiktig arbetsgivare med goda anställningsvillkor · God arbetsmiljö · Engagemang i lokalsamhället	· Verka för ökade ekosystemtjänster i planering och drift · Cirkulär materialanvändning och materialval · Transporter och utsläpp · Trygghet och säkerhet i och omkring fastigheterna · Mångfald i hela värdekedjan/bidra till integration · Främja biologisk mångfald	· Långsiktig stabil avkastning med hänsyn till människor, etik och miljö · Transparent rapportering · Mångfald i hela värdekedjan/bidra till integration i samhället · Främja biologisk mångfald
DIALOGTILLFÄLLEN					
· Kundmöten · Kundnöjdhetsundersökningar · Kundtjänst och löpande dialog kring förvaltning · Temaföreläsningar	· Vid upphandling av ramavtal, beställningar och leverantörsmöten · Regelbundna revisioner · Kontraktsmöten · Platsbesök	· Enskilda möten med banker och kapitalmarknaden · Finansiella rapporter · Kapitalmarknads- och investerarpresentationer	· Medarbetarsamtal · Medarbetarundersökningar · Workshops · Affärsplanering	· Närvaro och engagemang vid möten med intresse- och branschorganisationer samt vid andra forum · Nätverksträffar	· Styrelsemöten, varav ett om året är ett strategimöte · Möten med ägarrepresentanter för särskild diskussion om ägarstyrning och hållbarhet

Väsentlighetsanalys

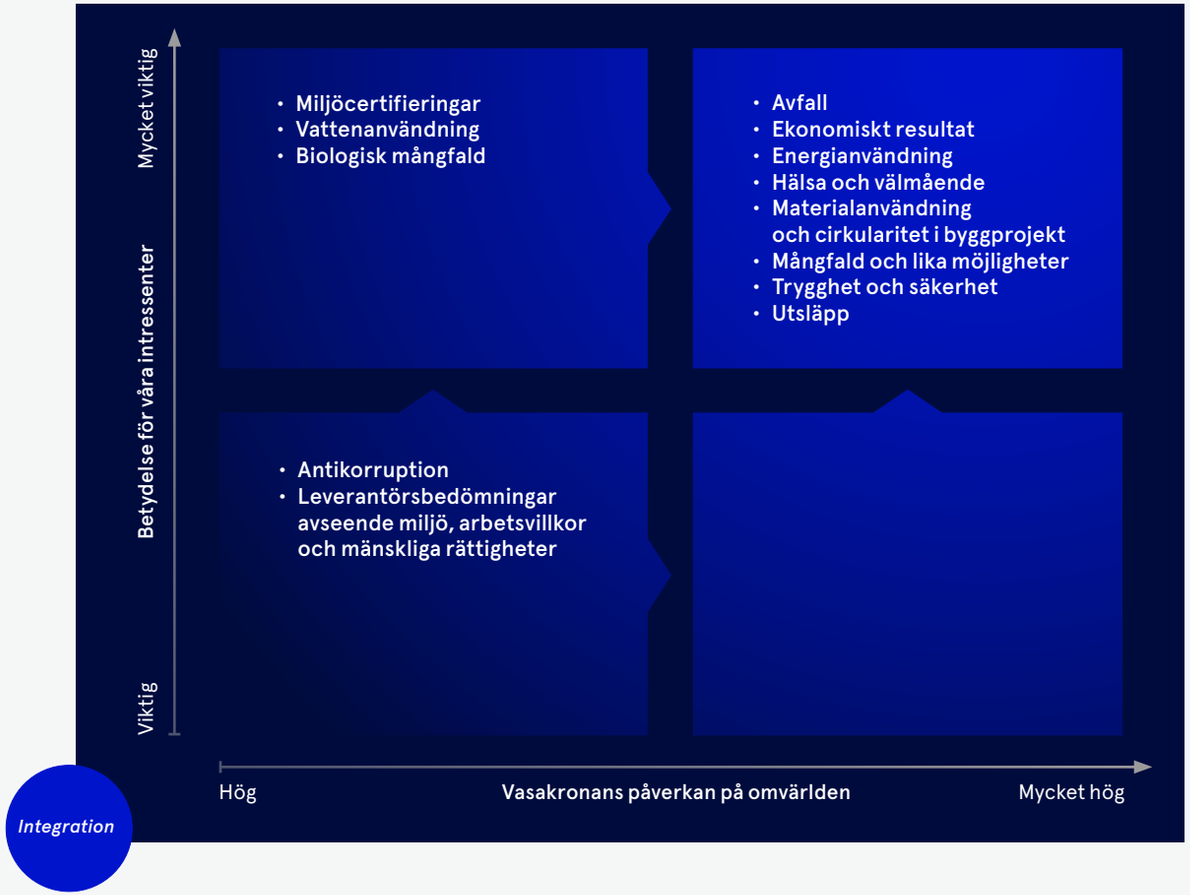
Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

Väsentliga hållbarhetsområden

Utifrån intressenternas förväntningar och omvärldsbevakningar har en intern prioritering gjorts av vilka hållbarhetsfrågor som bedöms vara mest väsentliga. Vid prioriteringen har Vasakronans faktiska påverkan på människa, miljö, ekonomi och samhälle beaktats. Hänsyn har även tagits till Vasakronans vision och affärsstrategi. Prioriterade hållbarhetsfrågor har därefter validerats av Vasakronans ledning. De områden som är mest väsentliga för Vasakronans verksamhet och våra intressenter framgår av matrisen till höger.

Två områden som ökar i betydelse hos våra intressenter och i vår omvärld är ”Biologisk mångfald” och ”Integration”. När det gäller biologisk mångfald handlar förväntningarna om att intressenterna vill få mer information om hur Vasakronan påverkar den biologiska mångfalden på platser där våra fastigheter finns. De vill också veta hur andra platser påverkas som en vi följd av bolagets inköp av varor och tjänster. När det gäller integration vill intressenterna få en förståelse för vilket samhällsansvar Vasakronan tar ur ett mångfaldsperspektiv och vilka krav som ställs i värdekedjan. Under 2021 har vi påbörjat arbetet med att ta fram styrning, avgränsning, målformulering och uppföljning inom dessa två områden.

Områdena ”Arbetsmiljö hos leverantörer” och ”Antikorruption” bedömdes av intressenterna som viktiga förtroendefrågor, men mindre väsentliga utifrån faktisk påverkan. De finns därför en förväntan om en löpande rapportering om hur arbetet går till, en kontinuerlig uppföljning av antal olyckor samt eventuella konstaterade fall av korruption. En annan fråga som intressenterna ser som en framtida förtroendefråga är hur Vasakronan arbetar med cirkularitet i våra byggprojekt. Här förväntar de sig mer information.



Klimatrapport enligt TCFD

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

Nedan följer en rapport över Vasakronans klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter. Rapporten är upprättad enligt TCFD:s riktlinjer och utgår ifrån styrning, strategi, riskhantering, mätvärden och mål.

Sedan 2017 beskriver Vasakronan klimatarbetet med utgångspunkt i TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures). Ambitionen är att följa rekommendationerna i största möjliga utsträckning. Syftet är framför allt att ge information om de risker och möjligheter som en övergång till ett samhälle med krav på lägre koldioxidutsläpp innebär. Den syftar också till att ge våra intressenter en beskrivning av hur verksamheten kommer att påverkas av klimatförändringarna. Beskrivningen utgår från de fyra områdena styrning, strategi, riskhantering samt nyckeltal och mål.

Bakgrund

Vasakronan insåg för mer än tio år sedan att verksamheten behövde ställas om för att ta större hänsyn till miljön och klimatet. Genom att på olika sätt energieffektivisera och övergå till förnybara energislag har Vasakronan sedan 2006 minskat de direkta utsläppen samt energirelaterade utsläpp med närmare 90 procent. 2008 började vi årligen kompensera för de kvarvarande utsläppen. Det innebar att vi därmed blev klimatneutrala när det gäller våra direkta samt indirekta utsläpp som avser energianvändningen. 2019 höjde vi ambitionsnivån när vi fattade beslut om att bolaget ska vara klimatneutrala i hela värdekedjan senast 2030.

För Vasakronan är de affärsmässiga fördelarna att jobba med klimatfrågan uppenbara och vi ser ingen konflikt mellan lönsamhet och hållbarhet. Vi kan tvärtom se att klimatarbetet historiskt har varit en framgångsfaktor som både drivit och svarat upp mot en efterfrågan från marknaden på klimatsmarta lösningar. Den minskade energianvändningen har också inneburit förbättringar av driftnettot, höjda fastighetsvärden och sammantaget bidragit positivt till lönsamheten. Men bolaget har inte enbart arbetat med att minska sin egen påverkan på klimatet, utan även med att anpassa verksamheten för att kunna möta ett förändrat klimat.

Styrning

Ägarna, 1–4 AP-fonderna, ställer höga krav på att den avkastning som levereras är långsiktigt stabil och att den genereras med hänsyn till människor, miljö och samhälle. De förväntar sig också att klimatrelaterade frågor ingår som en integrerad del i verksamheten. Återrapporteringen till ägarna om hur arbetet fortlöper sker genom ägarrepresentanterna i styrelsen, men även genom löpande dialoger med hållbarhetsansvariga på respektive AP-fond.

Bolaget tar årligen fram en strategisk plan som fastställs av styrelsen. I den ingår bland annat en beskrivning av den hållbarhetsstrategi som förväntas ligga till grund för verksamheten, samt de lång- och kortsiktiga miljömålen. Minst en gång om året sker även en genomgång med styrelsen av bolagets arbete med att minska verksamhetens klimatpåverkan och med att anpassa den utifrån klimatförändringar. Två gånger om året får styrelsen även en särskild hållbarhetsrapport som bland annat beskriver hur arbetet med att minska vår klimatpåverkan och att klimatanpassa vår verksamhet fortlöper.

Ansvaret för det dagliga arbetet med klimatrelaterade frågor såsom planering, styrning och uppföljning följer organisationsstrukturen, med tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Frågor relaterade till klimatet ingår som en del av de affärsplaner som tas fram för såväl underliggande enheter som för bolaget som helhet. Planerna ingår i de mål som sätts på både kort och lång sikt. Målen följs upp kvartalsvis av ledning och styrelse.

På grund av att klimatfrågorna blir allt viktigare vid alla investeringsbeslut ingår sedan 2021 hållbarhetschefen i Investerings- och finansrådet.

Strategi

Vasakronan är en långsiktig aktör. Därför är det viktigt att verksamhetens strategi beaktar de områden som bedöms ha stor påverkan även på lång sikt, däribland klimatfrågan. Vasakronans hållbarhetsstrategi är en del av bolagets strategiska plan. Den innebär bland annat att verksamheten ska drivas på ett hållbart sätt och att våra hållbarhetsambitioner ska påverka bolagets alla beslut. Den innebär också att vi ska fortsätta ha utmanande klimatmål som påverkar de beslut som tas i hela värdekedjan och det befintliga beståndet ska löpande anpassas utifrån bedömningar om kommande klimatförändringar.
För Sverige som nation regleras klimatarbetet i Klimatlagen från 2018. Det övergripande målet i den är att utsläppen av växthusgaser i Sverige ska vara noll senast 2045. Vasakronan anser att den egna verksamheten kan gå snabbare fram och har därför fattat ett beslut om att bolaget ska vara klimatneutrala i hela värdekedjan senast 2030. För att nå klimatneutralitet i hela värdekedjan behöver framför allt utsläpp kopplat till byggverksamheten och hyresgästernas nyttjande av sina lokaler minska drastiskt. För att få verksamheten i rätt riktning sätts årligen ambitiösa kort- och långsiktiga miljömål inom de områden som genererar utsläpp, till exempel energianvändning och

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

På Nya Kronan i Sundbyberg finns solceller på fasaden och taken. En geoanläggning gör fastigheten självförsörjande på energi.

användning av byggmaterial. För mer information om klimatrelaterade mål, se sidorna 22–23.

För att försäkra oss om att vårt arbete med att minska klimatpåverkan är tillräckligt, samt i linje med vad som krävs för att nå Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till två grader, har vi låtit Science Based Targets initiative (SBTi) utvärdera våra klimatmål. SBTi är ett samarbete mellan Världsnaturfonden, FN:s Global Compact, Carbon Disclosure Project och World Resources Institute. Syftet är att säkra att de klimatmål som sätts av företag har en vetenskaplig grund. I december 2018 godkändes Vasakronans klimatmål av SBTi, med kommentaren att målsättningen ligger väl under Parisavtalets mål. Det mål som vi har fått utvärderat av SBTi är äldre och något mindre ambitiöst än vårt nuvarande mål om klimatneutralitet i hela värdekedjan.

Riskhantering

Arbetet med att identifiera, analysera, hantera och följa upp klimatrisker är ett prioriterat område inom Vasakronan. Detta följs upp som en del av bolagets årliga riskbedömning. Det arbetet involverar samtliga enheter inom bolaget och följer en strukturerad process. Den börjar med en inventering av befintliga och nya risker. Inventeringen genomförs bland annat genom workshops och intervjuer med representanter för olika delar av organisationen. Ledningsgruppen gör därefter en bedömning av de inventerade riskerna utifrån sannolikhet och påverkan. Väsentliga risker presenteras därefter för revisionsutskottet och styrelsen.

Enligt TCFD:s rekommendationer kan klimatrelaterade finansiella risker delas in i två huvudkategorier: omställningsrisker och fysiska risker. Med omställningsrisker menas de politiska, regulatoriska, marknadsmässiga och tekniska risker som en övergång till ett samhälle med lägre koldioxidutsläpp kan innebära. Med fysiska risker menas de risker som uppstår som en konsekvens av att klimatet förändras, till exempel ökad nederbörd eller höjda havsnivåer. De kan vara akuta eller systematiska och innebära direkt skada på tillgångar eller indirekt skada i verksamheten, till exempel avbrott i leverantörskedjan. För mer information om Vasakronans riskhantering och klimatrelaterade risker, se sidorna 62–68, och under rubriken ”Omställningsrisker” och ”Fysiska risker” på sidan 138 samt tabellen på sidorna 140–142.

Scenarioanalys

Klimatscenarier hjälper oss förstå hur vårt klimat kan se ut i framtiden och hur de påverkas av globala frågor, såsom politik, teknik, ekonomi och samhällsförändringar. Genom att analysera möjliga effekter på verksamheten vid olika klimatscenarier kan såväl omställningsrisker som fysiska risker identifieras. Med hjälp av dem kan den framtida strategin anpassas. Det innebär bland annat att förbereda verksamheten för en ekonomi, lagstiftning och samhällsutveckling med låga koldioxidutsläpp. Men även att förbereda för den fysiska påverkan det förändrade klimatet kommer att ha på fastigheterna samt på hyresgästernas och leverantörernas verksamhet.

Vasakronan ambition är att göra en uppdaterad scenarioanalys var femte år. Den senaste genomfördes 2019. Då under-

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

söktes hur verksamheten skulle kunna påverkas fram till 2100 vid klimatscenarier som baserades på en RCP[1] på 2,6; 4,5 samt 8,5. En RCP på 2,6 innebär en kraftfull klimatpolitik med kraftigt minskade utsläpp, negativa utsläpp år 2100 och en global temperaturhöjning på 0,5–1,5 grader. En RCP på 8,5 baseras i stället på en svag klimatpolitik med fortsatt höga utsläpp och en global temperaturhöjning på 3,5–5,0 grader. Analysen resulterade i att följande risker och möjligheter identifierades.

Omställningsrisker

Eftersom Vasakronan redan för mer än tio år sedan identifierade klimatfrågan som en viktig omvärldsfaktor har ett omfattande arbete med att minska många av omställningsriskerna redan genomförts. Till exempel har bolaget redan väsentligt minskat energianvändningen och koldioxidutsläppen i förvaltningsverksamheten. Sedan ett par år tillbaka pågår även ett arbete med att minska utsläppen från byggprojektverksamheten. Det sker bland annat genom att i större utsträckning använda trä som byggmaterial samt att återanvända mer byggmaterial.

Trots ett omfattande arbete med att minska omställningsriskerna så kvarstår alltid en viss risk för att verksamheten kan påverkas. Det gäller framför allt regulatoriska och marknadsmässiga omställningsrisker. Bland annat skulle ökade skatter eller annan reglering för energi och utsläpp kunna innebära högre kostnader och en påverkan på bolagets lönsamhet. För mer information om identifierade omställningsrisker, se sidan 140.

Fysiska risker

De fysiska riskerna som identifierats för Vasakronans bestånd är framför allt havsnivåhöjningar, översvämningar, ett fuktigare klimat med fler värmeböljor och mer nederbörd. När klimatet blir varmare och fuktigare måste fastigheterna fortfarande kunna leverera en god inomhusmiljö och inte riskera att översvämmas vid kraftig nederbörd. Därför genomförs löpande utvärderingar av fastigheternas tekniska prestanda och förbättringsarbeten planeras in i samband med ordinarie underhåll och ombyggnationer. Vid projektutveckling säkerställs att designen och utformningen av fastigheterna är anpassade inte bara efter dagens behov utan även kommande decenniers.

I de lägre temperaturscenariorna bedöms inte verksamheten påverkas av några omedelbara risker som inte går att hantera. Vi är tvärtom övertygade om att vårt långvariga fokus på att genomföra och planera in framtida anpassningsåtgärder innebär att verksamheten kommer fortsätta att utvecklas positivt trots klimatförändringarna.

I scenariot med de högre temperaturintervallen finns det däremot risker som skulle kunna få stor finansiell påverkan, främst risker kopplat till permanenta havsnivåhöjningar. Vasakronan har därför undersökt risken för permanenta översvämningar till följd av stigande havsnivåer i hela beståndet. I undersökningen har även översvämningsrisker på grund av kraftig nederbörd och närhet till vattendrag analyserats. Resultatet av undersökningen visade att inga fastigheter bedöms riskera permanent översvämning fram till år 2100.

Under 2021 tog vi nästa steg i klimatanpassningsarbetet genom att analysera risken för temporära översvämningar på grund av närhet till vattendrag eller på grund av kraftig eller långvarig nederbörd. Resultatet av dessa undersökningar arbetas sedan in, fastighet för fastighet, i olika processer för drift, underhåll och förvaltning, i projektverksamhet samt i vår planering av beståndet.

Även om det skulle gå att minska riskerna för kostsamma reparationer genom olika åtgärder finns det ändå en risk för minskad efterfrågan och betalningsvilja från hyresgästerna. Den kan uppstå om fastigheterna eller infrastruktur i anslutning till dem, såsom vägar till och från fastigheterna, blir obrukbara upprepade gånger till följd av extrema väderhändelser. Därför är det viktigt att det fysiska anpassningsarbetet inte enbart omfattar fastigheterna utan även omgivningarna. För att uppnå det kan det krävas att andra fastighetsägare och/eller kommunen samarbetar.

I de högre temperaturintervallerna ökar risken för ovanstående händelser markant. Men det finns även risker för betydande indirekt påverkan på Vasakronans verksamhet. Det kan till exempel vara ett ökat antal globala konflikter, ökad migration samt mat- och råvarubrist som kan leda till stor ekonomisk turbulens. Det påverkar i sin tur oss, våra kunder samt leverantörer på ett negativt sätt. Dessa risker är nödvändiga att känna till, men Vasakronan kan inte minska dem på egen hand. De belyses därför inte mer utförligt i denna rapport. Läs mer om våra identifierade fysiska risker i tabellen på sidan 141.

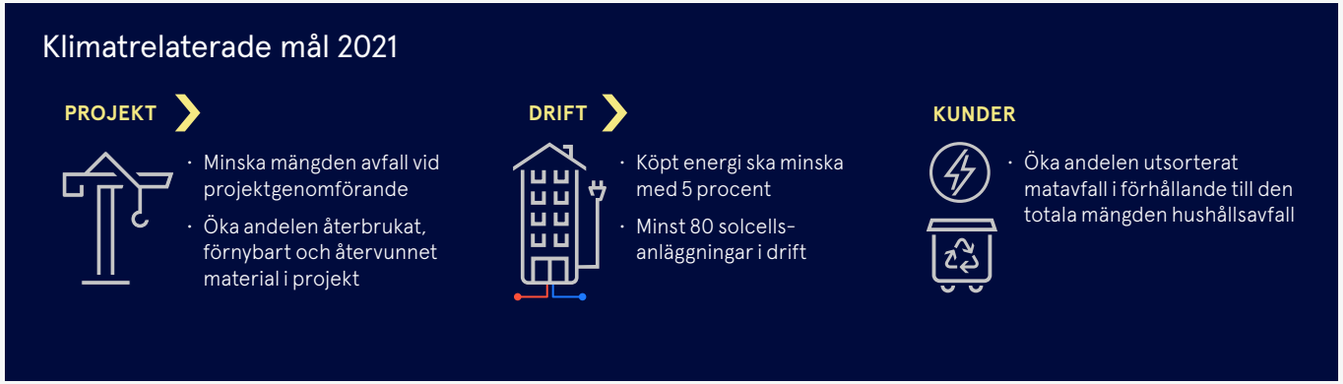
1) RCP=strålningsdrivning uttryckt i W/kvm.
Höga halter av växthusgaser ger hög strålningsdrivning.

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

Möjligheter

Omställningen till ett lågkoldioxidsamhälle kan också innebära möjligheter för verksamheter. Genom att endast använda förnyelsebar energi, öka den egenproducerade energin samt fortsätta arbetet med energieffektivisering minskar utsläppet av växthusgaser samtidigt som driftkostnaderna minskar. Vid projektutveckling innebär ett ökat fokus på materialanvändningen, och på ett ökat återbruk av byggmaterial, att kostnaderna för material minskar. Även ett ökat fokus på avfallshantering kommer att få positiva finansiella effekter.

Vi kan också konstatera att de åtgärder som hittills har genomförts för att minska klimatpåverkan har bidragit till lönsamheten på ett påtagligt sätt. Arbetet har lett till minskade energikostnader och högre intäkter på grund av högre efterfrågan på hyresmarknaden. Det har också inneburit högre fastighetsvärden på grund av lägre direktavkastningskrav på byggnader med låg klimatpåverkan samt lägre finansieringskostnader. På sikt är bedömningen att efterfrågan på motståndskraftiga och koldioxidsnåla fastigheter kommer fortsätta att öka och att Vasakronans bestånd kan tillmötesgå dessa förväntningar. Läs mer om identifierade möjligheter i tabellen på sidan 142.



Bilden ovan visar miljömålen för 2021. Läs mer om målen och måluppfyllelsen på sidorna 22-23.

Mål och mätetal

En sammanställning över Vasakronans utsläpp av växthusgaser för åren 2017 till 2021 finns i hållbarhetsnoterna 305-1 till 305-3 på sidan 158. En beskrivning av de miljömål som sattes för 2021 framgår av sidorna 22–23.

I tabellen på sidorna 140–142 finns en redovisning av vilken finansiell påverkan på resultat- och balansräkning de identifierade riskerna och möjligheter skulle kunna leda till. Vi har försökt att följa TCFD:s rekommendationer för tabell 5 så långt det är möjligt. För mer information om hur vi mäter, styr och följer upp miljödata, se sidorna 149-166.

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

TCFD-tabell över klimatrisker, möjligheter och finansiell påverkan

Risk/möjlighet	Finansiell kategori	Mätning och enhet	Finansiell påverkan	Hänvisning
OMSTÄLLNINGSRISK				
Högre energikostnader till följd av höjda skatter eller annan reglering. *(Regulatorisk omställningsrisk)*	Kostnader	Påverkan på energikostnaderna och driftöverskottet vid en ökning av priset på energi med 1 kr/kWh. Beräknad utifrån förbrukningen 2021. Uttryckt i GWh, mkr och i procent av driftöverskottet.	Total förbrukning av värme, kyla och fastighetsel i beståndet uppgick till 238 GWh (214) under året. Det motsvarade en kostnad om 295 mkr (265). En prisökning på energi med 1 kr/kWh skulle innebära en ökad energikostnad med 238 mkr (214). Det motsvarar 4 procent (4) av driftöverskottet 2021.	GRI 302-1, sid 151–152
	Tillgångar /skulder	Investeringar genomförda i syfte att minska energianvändningen. Uttryckt i mkr/år.	Under 2021 investerades cirka 65 mkr (69) i åtgärder för att minska energianvändningen i beståndet.	–
Högre kostnader till följd av höjda skatter eller annan reglering kopplade till utsläpp. *(Regulatorisk omställningsrisk)*	Kostnader	Ökade kostnader vid ett pris på motsvarande 500 kr/ton på utsläpp i scope 1 och 2, market based och location based. Uppskattningen baseras på antagandet att köparen av energi påförs hela kostnaden. Uttryckt i mkr och i procent av driftöverskottet.	Vid ett pris på koldioxidutsläpp motsvarande 500 kr/ton på utsläpp i scope 1 och 2 beräknat med market based-metod skulle kostnaderna öka med 3 mkr (2). Det motsvarar 0,04 procent (0,04) av driftöverskottet 2021. Beräknat med location-based-metod skulle motsvarande kostnader öka med 8 mkr (6). Det motsvarar 0,14 procent (0,12) av driftöverskottet.	GRI 305, sid 155–160
	Kostnader	Ökade kostnader för byggmaterial vid ett pris på utsläpp från byggmaterial på 500 kr/ton. Uppskattningen baseras på antagandet att köparen av materialet påförs hela kostnaden för utsläppet. Uttryckt i mkr och i procent av årets totala projektutgift.	Ett pris på utsläpp från byggmaterial i scope 3 skulle öka kostnaderna för byggmaterial med 12 mkr (10), motsvarande 0,3 procent (0,2) av totala projektutgifter under 2021.	GRI 305, sid 155–160
	Kostnader	Betald klimatkompensation, uttryckt i mkr/år.	Från och med 2020 kompenserar Vasakronan för samtliga redovisade utsläpp från verksamheten. En tredjedel av de utsläpp som genererades under 2020 kompenserades under året genom att köpa andelar i kompensationsprojekt för motsvarande 860 tkr. Resterande del kommer att kompenseras genom trädplantering och bidrag till forsknings- och utvecklingsprojekt som leder till minskade utsläpp i fastighetssektorn.	GRI 305, sid 155–160

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

Risk/möjlighet	Finansiell kategori	Mätning och enhet	Finansiell påverkan	Hänvisning
FYSISK RISK				
Fastigheter blir permanent obrukbara till följd av stigande havsnivåer. *(Systematisk fysisk risk)*	Tillgångar	Andelen fastigheter som ligger i områden med förhöjd risk för permanenta havsnivåhöjningar.	Under 2020 genomfördes en undersökning av beståndet, bland annat med avseende på havsnivåhöjningar. Resultatet visade att inga av fastigheterna bedöms översvämmas fram till år 2100. Därför är bedömningen att det inte finns risk för någon negativ finansiell påverkan på grund av permanent höjda havsnivåer.	TCFD rapport, sid 138
Fastigheter blir tillfälligt obrukbara till följd av ökad nederbörd eller andra tillfälliga översvämningar. *(Akut fysisk risk)*	Intäkter	Bedömt intäktsbortfall i form av hyresreduktion till följd av att fastigheter blir tillfälligt obrukbara under till exempel pågående översvämning och därefter på grund av reparationsarbeten. Baserat på ett antagande om att en procent av beståndet skadas årligen och att det leder till i genomsnitt tre månaders intäktsbortfall för det påverkade beståndet. Uttryckt i mkr och i procent av driftöverskottet.	Vid ett antagande om att en procent av beståndet blir tillfälligt obrukbart i tre månader bedöms intäktsbortfallet uppgå till 19 mkr (18) om året. Det motsvarar 0,3 procent (0,3) av driftöverskottet.	TCFD rapport, sid 138
	Kostnader	Bedömd ökning av underhållskostnaderna till följd av att fastigheter blir tillfälligt obrukbara årligen, och behöver repareras. Baserat på ett antagande om att en procent av beståndet skadas och att det kostar 3 000 kr/kvm att åtgärda. Uttryckt i mkr och i procent av driftöverskottet.	Vid ett antagande om att en procent av beståndet blir tillfälligt obrukbart och behöver repareras bedöms underhållskostnaderna öka med 70 mkr (70) om året. Det motsvarar 1,3 procent (1,4) av driftöverskottet.	TCFD rapport, sid 138
Ökat energibehov (främst kyla) till följd av ett varmare klimat. *(Systematisk fysisk risk)*	Kostnader	Bedömd kostnadsökning vid ett dubbelt så stort kylbehov. Uppskattningen baseras på utfallet på kylbehovet för 2019 eftersom utfallet för 2020 och 2021 inte bedöms vara representativt på grund av covid-19 pandemin. Uttryckt i mkr och i procent av driftöverskottet.	Ett dubbelt så stort kylbehov inom beståndet bedöms innebära ökade kostnader om 29 mkr (29), motsvarande 0,5 procent (0,6) av driftöverskottet.	GRI 302-1, sid 151–152
Högre vattenkostnader på grund av stora investeringsbehov i vatten- och avloppsnätet. *(Systematisk fysisk risk)*	Kostnader	Bedömd kostnadsökning vid en prisökning på vatten med 100 procent. Uttryckt i m^3, mkr/år och i procent av driftöverskottet.	Total vattenförbrukning i beståndet uppgick till 827 138 m3 (867 895). En dubblering av priset på vatten skulle innebära en ökning av vattenkostnaderna med cirka 19 mkr (19), motsvarande 0,3 procent (0,4) av driftöverskottet.	GRI 303-5, sid 153

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

Risk/möjlighet	Finansiell kategori	Mätning och enhet	Finansiell påverkan	Hänvisning
MÖJLIGHETER				
Ökad egenproduktion av förnyelsebar energi.	Intäkter	Intäkter från försäljning av egenproducerad förnyelsebar energi. Uttryckt i mkr/år.	Intäkter från försäljning av egenproducerad förnyelsebar energi från solceller uppgick till 1,7 mkr (–). Det motsvarar 0,0 procent (–) av driftöverskottet.	GRI 302-1, sid 151–152
	Kostnader	Lägre energikostnader till följd av egenproducerad förnyelsebar energi. Uttryckt i MWh energi och i mkr/år.	Den egenproducerade energin inom beståndet bedöms ha minskat behovet av köpt energi med cirka 4 000 MWh (3 700), motsvarande en kostnadsbesparing på cirka 4 mkr (4), vilket motsvarar 0,07 procent (0,07) av driftöverskottet.	GRI 302-1, sid 151–152
	Tillgångar/ skulder	Investeringar genomförda i syfte att öka egenproducerad förnyelsebar energi. Uttryckt i mkr/år.	Under året investerades totalt 7,6 mkr (1,6) i solceller och solcellsparker.	–
Högre intäkter från hållbara/ certifierade fastigheter.	Intäkter	Bedömd intäktsökning vid ett antagande om högre återköpsgrad, högre uthyrningsgrad samt högre hyresnivåer från miljöcertifierade fastigheter. Baseras på ett antagande om att hyresintäkterna ökar med 5-10 procent. Uttryckt i mkr och samt i procent av totala hyresintäkter respektive driftöverskott.	Hyresintäkter från miljöcertifierade fastigheter uppgick till 6 848 mkr (6 294), motsvarande cirka 92 procent (90) av totala hyresintäkter. En ökning av hyresintäkterna på 5–10 procent innebär en ökning med cirka 340–685 mkr (315–630). Det motsvarar 6–12 procent (6–12) av driftöverskottet.	GRI CRE 8, sid 164
	Kostnader	Kostnad för miljöcertifiering av ny-och ombyggnader i förhållande till total investering. Uttryckt i procent.	Under 2021 certifierades nybyggnaden Celsius och ombyggnaderna av Sergelhusen och Nöten. Kostnaden för dessa certifieringar motsvarade i genomsnitt 0,3 procent av de totala investeringarna.	GRI CRE 8, sid 164
Högre värdering av miljöcertifierade fastigheter.	Tillgångar	Marknadsvärde för miljöcertifierade fastigheter i förhållande till totalt marknadsvärde för hela fastighetsbeståndet. Uttryckt i mkr och i procent av totalt marknadsvärde, per balansdagen.	Vid utgången av 2021 var fastigheter med ett totalt marknadsvärde om 162 844 mkr (135 816) miljöcertifierade. Det motsvarar 90 procent (84) av marknadsvärdet på det totala beståndet.	GRI CRE 8, sid 164
Lägre materialkostnader i byggprojekt till följd av ökad andel återbrukat material.	Kostnader	Bedömd kostnadsbesparing till följd av ökad andel återbrukat material i byggprojekt. Baseras på ett antagande om att materialkostnaden utgör 55 procent av projektutgiften och att återbrukat material kostar 25–50 procent mindre än nytt material. Uttryckt i mkr.	Under 2021 bedöms kostnaderna för material i avslutade projekt ha uppgått till 2 432 mkr (1 353). Ett ökat återbruk i dessa byggprojekt skulle ha en påverkan på projektutgifterna med cirka 600–1 200 mkr.	GRI 301, sid 149
Förmånlig finansiering för gröna tillgångar.	Kostnader	Lägre räntekostnader till följd av finansiering genom ramverket för grön finansiering.	Det är i dagsläget svårt att göra en uppskattning av hur mycket lägre räntekostnaderna blir vid finansiering genom vårt gröna ramverk. Men vår bedömning är att det leder till bättre tillgång på finansiering samt väsentligt lägre räntekostnader.	Investerarrapport, sid 173–179
	Tillgångar	Tillgångar som uppfyller kriterierna i det gröna ramverket. Uttryckt i mkr och i procent av totala tillgångar.	Vid utgången av 2021 uppgick totala tillgångar i den gröna poolen till 53 421 mkr (53 776), motsvarande 27 procent (31) av totala tillgångar.	Investerarrapport, sid 173–179
	Skulder	Totala utestående gröna obligationer och andra gröna låneinstrument. Uttryckt i mkr.	Vid utgången av 2021 uppgick utestående volym av gröna obligationer och andra gröna låneinstrument till totalt 48 111 mkr (34 905).	Investerarrapport, sid 173–179

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

GRI-index, generella indikatorer

GRI standard nummer	Beskrivning	Sidan	Kommentar
GENERELLA GRI-INDIKATORER			
102-1	Organisationens namn	Framsidan	
102-2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	3	
102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor	99	
102-4	Antal länder som organisationen har verksamhet i		*Vasakronan bedriver endast verksamhet i Sverige.*
102-5	Ägarstruktur och företagsform	3, 99	
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	3, 37	
102-7	Organisationens storlek och omfattning	37, 54–58, 82, 87, 103	
102-8	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor och kön	168–169	
102-9	Beskrivning av bolagets leverantörskedja	165	
102-10	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden beträffande storlek, struktur, ägande eller leverantörskedja		*Inga väsentliga förändringar under året.*
102-11	Beskrivning av om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen		*Försiktighetsprincipen ligger till grund för hur miljöarbetet har utformats.*
102-12	Externa riktlinjer som efterlevs	69	
102-13	Medlemskap i organisationer	69	
102-14	Uttalande från vd	8–11	
102-16	Redogörelse för grundläggande värderingar, principer, standarder och etiska riktlinjer, samt hur väl dessa införts i organisationen	18	
102-18	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	69–76	
102-40	Intressentgrupper	134	

GRI standard nummer	Beskrivning	Sidan	Kommentar
GENERELLA GRI-INDIKATORER			
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	168	
102-42	Identifiering och urval av intressenter	134	
102-43	Metoder för samarbete med intressenter	134	
102-44	Viktiga frågor som framkommit i dialog med intressenter	134	
102-45	Organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag och joint ventures	69, 118–119	
102-46	Process för väsentlighetsanalys	135	
102-47	Identifierade väsentliga aspekter	135	
102-48	Effekten av korrigeringar av information som lämnats i tidigare redovisningar, och skälen för sådana förändringar		*Inga korrigeringar har gjorts i tidigare redovisningar.*
102-49	Väsentliga förändringar i omfattning eller avgränsning jämför med tidigare årsredovisningar		*Inga väsentliga förändringar.*
102-50	Redovisningsperiod	182	
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen		*Redovisningen för 2020 publicerades i mars 2021.*
102-52	Redovisningscykel		*Publiceras årligen i anslutning till att årsredovisningen avges.*
102-53	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll		*Anna Denell, hållbarhetschef.*
102-54	Tillämpningsnivå enligt GRI	133	
102-55	Tabell som visar var information för samtliga delar av GRI:s standardupplysningar går att hitta	143–145	
102-56	Policy och nuvarande tillämpning med avseende på att låta redovisningen externt bestyrkas	133	
103-1	Förklaring till väsentlighet och avgränsning på aspektnivå	146–171	
103-2	Upplysningar om hållbarhetsstyrningen	146–171	
103-3	Uppföljning	146–171	

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

forts. GRI-index, väsentliga indikatorer

Väsentlig aspekt	Indikator		Sidan	Kommentar	FN:s mål
EKONOMI					
Ekonomiskt resultat	**201-1**	Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	146		17
Skattehantering[1]	–		146		17
Ekonomiskt resultat	**201-2**	Finansiell påverkan av klimatrisker och möjligheter orsakade av klimatförändringar	147		13
Antikorruption	**205-3**	Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	148		16
MILJÖ					
Material	**301-1**	Använt material i vikt	16, 22, 149–150	*Information om mängden material vid lokalanpassningar är ej tillgänglig varför en uppskattning har gjorts för dessa. Arbete pågår för att på sikt kunna samla in och redovisa dessa uppgifter.*	3, 8, 12
Energi	**302-1** **CRE1**	Energiförbrukning inom organisationen Energiprestanda i byggnader	16, 22, 151–152		7
Vatten (2018)	**303-1** **303-2** **303-3** **303-5** **CRE2**	Vatten som en knapp resurs Ledningssystem för påverkan av utloppsvatten Vattenuttag Total vattenanvändning Vattenintensitet, byggnader	153		6
Biologisk Mångfald	**304-2**	Påverkan på biologisk mångfald och skyddade områden	154		15
Utsläpp	**305-1** **305-2** **305-3** **CRE3**	Direkta utsläpp av växthusgaser Indirekta utsläpp av växthusgaser Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser Utsläppsintensitet i byggnader	155–160		11,12,13
Avfall (2020)	**306-1** **306-2** **306-4** **306-5**	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan Hantering av betydande avfallsrelaterad effekter Avfall som återanvänds, per hanteringsmetod Avfall som ej återanvänds, per hanteringsmetod	16, 23, 161–163	*Utfallet på hyresgästavfallet baseras delvis på uppskattning på grund av avsaknad av data. Ett arbete pågår för att på sikt kunna samla in dessa uppgifter.*	11, 12
Produktmärkning miljö[1]	**CRE8**	Andel miljöcertifierade fastigheter	164		
Leverantörsbedömningar avseende miljö	**308-1**	Andel nya leverantörer som granskats avseende miljö	165		3, 7, 8, 11, 12

1) Områden som inte har prioriterats fram i väsentlighetsanalysen men som ändå bedöms väsentliga att rapportera på utifrån önskemål från intressenterna.

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

forts. GRI-index, väsentliga indikatorer

Väsentlig aspekt	Indikator		Sidan	Kommentar	FN:s mål
SOCIALT					
Hälsa och säkerhet (2018)	**403-1**	Ledningssystem för hälsa och säkerhet	17, 24, 166–167	*Rapporteringen omfattar sjukfrånvaro och olyckor avseende Vasakronans medarbetare samt olycksfall i de större projekt som har avslutats under innevarande år.*	3, 8
	403-2	Identifiering av faror, risker och händelseutredning			
	403-3	Hälsovård			
	403-4	Medarbetares deltagande, samråd och kommunikation i hälso- och säkerhetsfrågor			
	403-5	Utbildning för medarbetare i hälsa och säkerhet			
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa			
	403-7	Förhindrande och begränsning av påverkan på hälsa och säkerhet kopplad till affärsrelationer			
	403-9	Arbetsrelaterade skador			
Mångfald och lika möjligheter	**405-1**	Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön	17, 25, 168–169		5, 8, 10
Leverantörsbedömningar avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter	**414-1**	Andel nya leverantörer som granskats avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter	170		3, 5, 8
Kundernas hälsa och säkerhet	**416-A**	Åtgärder som vidtas i syfte att upprätthålla en hög trygghet och säkerhet i och omkring fastigheterna	17, 25, 171		5, 10, 11, 16

Ekonomiskt ansvar

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

201-1 SKAPAT OCH FÖRDELAT DIREKT EKONOMISKT VÄRDE

Uppdraget från våra ägare är att skapa en långsiktig och stabil avkastning. En avkastning som kommer Sveriges nuvarande och blivande pensionärer tillgodo. Därför är det viktigt att vi tar ett ekonomiskt ansvar för vår verksamhet och har stabila och sunda finanser. Det är också viktigt för att kunna fortsätta att erbjuda arbetstillfällen för våra medarbetare och leverantörer, klara av våra åtaganden gentemot finansiärer samt för att möta andra ekonomiska förväntningar från intressenterna.

Avgränsning
Rapporteringen omfattar enbart det ekonomiska värde som skapas inom Vasakronan. Värdet påverkas delvis av faktorer som Vasakronan har kontroll över, men även av yttre faktorer såsom konjunktur och ränteläge samt ägarnas beslut om utdelning.

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

Styrning och mål
Det övergripande finansiella målet är en avkastning som, i förhållande till risken, är högre än den avkastning ägarna kan få från andra jämförbara placeringsalternativ. Det övergripande ekonomiska målet är en totalavkastning på minst 6,5 procent per år. Totalavkastningen ska dessutom vara minst 0,5 procentenheter högre än utfallet för branschen i övrigt, mätt som genomsnittet enligt MSCI Svenskt Fastighetsindex (exklusive Vasakronan). Utvärdering görs på det genomsnittliga utfallet över rullande tioårsperioder, tillsammans med en uppföljning och analys av utfallet för varje enskilt år. Dessutom sätts ett antal finansiella målindikatorer för det kommande året. Dessa följs upp kvartalsvis i samband med interna genomgångar och i den kvartalsvisa rapporteringen till styrelsen. För mer information, se sidan 20–21.

För att vi ska klara vårt uppdrag om en hög avkastning och långsiktiga intäkter är goda kundrelationer en förutsättning. Därför följs kundnöjdheten regelbundet upp genom möten och enkäter.

Utfall
Det skapade ekonomiska värdet uppgick under året till 26,8 mdkr (13,4) och utgörs av hyresintäkter, investeringar och värdeförändringar på fastigheterna. Detaljerad information finns i bolagets finansiella rapporter på sidorna 82–97. Den senaste kundundersökningen gjordes i början av 2022 där utfallet uppgick till 77 (77) för kontor och 71 (73) för butiker. Skalan i undersökningen är 1 till 100, där ett utfall på minst 80 motsvarar betyget mycket bra. Fördelat ekonomiskt värde framgår av tabellen till höger. Utdelningen till ägarna är också att betrakta som ett värde till det offentliga. Det kvarvarande värdet uppgick till 16,8 mdkr (1,6).

Skatter
Skatt är en lagstiftad kostnad i verksamheten som påverkar avkastningen. Samtidigt är den också en ansvarsfråga som kan påverka bolagets rykte och anseende. Det är styrelsen som har det övergripande ansvaret för hanteringen av skatter. Styrelsen har fastställt en skattepolicy. Detta för att säkerställa en hantering av skattefrågor som är i linje med att kravet på hög avkastning uppnås, samt att bolaget uppfyller de krav som ställs på en ansvarsfull samhällsaktör. För mer information om bolagets skattepolicy, se www.vasakronan.se.

Vasakronans verksamhet bedrivs enbart i Sverige. Land för landredovisning av betald skatt är därför inte tillämpbart. Vasakronan är idag inte föremål för några skatteprocesser. För mer information om bokförda skatter, se sidorna 107–108.

Fördelat ekonomiskt värde

Mkr	2021	2020
Direkt tillskapat värde		
Intäkter	7 425	7 006
Värdeförändringar	15 255	1 083
Investeringar	4 137	5 314
Summa direkt tillskapat värde	**26 817**	**13 403**
Fördelat ekonomiskt värde		
Medarbetare	224	225
Långivare	1 178	1 271
Offentliga sektorn[1]	1 776	1 358
- varav fastighetsskatt	*668*	*652*
Leverantörer	4 870	5 972
Ägarna	2 000	3 000
Bidrag till samhället[2]	1	1
Summa fördelat värde	**10 049**	**11 827**
Behållet ekonomiskt värde	**16 768**	**1 576**

1) I posten "Offentlig sektor" ingår bland annat fastighetsskatt, tomträttsavgäld, moms. betald skatt och sociala avgifter.
2) De två största bidragen under 2021 lämnades till Löparakademin och Mitt Liv och uppgick till totalt 650 tkr (750).

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom att samarbeta med olika frivilligorganisationer samt stötta deras verksamhet genom donationer bidrar vi till att mål nummer 17 och dess delmål 17.17, "Uppmuntra effektiva partnerskap", kan uppnås.

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

201-2 FINANSIELL PÅVERKAN AV KLIMATRISKER OCH MÖJLIGHETER ORSAKADE AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Klimatförändringar är vår tids största fråga och innebär främst risker men även möjligheter för verksamheten. Det är tydligt att det krävs en omfattande omställning i samhället för att hejda klimatförändringarna och att detta kan påverka bolagets finansiella ställning. Även klimatförändringarna i sig skulle kunna få en mycket stor påverkan på bolagets finansiella ställning.

Avgränsning
Rapporteringen omfattar den finansiella påverkan som klimatförändringarna, samt bekämpningen av dessa, kan få på Vasakronans finansiella resultat och ställning.

Ansvar och uppföljning
Arbetet med att identifiera, analysera, hantera och följa upp risker är ett prioriterat område inom Vasakronan. Även de klimatrelaterade riskerna tas om hand. Riskarbetet involverar samtliga enheter inom bolaget och följer en strukturerad process. Den påbörjas med en inventering av befintliga och nya risker. Ledningsgruppen gör därefter en bedömning av de inventerade riskerna och väsentliga risker presenteras för revisionsutskottet och styrelsen. Risker bryts sedan ned på enhetsnivå och samordning sker med affärsplaner på samtliga nivåer. I samband med det årliga upprättandet av TCFD-rapporten (sidorna 136–142) görs också en bedömning av den finansiella påverkan från klimatrisker och möjligheter.

Styrning
Styrelsen fastställer årligen en strategisk plan för bolaget. I den ingår bland annat en beskrivning av den hållbarhetsstrategi som förväntas ligga till grund för verksamheten. Där ingår också de lång- och kortsiktiga miljömålen. Minst en gång om året sker även en genomgång med styrelsen av bolagets arbete med att minska verksamhetens klimatpåverkan och med att anpassa den utifrån klimatförändringar. Ambitionen är att klimatet ska vara en integrerad del i samtliga beslut som tas.

Mål
Frågor relaterade till klimatet ingår som en del av de affärsplaner som tas fram. Det gäller både underliggande enheter och bolaget som helhet och ingår i de mål som sätts på både kort och lång sikt. För att försäkra oss om att arbetet med att minska klimatpåverkan är tillräckligt, samt i linje med vad som krävs för att nå Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till två grader, har vi låtit Science Based Targets initiative (SBTi) utvärdera våra klimatmål. Syftet är att säkra att de klimatmål som sätts av företag har en vetenskaplig grund. I december 2018 godkändes Vasakronans dåvarande klimatmål av SBTi, med kommentaren att målsättningen ligger väl under Parisavtalets mål. Det mål vi har fått utvärderat av SBTi är ett äldre, något mindre ambitiöst mål, som gällde innan vårt mål om klimatneutralitet i hela värdekedjan. För mer information om klimatrelaterade mål, se sidorna 22–23.

Redovisningsprincip
De redovisningsprinciper som tillämpats vid bedömningen av den finansiella påverkan från klimatrelaterade risker och möjligheter framgår av tabellen på sidan 140–142 i vår TCFD-rapport.

Utfall
För mer än tio år sedan identifierade Vasakronan klimatfrågan som en viktig omvärldsfaktor. Ett omfattande arbete med att minska många av omställningsriskerna har redan genomförts. Till exempel har bolaget väsentligt minskat koldioxidutsläppen från förvaltningsverksamheten. För ett par år sedan påbörjades även ett arbete med att minska utsläppen från byggprojektverksamheten bland annat genom att i större utsträckning använda trä som byggmaterial. De fysiska riskerna som identifierats för Vasakronans bestånd är framför allt översvämningar på grund av havsnivåhöjningar, närhet till vattendrag, skyfall samt ett fuktigare klimat med fler värmeböljor. Därför genomförs löpande utvärderingar av fastigheternas tekniska prestanda och förbättringsarbeten planeras in i samband med ordinarie underhåll och ombyggnationer. Vid projektutveckling säkerställs att designen och utformningen av fastigheterna är anpassade inte bara efter dagens behov utan även kommande decenniers. Under 2020/2021 genomfördes en analys i hela beståndet av risken för permanenta översvämningar till följd av havsnivåhöjningar. Under 2021 tog vi nästa steg i klimatanpassningsarbetet genom att analysera risken för temporära översvämningar på grund av närhet till vattendrag eller kraftig eller långvarig nederbörd. Resultatet arbetas sedan in, fastighet för fastighet, i olika processer för drift, underhåll och förvaltning, i projektverksamhet samt i vår beståndsplanering. Omställningen till ett lågkoldioxidsamhälle kan också innebära möjligheter för verksamheten. Genom att endast använda förnyelsebar energi, öka den egenproducerade elen samt minska energianvändningen minskas utsläppet av växthusgaser samtidigt som driftkostnaderna minskar. En bedömning av vilken finansiell påverkan de klimatrelaterade riskerna och möjligheterna har finns sammanställd i tabellerna på sidorna 140–142 i vår TCFD-rapport.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom att arbeta för att minska den negativa påverkan klimatförändringarna kan få på vår verksamhet, bidrar vi till att mål nummer 13 och dess delmål 13.1, ”Stärka motståndskraften mot och förmågan till anpassning till klimatrelaterade faror och naturkatastrofer i alla länder” samt delmål 13.3 ”Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar” kan uppnås.

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

205-3 ANTAL BEKRÄFTADE FALL AV KORRUPTION OCH VIDTAGNA ÅTGÄRDER

Korruptionen i den svenska bygg- och fastighetsbranschen anses vara utbredd och omfattande. Därför måste vi ha ett arbetssätt som i alla situationer eliminerar risken för korruption och andra oegentligheter.

Avgränsning
Antikorruptionsarbetet avser i första hand det vi själva gör för att förhindra korruption inom bolaget. Men även de krav vi ställer på att våra leverantörer ska ha ett systematiskt arbetssätt för att motverka korruption i sina verksamheter.

Ansvar och uppföljning
Arbetet med att motverka korruption och mutor leds av bolagets chefsjurist i egenskap av compliance officer. Överträdelser godtas inte och kan resultera i disciplinåtgärder, uppsägning eller åtal. Eventuella misstankar om korruption eller andra oegentligheter rapporteras årligen till styrelsen. Bolagets anställda, leverantörer och kunder har även möjligheten att anonymt vända sig till en extern funktion för visselblåsning. Interaktiv Säkerhet är Vasakronans externa visselblåsarfunktion. Företaget agerar ombud för Vasakronan och garanterar på så sätt anmälarens anonymitet. Information om hur man kan ta kontakt med visselblåsarfunktionen finns på Vasakronans hemsida.

Styrning
Inom bolaget styrs antikorruptionsarbetet av policyer och riktlinjer för bland annat antikorruption och inköp. Tillsammans med uppförandekoden för medarbetare respektive leverantörer samverkar våra policyer, rutiner och utbildningar för att motverka alla former av korruption och oegentligheter. Samtliga av Vasakronans anställda och leverantörer förväntas följa de interna reglerna såväl som gällande lagar. Samtliga policyer som gäller medarbetarna finns tillgängliga på intranätet och uppföljning sker löpande för att säkerställa att de följs i organisationen.

Mål
Målet är nolltolerans mot alla former av korruption.

Redovisningsprincip
Compliance officer-funktionen inom bolaget sammanställer de anmälningar som eventuellt kommit in till ledande befattningshavare, compliance officer-funktionen eller den externa visselblåsarfunktionen.

Utfall
Under 2021 har ett misstänkt fall fall av korruption inkommit till bolagets Compliance Officer via en av de kanaler som står till buds. Fallet har inte bekräftats som korruption, men för att försäkra oss om att liknande misstankar inte uppstår igen har förebyggande systematiska åtgärder vidtagits i berörda delar av bolaget.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom att arbeta för att alla våra affärsrelationer ska vara fria från korruption, bidrar vi till att mål nummer 16 och dess delmål 16.5, ”Bekämpa korruption och mutor”, kan uppnås.

Miljöansvar

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

301-1 ANVÄNT MATERIAL I VIKT

Stora mängder material används vid nyproduktion, ombyggnad och lokalanpassningar av fastigheter. Material som används i projektverksamheten ger upphov till en stor miljöpåverkan när de utvinns och produceras. De genererar dessutom stora transportbehov. Därför är det viktigt att minska mängden material som används och att i större utsträckning använda återbrukat byggmaterial samt material som är tillverkat av förnybar eller återvunnen råvara. För att kunna ge en rättvisande bild av både företagets och det enskilda projektets faktiska klimatpåverkan behöver uppgift om mängd och typ av material som använts redovisas. Vi behöver dessutom säkerställa att de material som används inte innehåller farliga ämnen som riskerar att spridas inomhus i våra byggnader eller till naturen utanför dem.

Avgränsning
Rapporteringen omfattar det material som används vid ny- och ombyggnadsprojekt samt lokalanpassningar. Material i underhålls- och driftarbeten i fastigheterna följs för närvarande inte upp på grund av att mängden material i dessa projekt oftast är relativt liten.

Målsättningen angående material gäller dock även den typen av projekt. Det material som Vasakronan köper in och förbrukar i övrigt, exempelvis kontors- och förbrukningsmaterial, har bedömts som icke väsentligt i förhållande till byggmaterialens påverkan.

Påverkan samt ansvaret för att samla in uppgifter om använt material ligger i första hand hos våra leverantörer eftersom de köper in och använder materialet när de utför bygg- och installationsarbeten åt oss. Vi har dock möjlighet att påverka genom vilka projekt vi genomför, hur de designas samt vilken typ av material som föreskrivs.

Ansvar och uppföljning
Det är projektutveckling i Stockholm samt regioncheferna i Göteborg, Malmö och Uppsala som ansvarar för det material som används vid projektutveckling. Ansvaret omfattar vilka projekt som genomförs, mängd och typ av material samt för att Byggvarubedömningen används i samtliga projekt.

Uppföljning av typ och mängd använt material sker i samband med att projekten avslutas. Då sammanställs använt material i vikt, totalt och per kvadratmeter, andelen förnybara råvaror samt andelen återvunnet eller återbrukat material. Andelen material som är miljöcertifierat följs också upp. Uppföljning av de mål som satts för året görs kvartalsvis, i rapporteringen till styrelse och ledning.

Styrning
Projektens materialanvändning styrs främst genom det interna styrdokumentet ”Miljöprogram för projekt”. Miljöprogrammet ska följas av alla arkitekter, projektörer och entreprenörer. Av det framgår att vi ska hushålla med material, använda material som i första hand är återbrukat eller tillverkat av förnybart eller återvunnet material. För projekt som styrelsen beslutat om finns krav på att en workshop om återbruk ska hållas tidigt i projektet. Syftet är att identifiera potentialen för återbruk samt sätta projektspecifika mål.

För att minska framtida materialanvändning föreskriver även miljöprogrammet att det ska vara möjligt att återbruka eller återvinna materialet när det inte längre behövs i byggnaden. I förebyggande syfte ska dessutom byggnader och lokaler planeras så flexibelt som möjligt så att behovet av framtida ombyggnationer minskas. Även projektets valda miljöcertifiering styr mot minskad materialanvändning och större andel återbrukat och återvunnet material, samt att större andel av materialet kommer från vårt närområde.

I miljöprogrammet föreskrivs även att Byggvarubedömningen ska användas för selektering och dokumentation av byggvaror. Det kontrolleras både vid interna revisioner och leverantörsrevisioner. Krav på att Byggvarubedömningen ska användas finns även i merparten av hyresavtalen. Det är viktigt eftersom hyresgästerna ibland bygger om i egen regi.

Mål och måluppfyllelse
Inför 2021 sattes ett mål om att öka andelen återbrukat, förnybart och återvunnet material i projekt. Under året ökade andelen förnybart material i avslutade ombyggnadsprojekt till 11 procent (4). Andelen återbrukat och återvunnet material i uppgick till 2 procent (4).

Redovisningsprincip
I samtliga större ny- och ombyggnadsprojekt finns krav på att allt material ska redovisas i vikt. Det ska också finnas uppgift om materialet är tillverkat av återvunnen eller förnybar råvara samt om det är miljöcertifierat. Uppgifterna lämnas in till en central uppföljningsenhet i samband med att projektet avslutas.

För övriga projekt finns i dagsläget inget krav på faktisk materialredovisning. För att få en uppfattning om hur stora dessa mängder material är görs därför en uppskattning baserat på faktiska mängder i några olika referensprojekt. Målsättningen är att även de mindre projekten ska redovisa sin materialåtgång. Det sker i takt med att administrationen för de mindre projekten i högre utsträckning digitaliseras.

I det fall uppgift om materialmängd per kvadratmeter redovisas har projektets BTA använts.

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

Utfall

Under 2021 avslutades inga nybyggnadsprojekt. Däremot avslutades två ombyggnadsprojekt, Sergelhusen och Diktaren.Utöver det avslutades lokalanpassningsprojekt med en total area om cirka 98 000 kvadratmeter (171 000). Totalt använt material i samtliga dessa projekt uppgick till närmare 30 000 ton (50 000).

Materialanvändningen i Sergelhusen uppgick till cirka 332 kg/kvm. Användningen av till exempel betong, armering, stål och trä är baserad på verklig rapporterad mängd. Mängden förnybart respektive återvunnet material baseras på generiska värden och uppgick till cirka 11 respektive 2 procent.

I Diktaren uppgick använt material till totalt 81 kg/kvm. Den relativt låga siffran jämfört med Sergelhusen, och andra ombyggnadsprojekt som avslutats tidigare år, förklaras bland annat av att ombyggnaden var av mindre omfattning och mer att jämföra med en lokalanpassning. Andelen förnybart material i Diktaren uppgick till 8 procent. Inget återvunnet eller återbrukat material användes.

Den sammanlagda mängden använt material i de två stora ombyggnadsprojekten uppgick till totalt cirka 28 000 ton, vilket motsvarar i genomsnitt 312 kg/kvm, att jämföra med 362 kg/kvm i de ombyggnadsprojekt som avslutades föregående år. Cirka 11 procent (4) av materialet utgjordes av förnybara råvaror och 2 procent (4) av återbrukat eller återvunnet material.

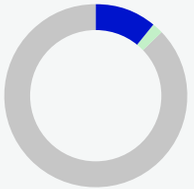
Det är också intressant att jämföra materialmängderna i ombyggnadsprojekten med de senast genomförda nybyggnadsprojekten Hubben, Hilton och Celsius som avslutades 2017, 2019 respektive 2020. I dessa nybyggnader uppgick använt material till 1 018 kg/kvm, 1 124 kg/kvm respektive 953 kg/kvm. Anledningen till att materialmängderna i ombyggnadsprojekt skiljer sig så mycket åt jämfört med nybyggnadsprojekt är att en mycket stor andel av materialet är hänförlig till byggnadens grund och stomme, något som lämnas orört i de flesta ombyggnadsprojekt.

Materialanvändningen i lokalanpassningar uppgick under året till totalt cirka 2 300 ton (3 300), vilket motsvarar 23 kg/kvm (19). Detta är tredje året som en uppskattning av mängden material i lokalanpassningar görs utifrån referensprojekt med faktiska mätningar.

Av de revisioner som genomförts under året framgår att Byggvarubedömningen används i alla större projekt.

Andel förnybart och återvunnet material

%



Ombyggnaderna av Sergelhusen och Diktaren:
- Förnybart material, 11%
- Återvunnet material, 2%
- Övrigt material, 87%

Utfallet ovan avser ombyggnaderna av Sergelhusen och Diktaren som färdigställdes under året..

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom arbetet med att minska risken för att byggmaterialen innehåller farliga ämnen som kan skada människors hälsa eller ekosystemen, bidrar vi till mål nummer 3 och dess delmål 3.9, ”Minska antalet sjukdoms- och dödsfall till följd av skadliga kemikalier och föroreningar”.

Genom att minska mängden material, och i större utsträckning använda förnybara, återvunna eller återanvända material, bidrar vi till att uppnå mål nummer 8 och dess delmål 8.4, ”Förbättra resurseffektiviteten i konsumtion och produktion”.

Vi bidrar även till att uppnå mål nummer 12 och delmålen 12.1, 12.2 och 12.4, ”Implementera det tioåriga ramverket för hållbara konsumtions- och produktionsmönster”, ”Hållbar förvaltning och användning av naturresurser” och ”Ansvarsfull hantering av kemikalier och avfall”.

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

302-1 ENERGIFÖRBRUKNING INOM ORGANISATIONEN CRE 1 ENERGIPRESTANDA I BYGGNADER

Fastighetssektorn står för drygt 30 procent av samhällets energianvändning. Vasakronans arbete med att minska energianvändningen och att enbart använda förnyelsebar energi är därför en viktig miljöfråga. Att byggnaderna har en låg energianvändning är något som många hyresgäster efterfrågar, Det är även en förutsättning för att en byggnad ska kunna miljöcertifieras med ett högt betyg, vilket bland annat är viktigt för vår gröna finansiering. Dessutom innebär minskad energianvändning lägre driftskostnader och en minskad risk för ökade kostnader om skatten på energi höjs som en del av en mer kraftfull klimatpolitik.

Avgränsning
Som fastighetsägare har Vasakronan möjlighet att påverka energianvändningen i fastigheterna. Till exempel genom investeringar som görs i de tekniska systemen och i fastigheternas klimatskal. Men även hyresgästerna påverkar i slutändan hur mycket energi som går åt. Det beror bland annat på vilken typ av verksamhet de bedriver och vad de har för preferenser, exempelvis när det gäller inomhusklimat.

Rapporteringen omfattar energianvändningen i samtliga fastigheter i beståndet samt bränsle förbrukat i fordon som ägs av Vasakronan. I rapporteringen skiljer vi på fastighetens energianvändning, det vill säga energi som går åt till uppvärmning, komfortkyla samt fastighetsel och hyresgästernas egen elenergianvändning. Den följs upp separat och ingår inte i uppgiften om bolagets energiprestanda. Uppgiften om hyresgästernas egen elanvändning redovisas separat. Den behövs bland annat för beräkningen av koldioxidutsläpp i scope 3. Utöver det följs även fastigheternas primärenergital upp.

I tillägg rapporteras även mängden egenproducerad el från solceller som Vasakronan äger.

Ansvar och uppföljning
Det är chefen för teknikorganisationen som har ansvaret för de befintliga fastigheternas energianvändning, val av energislag samt att öka den egna energiproduktionen. Chefen för projektutveckling i Stockholm samt regioncheferna i Göteborg, Malmö och Uppsala ansvarar för den framtida energianvändningen i våra projektfastigheter.

Energianvändningen samt mängden egenproducerad el följs upp månadsvis på fastighets-, region- och bolagsnivå. Det sker via ett energiuppföljningssystem där alla avlästa mätarvärden läses in och bearbetas. Energianvändningen för nybyggnads- och ombyggnadsprojekt följs upp gentemot projekterade värden i samband med att projekten avslutas och byggnadernas driftsätts.

Styrning
Energiarbetet styrs av bolagets energistrategi samt miljöpolicy. Energistrategin går ut på att minska energibehovet i byggnaderna, om möjligt flytta behovet i tid, öka den egenproducerade energin, samt att lagra mer energi i byggnaderna.

För de befintliga byggnaderna styrs även vårt arbete av Lagen om energikartläggningar. I den finns bland annat ett krav på att identifiera kostnadseffektiva åtgärdsförslag.

För stora nybyggnadsprojekt är det interna kravet att ligga minst 25 procent under energikraven i BBR (Boverkets nybyggnadsregler). Det motsvarar energiklass B enligt det svenska systemet för energideklarationer. För ombyggnationer som inte omfattas av energikraven i BBR är målet att halvera energianvändningen jämfört med vad den var innan ombyggnationen .

För att minska energianvändningen i befintliga byggnader behövs även ett tätt samarbete med våra hyresgäster. Sedan 2017 finns en klausul i samtliga nya hyresavtal om samverkan för en minskad energianvändning samt ömsesidig rapportering av energidata. Den ställer också krav på att hyresgästen måste välja förnybar energi om hyresgästen har ett eget energiabonnemang.

Vasakronan köper enbart el från förnybara källor (vatten- och vindkraft). I samtliga våra avtal med leverantörer av fjärrvärme och fjärrkyla finns krav på leverans av förnybar och/eller klimatneutral energi.

Mål och måluppfyllelse
Inför 2021 satte vi målet att minska köpt energi med 5 procent och att utöka antalet solcellsanläggningar till 80 stycken. Energiprestandan uppgick till i genomsnitt 83 kWh/kvm vilket är i nivå med föregående år och i slutet av året var 77 solcellsanläggningar i drift.

Redovisningsprincip
Energiprestandan beräknas genom årlig total normalårskorrigerad energianvändning för uppvärmning, komfortkyla och fastighetsel, dividerat med tempererad area (invändig area för en byggnads samtliga våningsplan som värms till mer än 10C). I redovisad energiprestanda ingår även viss hyresgästel och processkyla som av tekniska skäl inte går att räkna bort från fastighetselen.

Redovisade mängder energi bygger på faktiskt avlästa värden, alternativt värden erhållna från nätägarna (för en del av den så kallade hyresgästelen). I vissa fastigheter är det vi som levererar hyresgästelen. I de fallen bygger redovisningen på faktiska mätningar och hyresgästen debiteras för faktiskt förbrukad el. I resterande del av beståndet där hyresgästerna har egna elabonnemang saknar vi ofta åtkomst till faktisk data. Sedan ett par år tillbaka kan vi dock få denna data på fastighetsnivå från nätägarna.

Redovisade mängder energi är inte normalårskorrigerade, förutom i energiprestandauppgiften samt primärenergitalet, som bygger på normalårskorrigerade värden.

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

Utfall

Under 2021 uppgick energiprestandan till 83 kWh/kvm (83), att jämföra med målet på maximalt 79 kWh/kvm. Att målet om att minska energianvändningen med 5 procent inte nåddes förklaras bland annat av att 2021 var ett kallare år jämfört med föregående år. Värmeenergivärdet normalårkorrigeras vanligtvis. Men om värmen erhålls genom elenergi, tlll exempel genom värmepumpar eller borrhålslager, normalårskorrigeras den inte. Genomsnittligt primärenergital i beståndet uppgick till cirka 88 kWh/kvm vid utgången av året.

Fordonsbränslet som använts under året uppgick till 0 GWh (0) då samtliga servicefordon som Vasakronan äger sedan 2020 är elbilar. Hyresgästernas egen elenergianvändning ingår inte i energiprestandan, men i klimatberäkningen (scope 3). För definition av energiprestanda och tempererad area se sidan 181.

Under 2021 driftsattes ytterligare 6 solcellsanläggningar (6) i beståndet. Totalt producerades 8 029 MWh (3 749) elenergi från solcellsanläggningarna vilket innebär att 11 procent (5) av elenergibehovet täcks av egen produktion. Ökningen mellan åren förklaras främst av att solcellsparken i Fyrislund i Uppsala driftsattes vid årsskiftet 2020/2021 vilken bedöms generera cirka 4 000 MWh årligen till Uppsalas elnät.

Vid utgången av året fanns totalt 77 solcellsanläggningar (71) i drift. Anläggningarna finns inom hela beståndet. Stockholm har flest med 31 anläggningar, följt av Uppsala med 22, Malmö med 13 och Göteborg med 11.

Energiförbrukning

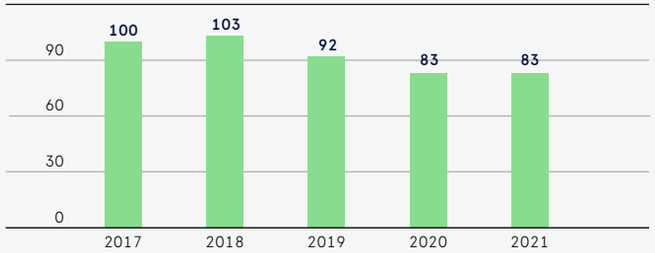
GWh	2021	2020
Kyla	26,2	29,2
Fastighetsel	75,3	73,4
Värme	136,2	111,3
Bränsleförbrukning i fordon	-	-
Totalt	**237,7**	**213,9**

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom att minska energianvändningen samt övergå till förnybara energikällor bidrar vi till mål nummer 7 med dess delmål 7.2 ”Till 2030 . väsentligen öka andelen förnybar energi i den globala energimixen” samt 7.3 ”Till 2030 fördubbla den globala förbättringstakten vad gäller energieffektivitet”.

Energiprestanda

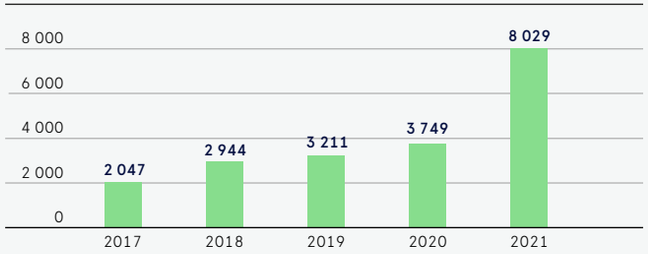
kWh/kvm, år



Energiprestandan uppgick till i genomsnitt 83 kWh/kvm vid utgången av 2021.

Egenproducerad elenergi

MWh



Under året producerades totalt 8 029 MWh elenergi från solcellsanläggningarna.

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

303 VATTEN 303-5 TOTAL VATTENANVÄNDNING CRE 2 VATTENINTENSITET, BYGGNADER

I många delar av världen är färskvatten en bristvara. Vattenförbrukning är därför en viktig hållbarhetsfråga ur ett globalt perspektiv. Under de senaste åren har tillgången på dricksvatten blivit begränsad även i vissa delar av Sverige, bland annat i Uppsala där Vasakronan äger fastigheter. Även om bristsituation än så länge bara råder på en av våra orter, arbetar vi kontinuerligt med uppföljning och kostnadseffektiva åtgärder för att minska vattenförbrukningen. Att ha en låg vattenanvändning är en förutsättning för att byggnader ska kunna miljöcertifieras med ett högt betyg och hjälper även till att minska driftkostnaderna.

Avgränsning
Som fastighetsägare har vi stor möjlighet att påverka hur stor mängd vatten som används i byggnaderna eftersom det är vi som beslutar om och utför investeringar i de tekniska systemen. Även hyresgästerna påverkar vattenförbrukningen i hög grad beroende på vilken typ av verksamhet de bedriver samt hur de väljer att använda lokalerna.

Rapporteringen omfattar vattenanvändningen i samtliga fastigheter. Den omfattar inte eventuell vattenanvändning där hyresgästen står som abonnent. Den omfattar inte heller vattenanvändningen på våra byggarbetsplatser.

Ansvar och uppföljning
Det är chefen för teknikorganisationen som har huvudansvaret för de befintliga byggnadernas vattenanvändning. Chefen för projektutveckling Stockholm samt regioncheferna i Göteborg, Malmö och Uppsala ansvarar för att ny- och ombyggnader utformas så att de får en låg vattenanvändning. I projektverksamheten väljs vattenbesparande utrustning, till exempel snålspolande toaletter och blandare. Eventuella planteringar i anslutning till byggnaderna planeras så att de inte ska behöva bevattnas. Om möjligt installeras även insamlingssystem av regnvatten som antingen kan användas för att spola toaletter eller för att vattna planteringar.

Vattenanvändningen följs upp månadsvis på fastighets-, region- och bolagsnivå. Det sker via vårt driftuppföljningssystem där alla avlästa mätvärden läses in och bearbetas.

Styrning
Minskad vattenanvändning styrs av bolagets miljöpolicy och ingår som ett krav vid miljöcertifiering.

Vasakronan använder vatten från de kommunala vattenverken i respektive kommun. En redovisning över vilken vattenleverantör samt typ av vattentäkt respektive region får sitt dricksvatten ifrån finns sammanställd i tabellen till höger.

Mål och måluppfyllelse
Inför 2021 sattes målet att minska vattenintensiteten med minst 2 procent jämfört med utfallet 2019 eftersom utfallet för 2020 inte bedömdes relevant till följd av pandemin. Minskningen jämfört med 2019 uppgick till 27 procent.

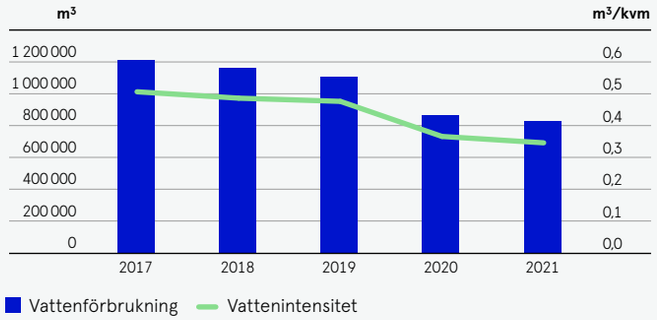
Redovisningsprincip
Redovisade vattenmängder bygger på faktiskt avlästa värden. Värdena normaliseras inte på något sätt. Vattenintensiteten beräknas genom att dividera vattenförbrukningen med fastigheternas LOA.

Utfall
Den totala mängden vatten som förbrukades under 2021 uppgick till 827 138 kubikmeter (867 895). Det motsvarar en vattenintensitet om 0,35 kubikmeter/kvm och år (0,37). Minskningen förklaras främst av ett fortsatt lågt nyttjande av lokalerna till följd av pandemin.

Vattenleverantör och vattentäkt

Region	Vattenleverantör	Vattentäkt
Stockholm	Stockholm vatten och avfall/ Norrvatten/Sundbyberg vatten & avfall	Ytvatten
Göteborg	Göteborg vatten och avlopp	Ytvatten
Malmö	VA Syd	Ytvatten och grundvatten
Uppsala	Uppsala vatten och avfall	Grundvatten

Vattenanvändning inom beståndet



Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom att minska vattenförbrukningen bidrar vi till mål nummer 6 med dess delmål 6.4 ”Till 2030 väsentligt effektivisera vattenanvändningen inom alla sektorer”.

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

304-2 PÅVERKAN PÅ BIOLOGISK MÅNGFALD

När nya hus byggs kan den biologiska mångfalden påverkas negativt genom att naturmark tas i anspråk för bebyggelsen. På Vasakronan byggs i snitt något enstaka hus varje år. Men om vi bygger nytt är det i princip aldrig på naturmark, utan på mark som redan är avsedd för något annat ändamål, till exempel parkering eller industri. Även om isken för att försämra den biologiska mångfalden därmed inte är så stor finns det ofta stora möjligheter att öka den i samband med projektverksamheten. Det finns även stora möjligheter att öka den biologiska mångfalden i det befintliga beståndet.

Genom användning av olika typer av bekämpningsmedel finns också en risk att den biologiska mångfalden påverkas. Det som kan förekomma i vår verksamhet är dels ogräsbekämpningsmedel och medel mot olika typer av skadedjur.

Vi påverkar även den biologiska mångfalden indirekt, på andra platser, genom våra inköp av varor och tjänster, till exempelvis byggmaterial och energi. Genom att minska mängden nytt byggmaterial samt ställa krav på olika typer av miljömärkning på varor och energi kan våra indirekta påverkan på den biologiska mångfalden minskas avsevärt.

Avgränsning
Som fastighetsägare har vi möjligheter att påverka hur stor den biologiska mångfalden är på våra fastigheter. Ibland är utrymmet på mark väldigt begränsat men då kan tak och väggar användas för ökad växtlighet. Vi har även en möjlighet att plantera och sköta nya växter på angränsande mark som ägs av kommuner.

Redovisningen omfattar enbart vår påverkan på den biologiska mångfalden på våra egna fastigheter samt mark i direkt anslutning till dem. Redovisningen omfattar ännu inte vår indirekta påverkan på biologisk mångfald genom inköpta varor och tjänster.

Ansvar och uppföljning
Det är chefen för teknikorganisationen som har huvudansvaret för de befintliga byggnadernas biologiska mångfald. I praktiken sker mycket av det dagliga arbetet genom våra markskötselentreprenörer.

Chefen för projektutveckling Stockholm samt regioncheferna för Göteborg, Malmö och Uppsala ansvarar för att ny- och ombyggnader utformas så att den biologiska mångfalden ökar på platsen efter att byggprojektet genomförts.

Styrning
Arbetet med att öka den biologiska mångfalden styrs i första hand genom bolagets miljöpolicy. I miljöprogrammet för projekt finns det krav på att en ekologiutredning ska göras. Dessutom är detta ett av områdena som bedöms vid miljöcertifiering av ny- och ombyggnadsprojekt.

I leverantörsavtalen med markskötselentreprenörer finns bindande krav om att den biologiska mångfalden ska premieras.

Mål
Under 2022 har Vasakronan som ambition att ta fram förslag på bolagsövergripande mål som syftar till att främja biologisk mångfald.

Redovisningsprinciper
Vasakronan har under året påbörjat ett arbete med att inventera åtgärder som genomförts inom förvaltningen och inom projektportföljen som syftar till att främja biologisk mångfald.

Utfall
Vid ombyggnaden av Sergelhusen som avslutades under året har ett flertal åtgärder utförts i syfte att främja biologisk mångfald. Bland annat har taken utformats för att ha hög biodiversitet och ekologiskt värde med planteringar som varierar från torr ängsmark till små buskage. En tredjedel av takytan på Sergelhusen består av planteringsyta. Stora delar är torräng med härdiga, torktåliga svenska arter som klarar de tuffa förutsättningarna på taket med mycket sol och vind. Dessa arter finns naturligt i det svenska skärgårdslandskapet vilket innebär att de är anpassade för och omtyckta av de arter av pollinerande insekter som finns i området. Växterna har en lång och varierad blomning och kan på så sätt bidra med föda för pollinerare under större delen av sommarhalvåret. Planteringarna innehåller även större växtlighet som perenner, prydnadsgräs och buskar som kan erbjuda skydd och lä. Takplanteringarna är till största delen utformade för att klara sig utan bevattning. Men för att uppnå högre biodiversitet bevattnas vissa delar vid behov. Då används regnvatten som tagits tillvara och lagrats i stora tankar i fastigheten.

Inom det befintliga beståndet har bland annat nya sedumtak anlagts, gräsmattor har förvandlats till blomsterängar och buskar har bytts ut mot blommor som är bättre för pollinerare.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom att främja biologisk mångfald bidrar vi till mål nummer 15 med dess delmål 15.5 ”Vidta omedelbara och betydande åtgärder för att minska förstörelsen av naturliga livsmiljöer, hejda förlusten av biologisk mångfald och senast 2020 skydda och förebygga utrotning av hotade arter”.

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

305-1 – 305-3 DIREKTA, INDIREKTA OCH ÖVRIGA INDIREKTA UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER CRE 3 UTSLÄPPSINTENSITET BYGGNADER

Byggnader står för drygt 20 procent av samhällets totala utsläpp av växthusgaser. Både i form av utsläpp kopplat till byggprocessen och i form av utsläpp kopplat till energianvändningen i driftskedet. Att minska våra utsläpp är viktigt av många olika skäl. Bland annat för att hyresgäster efterfrågar lokaler med låga koldioxidutsläpp. Men även för att minska risken för höjda bygg- och energikostnader på grund av höjda avgifter/skatter på koldioxidutsläpp. Sedan 1 januari 2022 finns en ny lag om klimatdeklarationer för nya byggnader.

Avgränsning
Klimatpåverkan inom den egna organisationen, scope 1, är marginell. Detta på grund av att vi inte har några egna värmepannor i fastigheterna och samtliga servicefordon är elfordon. Indirekta utsläpp på grund av energianvändningen, scope 2-utsläpp kan trots att de sker utanför organisationen, påverkas till stor del genom hur hög energianvändningen är i fastigheterna och med vilken typ av energi vi väljer att försörja dem. Den största mängden utsläpp är relaterad till vår verksamhet som sker i scope 3, utanför organisationen. Dessa utsläpp går dock att påverka genom antalet byggprojekt samt val av byggmaterial, och strikta avfallsmål. Vi kan också ställa krav på vilken typ av bränsle som används i fordon och maskiner kopplade till våra byggprojekt. Även utsläpp kopplade till hyresgästernas användning av lokalerna går att påverka. Det kan ske genom att vi ställer krav på vilken typ av el de köper, hur de sorterar sitt avfall samt genom att underlätta för klimatsmarta pendlingsresor.

Rapporteringen omfattar samtliga utsläpp inom organisationen samt de utsläpp utom organisationen som är mest väsentliga utifrån storlek och möjlighet att påverka.

Ansvar och uppföljning
Ansvaret för företagets utsläpp följer samma ansvarsfördelning som för de underliggande orsaken till att utsläppen sker. Det vill säga ansvaret för materialanvändning, energianvändning och avfall. Vem som ansvarar för vad framgår av informationen under respektive indikator i denna hållbarhetsrapport. Därutöver ansvarar chefen för HR för att det skapas förutsättningar och riktlinjer för att minska utsläpp från medarbetarnas tjänste- och pendlingsresor.

Varje år genomförs en uppföljning av utsläpp av växthusgaser enligt GHG (Green House Gas) protokollet. 2021 är redovisningen utförd av konsultföretaget 2050 AB.

Styrning
Arbetet med att minska bolagets utsläpp styrs i första hand av det systematiska arbetet med att minska vår material- och energianvändning, avfall som uppkommer hos våra hyresgäster samt vårt byggavfall. För mer information om den styrningen, se respektive indikator i denna hållbarhetsrapport.

För att få till en ännu bättre styrning av utsläppen från byggverksamheten finns krav på att alla styrelsebeslut om projektstart ska innehålla en ”klimatkalkyl”. Den redovisar utsläppen per producerad kvadratmeter och vad som gjorts inom projektet för att åstadkomma minskningar.

Mål
Under 2019 formulerade Vasakronan ett nytt långsiktigt klimatmål. Det finns sammanfattat i Färdplan 2030. Målet är att bolaget till år 2030 ska vara klimatneutralt i hela värdekedjan. Vår klimatpåverkan beror främst på hur väl vi lyckas minska vår användning av energi, material samt mängden avfall. Därför tar vi fram årsvisa effektiviseringsmål inom dessa områden. För information om de mål som satts, se respektive indikator.

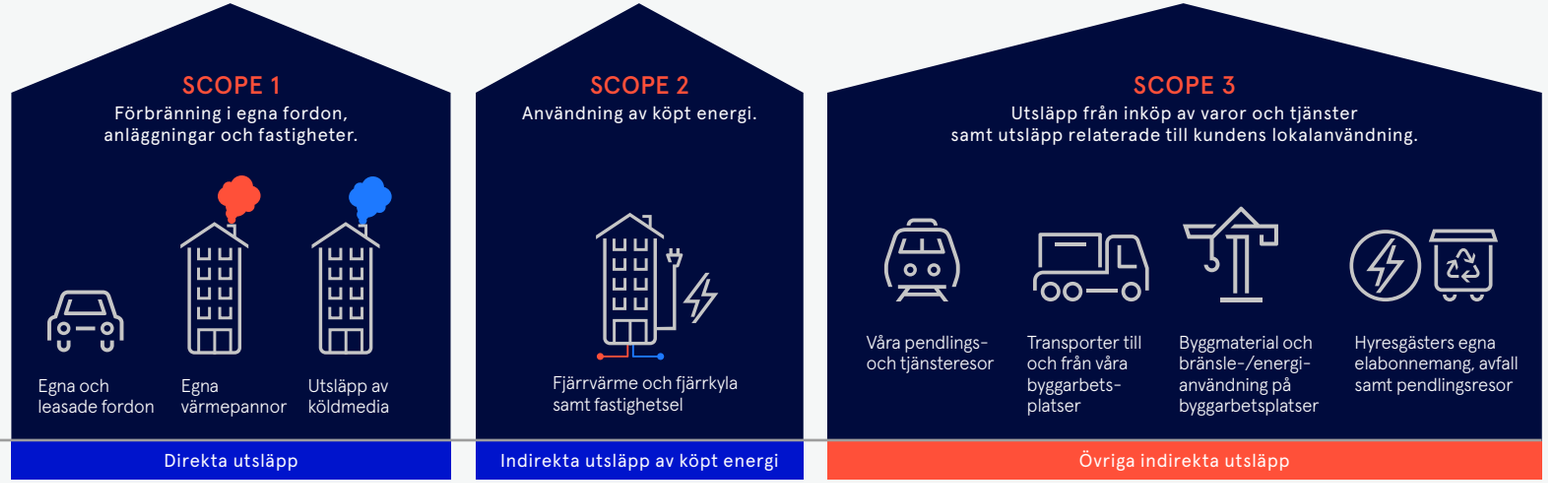
Under 2018 lät vi analysera våra dåvarande klimatmål i enlighet med Science Based Targets initiative. Analysen visade att vårt dåvarande mål, som var mindre ambitiöst än det nuvarande, låg under den nivå vi måste nå till 2030 för att vår verksamhet ska anses vara i linje med Parisavtalet.

Redovisningsprincip
Ett företags klimatpåverkan delas in i tre scope. I scope 1 redovisas det utsläpp som företaget ger direkt upphov till i den egna verksamheten. I scope 2 redovisas indirekta utsläpp på grund av företagets inköpta energi och i scope 3 alla andra indirekta utsläpp. Vi har inte längre så stora utsläpp i scope 1. Det beror på att förbränningen av fossila bränslen i egna anläggningar eller i fordon inte längre förekommer. Bland annat fasades vi ut alla fossilberoende oljepannor för mer än tio år sedan och samtliga servicefordon är sedan ett par år tillbaka elfordon. Däremot sker det ibland läckage av köldmedier från kylmaskiner, vilket är ett direkt utsläpp relaterat till den egna verksamheten.

Scope 2-utsläppen är hänförliga till all energi som köps in till byggnaderna i form av fjärrvärme, fjärrkyla och el. I scope 3 redovisas alla andra indirekta utsläpp i vår verksamhet som sker någonstans i värde-

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

Så redovisas utsläpp i olika scope



kedjan. Uppströms i leverantörsledet, är det främst utsläpp på grund av materialanvändning, avfall och transporter i byggprojekt. Nedströms hos våra kunder, är det främst utsläpp som sker när hyresgästerna använder lokalerna samt deras pendlingsresor. En annan källa till indirekta utsläpp utanför organisationen är olika typer av tjänsteresor med bil, tåg och flyg samt våra anställdas pendlingsresor.

Vasakronan har beräknat sina klimatutsläpp sedan 2006, vilket är basår för våra beräkningar. De uppgifterna som redovisas avseende 2006 avser endast scope 1 och 2 samt flygresor i scope 3, och endast utsläpp av koldioxid och inte andra växthusgaser.

Under de år som gått har en successiv förbättring av data samt ändrade beräkningsprinciper lett till att omfattningen av vilka utsläpp som tas med i beräkningarna ökat. Bland annat rapporteras sedan 2014 utsläpp från avfall, material och transporter i byggprojekt. Sedan 2015 inkluderas även hyresgästernas elanvändning i utsläppsredovisningen. Sedan 2012 avser redovisningen inte enbart utsläpp av koldioxid utan samtliga klimatpåverkande gaser.

Inom scope 3 är en del av redovisningen baserad på faktisk data och en del på schabloner. För mer information se tabellen på sidorna 159–160. De utsläpp som kommer från avfall, transporter och materialanvändning från byggprojekt omfattar de projekt som har avslutats under innevarande år. Många av de större projekten löper oftast över flera år. Men eftersom en kontinuerlig rapportering av utsläppen i dagsläget har bedömts som svår att åstadkomma redovisas allt utsläpp det år projektet avslutas. Det gör att dessa scope 3-utsläpp kan få en mycket stor variation mellan åren, beroende på hur många projekt som avslutas. I de fall det är tillämpbart redovisas utsläpp med både så kallad market based och location based-metod.

Utfall

Totala utsläpp av växthusgaser 2006 och 2017–2021 framgår av tabellen på sidan 158.

Under året har utsläppen i scope 1 och 2 ökat med 16 procent (9). Ökningen förklaras främst av ökat läckage av köldmedia från kylmaskiner i några enstaka fastigheter samt ökad uppvärmning under året och högre utsläpp per levererad energienhet från några av våra leverantörer. Utsläppen från fjärrkyla minskade till 0 ton (10) till följd av minskad mängd köpt kyla och fossilfri leverans i samtliga avtal.

Under 2021 uppgick utsläppen i scope 3 till totalt 43 807 ton (41 957). Den största delen utgörs av utsläpp från materialanvändning i byggprojekt och elanvändning hos hyresgästerna. Ökningen av utsläpp från materialanvändning förklaras främst av ombyggnationen av Sergel-

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

husen vilket var mer omfattande än de ny-och ombyggnationer som avslutats tidigare år.

Utsläpp från avfall i byggprojekt minskade till följd av en ökad andel materialåtervinning i de ombyggnationer som avslutats under året. Utsläpp från tjänste- och pendlingsresor var fortsatt lägre under 2021 till följd av covid-19 pandemin.

Sedan 2008 har Vasakronan årligen i efterskott kompenserat för utsläpp i scope 1 och 2 samt delar av scope 3 genom inköp av Gold Standard-certifierade VER-andelar (Verified Emission Reductions). Sedan 2020 tillämpas en ny princip för klimatkompensation. Samtliga utsläpp redovisade enligt tabellen på sidan 158, med undantag av de utsläpp som i förekommande fall redan kompenserats för av våra energileverantörer, kompenseras för genom att de åsätts ett ekonomiskt värde baserat på vad konventionell klimatkompensation kostar. För en tredjedel av värdet köper vi andelar i kompensationsprojekt och en tredjedel investeras i trädplantering i anslutning till våra egna fastigheter. Ytterligare en tredjedel investeras genom bidrag till eller egen forskning och utveckling som leder till minskade utsläpp från bygg- och fastighetssektorn.

Vi är medvetna om att det enbart är den förstnämnda kategorin som är en vedertagen metod för klimatkompensation. Men eftersom merparten av utsläppen som vi kompenserar för är scope 3-utsläpp, och eftersom all kompensation dessutom sker på frivillig basis, väljer vi denna fördelning. För att vårt mål om klimatneutralitet ska anses vara uppfyllt 2030 ska alla kvarvarande utsläpp som redovisas innevarande år kompenseras fullt ut med någon typ av ”carbon removal credit”-kompensation . I takt med att den typen av krediter för kompensation blir tillgängliga på marknaden har vi för avsikt att successivt gå över till sådan kompensation fram till 2030.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom att minska klimatpåverkan i hela värdekedjan bidrar vi till mål nummer 11 och dess delmål 11.6 ”Minska städers miljöpåverkan”. Vi bidrar även till att mål 12 och dess delmål 12.2 och 12.4 kan uppnås. ”Hållbar förvaltning och användning av naturresurser” och ”Ansvarsfull hantering av kemikalier och avfall”. Dessutom bidrar vi till att mål 13, ”Minskad klimatpåverkan”, med dess delmål 13.3 ”Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar” uppnås.

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

Alla belopp i tabellen ovan avser ton växthusgaser

	Basår 2006	2017	2018	2019	2020	2021	Kommentar
SCOPE 1							
Olja	3 335	0	0	0	0	0	
Egna driftbilar	-	20	22	11	-	-	*Under 2019 fasades samtliga fossilberoende fordon ut. Från och med 2020 äger Vasakronan enbart elfordon.*
Köldmedier	–	256	215	170	317	494	*Ökat läckage av köldmedia från kylmaskiner under 2021.*
Summa scope 1	**3 335**	**276**	**237**	**181**	**317**	**494**	
SCOPE 2							
Fjärrvärme (Market based)	25 740	7 175	4 868	4 272	3 838	4 327	*Värmeanvändningen ökade med 22 procent mellan 2021 och 2020.*
Fjärrvärme (Location based)	-	*9 787*	*10 270*	*8 867*	*7 254*	*8 614*	*Värmeanvändningen ökade med 22 procent mellan 2021 och 2020.*
Fjärrkyla (Market based)	606	4	6	7	10	0	*Kylanvändningen minskade med 10 procent samt fossilfri leverans i samtliga avtal.*
Fjärrkyla (Location based)	-	*142*	*194*	*191*	*213*	*137*	*Kylanvändningen minskade med 10 procent.*
El (Market based)	30	314	164	127	103	121	*Ökad elanvändning under året, bland annat till följd av kallare väder.*
El (Location based)	-	*5 742*	*5 181*	*4 838*	*4 392*	*5 864*	
Summa scope 2 (Market based)	**26 376**	**7 493**	**5 038**	**4 406**	**3 951**	**4 448**	
SCOPE 3, Uppströms							
Material i byggprojekt	-	37 602	28 055	26 312	19 254	23 967	*Ökningen förklaras främst av materialanvändningen i ombyggnaden av Sergelhusen vilket var en mer omfattande ombyggnad än de ombyggnader som avslutats tidigare år.*
Produktion och distribution av bränslen (i scope 1 och 2)	-	868	927	877	973	651	*Minskningen förklaras främst av lägre emissionsfaktorer.*
Transporter i byggprojekt	-	596	393	547	1 235	1 280	
Avfall från byggprojekt	-	1 795	1 329	1 104	6 342	3 010	*Minskningen förklaras bland annat av större andel materialåtervinning.*
Tjänsteresor (tåg, taxi, flyg, hotell, tjänstebilar och privata bilar i tjänst)	606	150	224	132	36	30	*Fortsatt få tjänsteresor på grund av pandemin.*
- varav flygresor	*303*	*130*	*206*	*121*	*23*	*15*	*Fortsatt få tjänsteresor på grund av pandemin.*
Pendlingsresor	-	159	118	90	25	77	*Ökat bilresande på grund av av pandemirekommendationen att undvika kollektivtrafik.*
SCOPE 3, Nedströms							
Hyresgästernas elanvändning	-	25 294	19 472	12 155	12 906	13 365	*Ökningen förklaras av grund av att emissionsfaktorn för el gick upp mellan 2020 och 2021. Hyresgästernas elanvändning gick ned under 2021.*
Avfall från hyresgäster	-	1 840	1 649	1 288	1 186	1 427	*Ökningen förklaras främst av att mer avfall uppkommit till följd av ökad verksamhet i fastigheterna. Förändringen förklaras även delvis av en ändrad metod för uppföljning av behandlingsmetod.*
Summa scope 3	**606**	**68 304**	**52 167**	**42 505**	**41 957**	**43 807**	
Summa totala utsläpp (scope 1, 2 och 3)	**30 318**	**76 073**	**57 442**	**47 092**	**46 225**	**48 749**	
Energileverantörens klimatkompensation	-	-6 993	- 4799	-4 279	-3 848	-4 327	
Utsläpp efter energileverantörernas klimatkompensation	**30 318**	**69 081**	**52 643**	**42 813**	**42 377**	**44 422**	
Utsläppsintensitet, scope 1 och 2 *(kg per uthyrbar kvm)*	8,14	3,20	2,22	1,97	1,82	2,11	

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

Förklaringar utsläppsnoterna

Scope	Aktivitet/Kategori	Datakällor	Emissionsfaktor	Källa
SCOPE 1	Förbrukning av olja i fastigheter	Statistik avseende förbrukning av olja. Avser endast en fastighet där information om förbrukad olja kommer från hyresgästen i fastigheten.	**Bioolja:** 1 g CO_2e/kWh	Energiföretagen 2021
	Driftbilar	Uppgift om inköpt fordonsbränsle. Utsläppen upphörde under 2019. Enbart elbilar sedan dess.	Endast elfordon som laddas i våra fastigheter. Elförbrukningen ingår alltså i elförbrukningen i scope 2. **Elfordon:** 0 g CO_2e/km	–
	Köldmedia	Utsläpp av köldmedia hämtas från respektive fastighets köldmediarapport, där uppgift om påfylld mängd finns samt typ av köldmedia redovisas.	**R452A:** 2, 141 ton CO_2e/ton köldmedia **R404A:** 3,922 ton CO_2e/ton köldmedia **R407C:** 1,525 ton CO_2e/ton köldmedia	Statistik från Svensk Kyl & Värmepumpsföreningen
SCOPE 2	Elanvändning avseende samtliga fastigheters drift oavsett operationell eller finansiell kontroll	Icke graddagskorrigerad förbrukningsdata från energiuppföljningssystem.	**Vattenkraft och vindkraft (MB):** 0,4 g CO_2e/kWh **Elkraft utan avtal (LB):** 75 g CO_2e/kWh	Vattenfall EPD AIB, Energimarknadsinspektionen
	Användning av fjärrvärme i samtliga fastigheter anslutna till fjärrvärme oavsett operationell eller finansiell kontroll	Icke graddagskorrigerad förbrukningsdata från energiuppföljningssystem.	**Fjärrvärme MB/LB:** 4,0 / 4,0 g CO_2e/kWh 40,4 / 40,4 g CO_2e/kWh 55,0 /55,0 g CO_2e/kWh 0 / 180,76 g CO_2e/kWh 0 / 97,98 g CO_2e/kWh	Stockholm Norrenergi Stockholm Exergi Göteborg Energi Vattenfall E.ON
	Användning av fjärrkyla i samtliga fastigheter anslutna till fjärrkyla oavsett operationell eller finansiell kontroll	Icke graddagskorrigerad förbrukningsdata från energiuppföljningssystem.	**Fjärrkyla MB/LB:** 0,0 / 0,0 g CO_2e/kWh 0,0 / 0,0 g CO_2e/kWh 0,0 /0,0 g CO_2e/kWh 0 / 189 g CO_2e/kWh 0 / 0 g CO_2e/kWh	Stockholm Norrenergi Stockholm Exergi Göteborg Energi Vattenfall E.ON
SCOPE 3, Uppströms	Material i byggprojekt (Kategori 2: Kapitalvaror)	Data om byggmaterial samlas in i alla styrelsebeslutade projekt. Mängden material i lokalanpassningsprojekt har uppskattats med hjälp av nyckeltal på material per anpassad kvadratmeter samt totalt antal anpassade kvadratmeter under året.	Övervägande faktiska emissionsfaktorer. Till viss del generiska data.	Respektive byggvaras EPD. IVL, One Click LCA, Plant.
	Produktion och distribution av fordons- och energibränslen i scope 1 och 2 (Kategori 3: Bränsle- och energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i scope 1 eller 2)	Elanvändning, fjärrvärme och fjärrkyla i scope 2. Tjänstebilar	**El (vattenkraft och vindkraft):** 8,34 g CO_2e/kWh **Bioolja:** 4 g CO_2e/kWh **Diesel/ Bensin och el/ El/ Bensin:** 30 / 12,4 / 11,24/ 40 g CO_2e/km	Vattenfall EPD Energimyndigheten, Trafikverket
	Transporter i byggprojekt (Kategori 4: Uppströms transport och distribution)	Data samlas in från alla styrelsebeslutade projekt som avslutats under året. För lokalanpassningsprojekt uppskattas transporternas påverkan utifrån ett antal faktiska transportrapporter och antal ombyggda kvadratmeter.	–	–

MB = Market based och LB = Location based

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

Scope	Aktivitet/Kategori	Datakällor	Emissionsfaktor	Källa
SCOPE 3, Uppströms, forts.	Avfall från byggprojekt (Kategori 5: Avfall som genererats av verksamheter)	Data samlas in från alla styrelsebeslutade projekt som avslutats under året. För lokalanpassningsprojekt används faktisk data från ett antal lokalanpassningar och för resterande uppskattas mängden avfall utifrån de faktiska avfallsrapporter som finns.	**Blandat avfall till förbränning: 0,28** **Materialåtervinning:** 0,01 **Deponi:** 0,51 **Fossilt till förbränning:** 3,74 *Ovan avser ton CO_2e/ton avfall*	Värmemarknadskommittén Ecoinvent 2.0 Ecoinvent 2.0 Ecoinvent 2.0
	Tjänsteresor, taxi (Kategori 6: Affärsresor)	Uppgift från lönesystem om ersättning utbetald för taxiresor.	12 g CO_2e/km	Taxibranschen 2018
	Tjänsteresor, flyg (Kategori 6: Affärsresor)	Data inhämtat från resebyrå/portal.	RFI 2,7. Beräknas per rutt av 2050	ICAO, NTM, IPCC
	Tjänsteresor, tåg (Kategori 6: Affärsresor)	Uppgifter från SJ samt resebyrå/portal.	0,86 g CO_2e/km	SJ
	Tjänsteresor, hotell (Kategori 6: Affärsresor)	Uppgift från resebyrå/portal.	**Sverige:** 8,5 kg CO_2e/natt **Europa:** 17 kg CO_2e/natt	Larsson & Kamb (2019), Travel and climate Methodology Report. Version 2.0, Chalmers University of Technology
	Tjänsteresor med privata fordon eller tjänstebil (Kategori 6: Affärsresor)	Utbetald milersättning för resor i medarbetarens egen bil eller med tjänstebil. Utsläppen baseras på medelförbrukning blandad körning för genomsnittet från svensk fordonsflotta/Vasakronans tjänstebilspark (enbart laddhybrider/elbilar/biogasbilar).	*Tjänstebilar:* **Diesel:** 110 g CO_2e TTW/km **Bensin/El:** 49,66 g CO_2e TTW/km **El:** 0,0 g CO_2e TTW/km **Bensin:** 160 g CO_2e TTW/km *Privata fordon:* 130 g CO_2e/km	 GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assessment Report Trafikverket, genomsnittsbil i Sverige
	Pendlingsresor (Kategori 7: Anställdas pendling)	Enkät till samtliga anställda angående pendlingsavstånd och transportslag, samt uppdelat på tiden som Folkhälsomyndighetens rekommendationer om hemarbete gällde samt perioden efter att rekommendationerna togs bort.	**Buss:** 30 g CO_2e/km **Spårbundet:** 0,0041 g CO_2e/km **Pendelbåt:** 470 g CO_2e/km	Trafikverket, NTM, Energimyndigheten NTM NTM
SCOPE 3, Nedströms	Hyresgästers pendlingsresor (Kategori 9: Nedströms transport och distribution)	Redovisas inte 2021 på grund av pandemin. Data om resvanor per byggnad inhämtas från miljöcertifieringsunderlag.	–	–
	Hyresgästernas elanvändning (Kategori 13: Nedströms leasade tillgångar)	Data inhämtas från eget system samt nätägare samt en del uppskattas. Andel avtal med respektive utan klausul om grön el hämtas ur affärssystem.	**Vattenkraft och vindkraft:** 0,4 g CO_2e/kWh **Nordisk residualmix**: 365,27 g CO_2e/kWh	Vattenfall EPD AIB, Energimarknadsinsp.
	Avfall från hyresgäster (Kategori 13: Nedströms leasade tillgångar)	Data inhämtas från kommunernas avfallsentreprenörer samt vår egen avfallsentreprenör som hämtar utsorterat avfall.	**Blandat avfall till förbränning: 0,28** **Kompostering/biogas:** 0,08 **Materialåtervinning:** 0,01 **Deponi:** 0,51 **Flytande fossilt till förbränning**: 3,94 *Ovan avser ton CO_2e/ton avfall*	Värmemarknadskommittén Ecoinvent 2.0 Ecoinvent 2.0 Ecoinvent 2.0 Ecoinvent 2.0

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

306 AVFALL 306-4 OCH 306-5 AVFALL SOM ÅTERANVÄNDS OCH SOM EJ ÅTERANVÄNDS

Det uppstår stora mängder avfall i ny- och ombyggnadsprojekt och totalt sett utgör det cirka 35 procent av allt avfall som uppkommer i samhället. En stor del av byggavfallet går i dagsläget till förbränning eller deponi. Endast en liten del materialåtervinns eller återbrukas.

Utöver byggavfallet som uppstår i vår verksamhet tar vi även hand om stora mängder avfall från våra hyresgästers verksamheter. Även om vi inte i särskilt hög grad kan påverka vilken och hur mycket avfall som uppstår kan vi påverka vilken typ av och hur väl det sorteras, eftersom vi ansvarar för utrymmen och utrustning för källsortering i fastigheten.

Avfallshierarki

Avgränsning

Vår påverkan sker framför allt utanför organisationen. Dels hos våra byggentreprenörer som utför arbetet i våra byggprojekt, dels hos våra hyresgäster när de bedriver verksamhet i våra fastigheter. Det avfall som uppstår inom vår egen organisation på grund av vår egen förvaltningsverksamhet bedöms inte vara väsentligt i förhållande till avfallet från byggprojekt samt hyresgästavfallet. Eftersom vi är hyresgäster i våra egna fastigheter ingår vårt eget verksamhetsavfall i det som rapporteras som hyresgästavfall under denna indikator, men utan möjlighet att bryta ut separat. Rapporteringen omfattar endast det avfall som vi hjälper hyresgästerna att ta hand om och inte eventuellt avfall som hyresgästen själva tar hand om. Det kan exempelvis gälla farligt avfall från vårdverksamheter eller sekretess-returpapper. Byggavfallet omfattar det avfall som uppkommer i direkt samband med rivning och byggproduktion på våra byggarbetsplatser.

Ansvar och uppföljning

Det är chefen för teknikorganisationen som ansvarar för att det finns bra källsorteringsmöjligheter i våra fastigheter. Regioncheferna ansvarar för att det i våra hyresavtal finns tydliga bestämmelser om hantering av avfall. Chefen för projektutveckling i Stockholm samt regioncheferna ansvarar för att våra projektfastigheter planeras så att källsortering är möjlig för blivande hyresgäster samt för att avfallsfrågorna bevakas i byggprojekten.

Hyresgästavfall och byggavfall följs upp årligen i samband med att hållbarhetsrapporten och investerarrapporten upprättas.

Styrning

EU:s avfallshierarki styr vårt arbetssätt. Vasakronan arbetar för att minska uppkomsten av avfall, öka andelen som återvinns eller återbrukas samt minimera andelen som går till deponi eller förbränning. Vasakronans långsiktiga mål är att varken vår egen eller våra hyresgästers verksamhet ska generera något avfall som inte kan återvinnas eller återbrukas. I samtliga större ny- och ombyggnadsprojekt genomförs en avfallsworkshop med syftet att minska mängden avfall samt sätta ett konkret effektiviseringsmål för projektet.

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

Avfallets uppkomst och fördelning i värdekedjan

Uppströms

Byggavfall

81 procent

Bygg- och rivningsavfall från nyproduktion, ombyggnader och lokalanpassningar.

Nedströms

Hyresgästavfall
(inklusive Vasakronans eget avfall)

19 procent

Avfall från hyresgästerna som lämnas i gemensamma källsorteringsrum.

Mål och måluppfyllelse
Inför 2021 sattes målet att avfall vid projektgenomförande ska minska. Under 2021 uppgick genomsnittligt byggavfall i avslutade ombyggnadsprojekt till 387 kg/kvm, att jämföra med 296 kg/kvm föregående år. Ökningen förklaras av att ombyggnaden av Sergelhusen som avslutades under året var av en större omfattning än de projekt som avslutades föregående år.

För hyresgästavfallet sattes målet att andelen utsorterat matavfall skulle öka. Andelen utsorterat matavfall i förhållande till totalt hushållsavfall uppgick till cirka 15 procent (15) under 2021 baserat faktiska mängder hushållsavfall från fastigheterna i Göteborg.

Redovisningsprincip
Redovisningen av hyresgästavfall bygger på vägda avfallsmängder. Uppgiften om mängder levereras via datafil från avfallsentreprenören till vårt uppföljningssystem. Från och med 2021 har så kallade R&D-koder använts för redovisning av behandlingsmetod. R&D-koderna erhålls från ansvarig avfallsentreprenör. Tidigare år har redovisade behandlingsmetoder baserats på schabloner från ansvarig avfallsentreprenör. Skillnader i behandlingsmetod mellan åren kan bero på att metoden för redovisningen av behandlingsmetod har ändrats.

En del av avfallet inom kategorin hyresgästavfall, så kallat ”hushållsavfall” eller därmed jämförligt, får bara hämtas i fastigheterna av den entreprenör som är utsedd av respektive kommun. Det är ofta svårt, och ibland till och med omöjligt, att få information från kommunerna om hur mycket avfall som hämtats av deras avfallsentreprenörer i respektive fastighet. Därför har delar av det avfallet uppskattats utifrån nyckeltal per kvadratmeter. Nyckeltalet bygger på de faktiska uppgifter om mängder som vi har erhållit från en av kommunernas utsedda avfallsentreprenör (Göteborgs kretslopp och vatten).

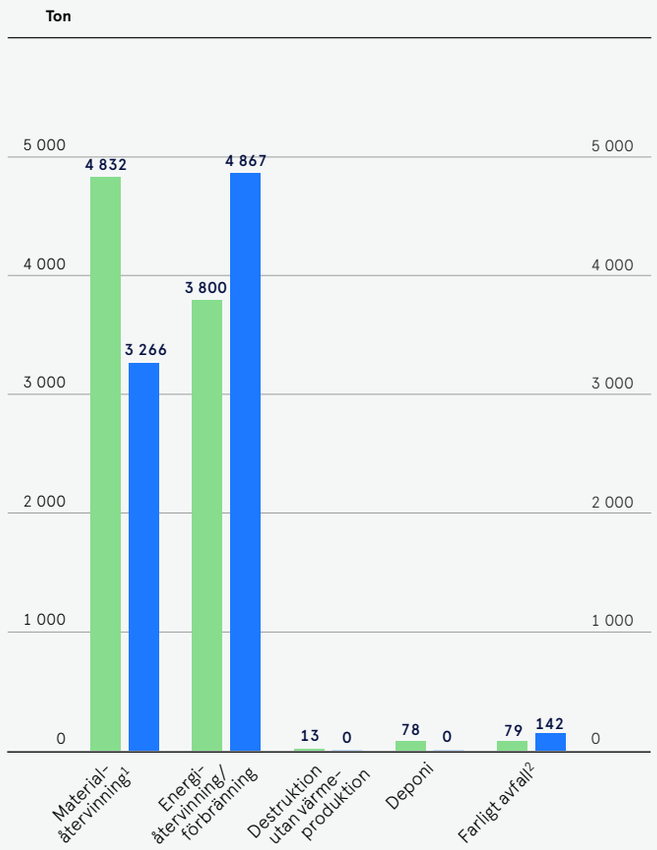
Det byggavfall som följs upp avser avfall som uppkommit i de ny- och ombyggnadsprojekt samt lokalanpassningar som har avslutats under innevarande år. Avfall från ny-och ombyggnadsprojekt baseras på faktiska mätningar som sammanställs i avfallsrapporter i samband med färdigställandet. Avfall från mindre lokalanpassningar har uppskattas genom att vi beräknar ett nyckeltal baserat på några relevanta referensprojekt genomförda under 2021. Ett arbete pågår med att få samtliga lokalanpassningsprojekt att rapportera in faktiska avfallsmängder.

Utfall
Under 2021 uppgick hyresgästavfallet till totalt 8 275 ton (8 803), varav verksamhetsavfallet utgör cirka 70 procent och resterande del så kallat hushållsavfall eller därmed jämförligt (som enbart får tas omhand av kommunernas upphandlade avfallsentreprenör).

Allt avfall som klassas som verksamhetsavfall hämtas av en och samma avfallsentreprenör som väger allt avfall vid hämtning. Därför är den datan tillförlitlig och jämförbar över åren. Den del som klassas

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

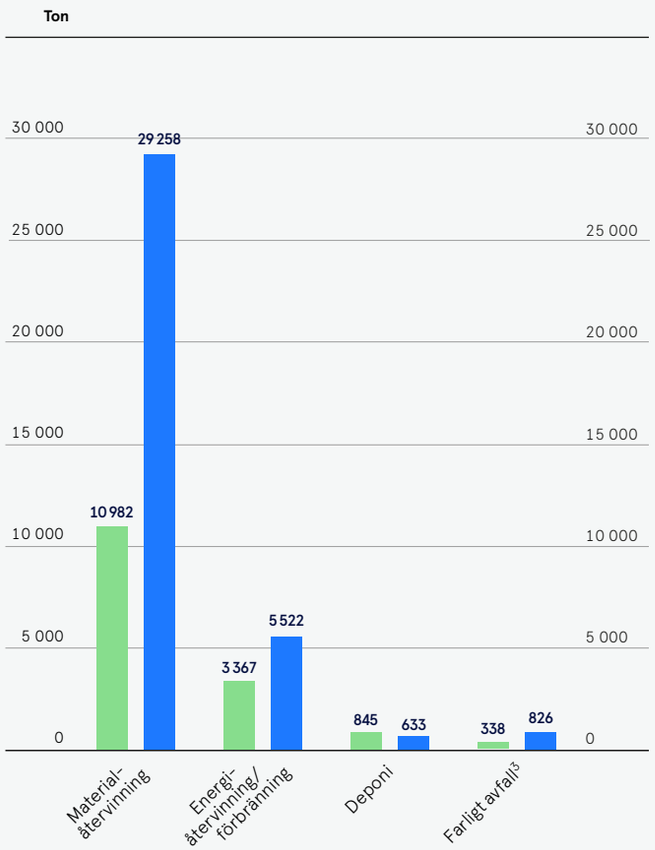
Hyresgästavfall 2020–21



1) I denna behandlingsmetod redovisas även utsorterat matavfall som har gått till biogasproduktion. Till följd av lämnad uppgift under året från en av avfallsentreprenörerna om att endast 60 procent av matavfallet går till biogasproduktion (materialåtervinning) så har resterande 40 procent av det redovisade matavfallet 2021 och 2020 redovisats i behandlingsmetoden "Energiåtervinning".

2) Varav 95 procent har gått till materialåtervinning, 4 procent till deponi och resterande del till energiåtervinning. Jämförelsesiffror saknas då 2021 är första året som behandlingsmetod för de farliga avfallet redovisas.

Byggavfall 2020–21



3) Av det farliga avfallet har 678 ton gått till deponi, 79 ton till energiåtervinning och 69 ton till materialåtervinning.

som hushållsavfall eller därmed jämförligt hämtas av olika avfallsentreprenörer upphandlade av kommunerna och det är enbart ett fåtal av dem som lämnar data om insamlade mängder. Den totala mängden hushållsavfall är därför beräknad med hjälp av schabloner framtagna baserat på de verkliga värden som finns.

Under 2021 ökade den totala mängden verksamhetsavfall till 5 747 ton (4 885). Mängden redovisat hushållsavfall eller därmed jämförligt minskade till 2 528 ton (3 918). Det är svårt att dra några klara slutsatser om vilka orsaker som ligger bakom förändringarna och det är tydligt att ännu bättre metoder för att säkerställa att rätt data samlas in behöver prioriteras.

Byggavfallet uppgick till totalt 36 238 ton (15 532) och omfattar det avfall som uppstått i ombyggnationerna av Sergelhusen och Diktaren, samt i de lokalanpassningar som blivit klara under året. Ökningen mellan åren förklaras främst av att ombyggnationen av Sergelhusen var mer omfattande än de ny- och ombyggnationer som avslutades föregående år.

Av det totala byggavfallet avsåg cirka 33 400 ton, motsvarande 411 kg/kvm, avfall från ombyggnationen av Sergelhusen och 918 ton, motsvarande 125 kg/kvm, avfall från ombyggnationen av Diktaren. Resterande del av årets byggavfall utgörs av avfall från avslutade lokalanpassningar under året.

Under 2021 återbrukades 183 ton material (117) i de lokalanpassningar som utförts under året.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom att minska avfallet bidrar vi till mål nummer 11 med dess delmål 11.6 "Minska städers miljöpåverkan". Vi bidrar även till mål 12 och främst delmålet 12.5 "Minska mängden avfall markant".

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

CRE 8 ANDEL MILJÖCERTIFIERADE FASTIGHETER

Miljöcertifieringar av både befintliga och nybyggda fastigheter är viktiga ur flera perspektiv. De är ett bevis från tredje part på att våra fastigheter har en låg miljöpåverkan. Det gör att vi kan tillmötesgå våra hyresgästers växande miljökrav. Att våra byggnader är miljöcertifierade är också en förutsättning för vår gröna finansiering.

Avgränsning
Miljöcertifieringar av byggnader bedömer många olika aspekter och en del av dem kan vi inte fullt ut råda över. Det är dock alltid inom organisationen som beslut fattas om vilka byggnader som ska certifieras, vilken certifiering som ska väljas och vilket betyg vi ska ha som målsättning.

Rapporteringen omfattar samtliga fastigheter.

Ansvar och uppföljning
Ansvaret för att miljöcertifiera våra ny- och ombyggnadsprojekt ligger hos projektutveckling Stockholm samt regioncheferna. Chefen för teknikorganisationen ansvarar för att certifiera och recertifiera de befintliga byggnaderna.

Antalet certifierade byggnader följs upp kvartalsvis och redovisas i bolagets kvartalsrapporter.

Styrning
Projektens miljöprestanda styrs av det interna styrdokumentet, ”Miljöprogram för projekt”. I miljöprogrammet för projekt anges det att alla projekt ska certifieras enligt LEED med målet att nå betyg Platina. Om avvikelse från det generella målet görs ska uppgift om val av certifiering och målsatt betygsnivå även anges i det besluts-PM som tas fram för respektive projekt,

Av de befintliga fastigheterna är så gott som samtliga fastigheter certifierade. I några fall har vi valt att avvakta med en certifiering på grund av att byggnaden står inför en större ombyggnad eller annan omfattande åtgärd. Nu inriktas arbetet i stället på att recertifiera alla befintliga byggnader eftersom den typen av certifiering normalt sett förfaller efter fem år.

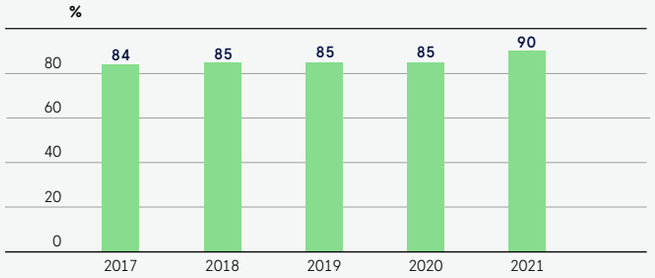
Mål
Ambitionen är att bolagets samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade.

Redovisningsprincip
Antalet certifierade byggnader redovisas som certifierad area i förhållande till bolagets totala area. Vasakronan räknar endast BREEAM, LEED och Miljöbyggnad som fullgoda certifieringar, och inte GreenBuilding som enbart omfattar miljöaspekten energi.

Utfall
Under året certifierades tre projektfastigheter och vid utgången av 2021 var 90 (85) procent av det totala beståndet miljöcertifierat, varav andelen miljöcertifieringar med betyget LEED Guld eller högre uppgick till 78 procent (73).

Inom förvaltningsbeståndet var 94 procent av marknadsvärdet (92) miljöcertifierat. Av de 94 procenten utgjordes 22 procentenheter av fastigheter med pågående omcertifiering som försenats till följd av bland annat pandemin och svårigheter att inhämta data.

Miljöcertifieringar



Andel av area i hela beståndet.

Miljöcertifieringar

	Area, tkvm	Andel, %
BREEAM Excellent	28	1
LEED Platina	641	27
LEED Guld	1 151	49
LEED Silver	232	10
LEED Certified	54	3
	2 106	**90**

I den mån fastigheten är miljöcertifierad enligt flera system har den räknats som LEED-certifierad i tabellen ovan.

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

308-1 ANDEL NYA LEVERANTÖRER SOM GRANSKATS AVSEENDE MILJÖ

102-9 BESKRIVNING AV BOLAGETS LEVERANTÖRSKEDJA

För att kunna bedriva vår verksamhet på ett framgångsrikt sätt behöver vi anlita leverantörer av olika slag. Varje inköp ska kännetecknas av affärsmässig korrekthet, objektivitet och ärlighet med iakttagande av god affärssed. Inköp ska dessutom ske genom upphandlingar i konkurrens. Leverantörer och anbud bedöms och prioriteras utifrån hur väl de uppfyller de ställda kraven, kompetens, kvalitets- och hållbarhetsarbete samt risk, funktion, utförande, design och pris. Eftersom en stor del av vår miljöpåverkan uppstår i leverantörsled är det av stor vikt att vi bedömer leverantörerna utifrån hur de bedriver sitt miljöarbete.

Avgränsning
Det är vi själva som avgör vilka krav vi ska ställa på våra leverantörer samt vilka vi väljer att anlita. De leverantörer som vi anlitar har i sin tur ofta underleverantörer. Antalet underleverantörer är svårt att uppskatta eftersom antalet varierar kraftigt per leverantör.

Rapporteringen omfattar de leverantörsavtal som tecknats av inköpsavdelningen.

Ansvar och uppföljning
Ansvaret för inköpsarbetet ligger hos chefen för teknikorganisationen och är organiserat i en central inköpsenhet. Det är den som ansvarar för att inköpen uppfyller höga kvalitets- och hållbarhetskrav samt att de sker till lägsta möjliga kostnad. Inför varje avtalstecknande genomförs en utvärdering av potentiella leverantörer utifrån ett flertal kriterier. Inköpsavdelningen följer löpande upp andelen nya leverantörer som har undertecknat uppförandekoden för leverantörer.

Inom Vasakronan pågår ett arbete för att få större kontroll på leverantörsledet genom att minska det totala antalet anlitade leverantörer samt att samtliga leverantörsavtal ska hanteras direkt av inköpsavdelningen.

Styrning
Miljökrav på våra leverantörer ställs i specifika bilagor i avtal, till exempel miljöprogram för projekt. Generella miljökrav sammanfattas i vår miljöpolicy och i vår uppförandekod för leverantörer. I avtalen med nya leverantörer ingår alltid uppförandekoden för Vasakronans leverantörer. Från och med 2017 ska samtliga nya ramavtals- och serviceavtalsleverantörer utvärderas avseende miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter. Kontroll av att leverantörerna lever upp till sina åtaganden i koden och eventuella ytterligare specifikationer i kontraktet sker genom revisioner samt enkäter. Vid urval för revision tar vi hänsyn till hur mycket vi köper av leverantören, svaren i enkäten samt särskilda risker och fokusområden.

Mål och måluppfyllelse
Inför 2021 sattes ett mål för bolaget om att minst 100 av våra leverantörer ska utvärderas med avseende på om de följer vår uppförandekod. För information om hur målet uppfylldes, se under rubriken ”Utfall” på denna sida.

Redovisningsprincip
Alla leverantörer registreras i ett leverantörsregister. Där loggas även uppgift om vilka krav och bilagor som har accepterats, samt händelser som till exempel leverantörsrevisioner. Uppgifterna om antal och andel leverantörer som utvärderats när det gäller miljökrav hämtas där.

Utfall
Det totala antalet leverantörer som anlitas direkt av Vasakronan uppgick vid slutet av året till 2 341 (2 376). De leverantörer som främst anlitas är entreprenörer (främst byggentreprenörer), konsulter (till exempel teknikkonsulter och arkitekter), energileverantörer (el, fjärrvärme och fjärrkyla) samt serviceleverantörer. Eftersom Vasakronan uteslutande bedriver verksamhet i Sverige har även leverantörerna oftast sin hemvist i Sverige.

Under 2021 tecknades totalt 243 (58) nya leverantörsavtal av inköpsavdelningen. Samtliga av dessa leverantörer, det vill säga 100 procent, har undertecknat uppförandekoden för leverantörer. Under 2021 har inga (-) större leverantörsrevisioner genomförts. 19 (11) revisioner har genomförts i samband med kontraktsmöten med leverantören. Därutöver har 107 byggentreprenörer och teknikkonsulter utvärderats genom en leverantörsenkät som visade att våra leverantörer efterlever våra hållbarhetskrav i hög utsträckning. 34 (91) leverantörer har utvärderats genom att projektchefer hos Vasakronan har fått svara på enkäter om hur de bedömer leverantörens arbete med bland annat miljöfrågor. Utfallet från revisionerna visar att de reviderade leverantörerna på ett tillfredsställande sätt uppfyller våra miljökrav.

Det låga antalet större revisioner och kontraktsmöten jämfört med föregående år förklaras främst av att det har varit svårt att genomföra revisioner på plats under pandemin.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom uppförandekoden för leverantörer ställs bland annat krav på att de har kunskap om och kontroll över sin miljöpåverkan inom ett flertal områden. Bland annat ställs krav på vilket material som används, hur avfall hanters, att de arbetar med att effektivisera sin energianvändning och att de arbetar aktivt för att minska sina utsläpp. Genom att ställa dessa krav bidrar Vasakronan till att de mål som framgår av indikatorerna för material, avfall, energi och utsläpp uppnås.

Socialt ansvar

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

403 HÄLSA OCH SÄKERHET 403-9 ARBETSRELATERADE SKADOR

Sjukfrånvaro leder både till onödigt mänskligt lidande och direkta samt indirekta kostnader för oss och våra leverantörer i form av sjuklön och produktionsbortfall. Vi är en stor inköpare av bygg- och installationsarbeten och är fullt medvetna om att byggarbetsplatser är bland de mest olycksdrabbade i Sverige. Vår verksamhet får aldrig s ke på bekostnad av människors hälsa eller välmående.

Avgränsning

Det är arbetsgivarens ansvar att säkerställa en god fysisk, organisatorisk och psykosocial arbetsmiljö. Den påverkan som gäller våra egen personal sker inom organisationen. Vår största påverkan utifrån risken för allvarliga olycksfall finns dock utanför organisationen, bland de personer som utför arbete för vår räkning i förvaltningen av våra fastigheter och på byggarbetsplatserna i vår projektverksamhet. Vi är dock medvetna om att vi som beställare av dessa tjänster har en möjlighet att påverka dessa personers arbetsmiljö och följer därför upp olycksfall.

Rapporteringen omfattar sjukfrånvaro och olyckor avseende personer med anställning i Vasakronan, anställda hos Coor som utför arbete i våra fastigheter, samt olyckor på våra byggarbetsplatser.

Ett arbete har påbörjats med att hitta ett system för att även rapportera olycksfall som drabbar våra övriga leverantörer i samband med att de utför förvaltning och service i våra fastigheter.

Ansvar och uppföljning

Chefen för HR ansvarar för det övergripande arbetsmiljö- och hälsofrämjande arbetet för våra egna medarbetare. I det ansvaret ingår s e till att de har tillgång till hälsofrämjande åtgärder och möjlighet till rehabilitering vid sjukdom. Respektive chef ansvarar för att se över medarbetarens arbetssituation.

Chefen för projektutveckling i Stockholm samt regioncheferna ansvarar för att följa upp arbetsmiljöarbetet på våra byggarbetsplatser. För underhålls- och driftentreprenader ligger motsvarande ansvar på chefen för teknikorganisationen.

Uppföljning av våra medarbetares sjukfrånvaro och långtidssjukfrånvaro görs månadsvis och över rullande tolv månader. Antalet olycksfall hos våra leverantörer i större projekt följs upp löpande och sammanställs i samband med att projektet färdigställs. Olycksfall som drabbat egna medarbetare, eller anställda hos Coor som utför arbete i våra fastigheter, följs upp löpande och sammanställs årligen i samband med att hållbarhetsrapporteringen upprättas.

Styrning

Vasakronans arbetsmiljöarbete utgår ifrån Arbetsmiljölagen och finns beskrivet i ett antal styrande dokument, såsom vår Arbetsmiljöpolicy, Policy för likabehandling, Policy för krishantering samt Uppförandekod för medarbetare. Dessa policyer anger hur det systematiska arbetsmiljöarbetet bedrivs och hur ansvarsfördelningen ser ut. Ambitionen är ett aktivt arbetsmiljöarbete där samverkan mellan medarbetare, skyddsombud, chefer och företagsledning präglas av ett öppet klimat, ett effektivt informationsutbyte samt rak kommunikation. Medarbetarna kommer till tals genom medarbetarundersökningar, medarbetardialoger, personalföreningar, arbetsmiljömöten och skyddsombud. Alla medarbetare på Vasakronan omfattas av det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Samtliga chefer med ett personalansvar utbildas i arbetsmiljöfrågor, så att dessa kan ta ett aktivt ansvar för att identifiera risker och kontinuerligt förbättra arbetsmiljön.

Arbetsmiljöarbetet följs upp vid arbetsmiljögenomgångar som genomförs 1-2 gånger per år i samtliga ledningsgrupper. Det är chefens ansvar att kalla till genomgångarna och HR stöttar vid behov. I samband med dessa genomförs och uppdateras riskbedömningar utifrån ett standardiserat formulär.

På vårt intranät finns samtliga styrande dokument samt övriga arbetsmiljöbeskrivningar som stöd för både chefer och medarbetare. Vasakronan informerar alla medarbetare om arbetsmiljöfrågor för att göra dem medvetna om arbetsmiljöns betydelse samt för att de ska förstå risker och sitt eget ansvar i arbetsmiljöarbetet. Utöver detta lyfts arbetsmiljöfrågor på olika sätt. Bland annat i samband med företagsgemensamma möten, genom temaföreläsningar samt i en Må bra grupp på Vasakronans interna kommunikationskanal Yammer. Behovsstyrda aktiviteter som initieras av respektive chef genomförs också.

Alla anställda erbjuds privat vårdsförsäkring, sjukförsäkring och hälsoförsäkring samt olycksfall och skadeförsäkring. Därutöver erbjuds alla anställda en hälsoundersökning med viss periodicitet beroende på ålder. I samband med hälsoundersökningen erbjuds individen stöd i form av behovsanpassade hälsoinsatser. Utöver detta har Vasakronan ett avtal med Ljung & Sjöberg, ett företag som stöttar i frågor kopplade till alkohol och droger. Ibland utförs även behovsanpassade hälsoinsatser baserat på behov som framkommit genom medarbetarundersökningarna.

En konsekvens av pandemin var att medarbetare under 2020 och 2021 i stor utsträckning arbetat hemifrån. Ett flertal åtgärder har vidtagits för att säkerställa en bra arbetsmiljö vid arbete hemifrån. Bland annat har särskilda arbetsmiljösamtal införts mellan chef och medarbetare och information har gått ut till cheferna om vikten av tät dialog kring frågor som fysisk, organisatorisk och social arbetsmiljö.

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

Mål och måluppfyllelse

Inför 2021 satte vi målet att alla våra medarbetare ska känna att de har en rimlig stressnivå på arbetet och att de har möjlighet till återhämtning mellan arbetspassen. I årets medarbetarundersökning svarade 73 (78) procent att de har en rimlig stressnivå och 77 procent (85) att de har möjlighet till återhämtning mellan arbetspassen.

Det sattes också ett mål om att minska antalet arbetsplatsolyckor i projek samt att våra hyresgäster känner till vårt arbete med hälsosamma och inkluderande inomhusmiljöer. För information om måluppfyllelse avseende arbetsplatsolyckor, se under rubriken ”Utfall” på denna sida.

Målet avseende huruvida våra hyresgäster känner till vårt arbete med hälsosamma och inkluderande inomhusmiljöer fick utgå under året till följd av pandemin.

Redovisningsprincip

Rapportering av incidenter och olycksfall görs i rapporteringsverktyget ”Kris och incidenter” som finns tillgängligt för alla våra medarbetare på Vasakronans intranät. Den rapporteringen omfattar i dagsläget enbart Vasakronans medarbetare. Rapportering av olycksfall som avser anställda hos Coor, och som utför arbete i våra fastigheter, erhålls från Coor i slutet av året.

Rapportering av olycksfall i större projekt sammanställs löpande av ansvarig entreprenör under projektet och lämnas till Vasakronan i samband med färdigställandet.

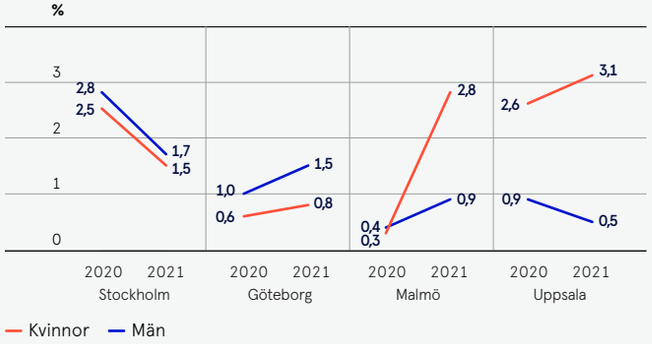
Utfall

Total sjukfrånvaro uppgick under 2021 till 1,5 procent (2,1) och fördelningen per region och kön framgår av diagrammet på denna sida.

Under 2021 anmäldes 1 olycksfall (2) bland Vasakronans anställda. Antalet olyckor som drabbat Coor-anställda i samband med att de utfört arbete i våra fastigheter uppgick under året till 11 (5). Av dessa resulterade 3 i mer än en frånvarodag.

I de två ombyggnadsprojekt som avslutats under året inträffade sammanlagt 50 olyckor (23) och 123 tillbud (47) tillbud. Ingen av dessa olyckor klassades som allvarlig. Även om det totala antalet olyckor och tillbud ökade under året så minskade olycksfallsfrekvensen på grund av att antalet arbetade timmar i projekten 2021 var väsentligt högre än 2020. Olycksfallsfrekvensen i de avslutade ombyggnadsprojekten minskade till i genomsnitt 12 (17) och redovisas per en miljon arbetade arbetstimmar. Uppgift om eventuella frånvarodagar som olyckorna har lett till har ej lämnats av entreprenörerna.

Sjukfrånvaro 2020 och 2021



Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom vårt arbete med hälsa och säkerhet för våra anställda bidrar vi till mål nummer 3 och dess delmål 3.4 ”Minska antalet dödsfall till följd av icke smittsamma sjukdomar och främja mental hälsa”, samt mål 8 och delmål 8.8 ”Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla”.

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

405-1 SAMMANSÄTTNING AV STYRELSE, LEDNING OCH ÖVRIGA MEDARBETARE UTIFRÅN ÅLDER OCH KÖN

102-8 TOTAL PERSONALSTYRKA, UPPDELAD PÅ ANSTÄLLNINGSFORM, ANSTÄLLNINGSVILLKOR OCH KÖN

Vasakronan vill vara ett företag som speglar det samhälle där vi verkar. Vi är övertygade om att vi blir mer framgångsrika om alltför homogena grupper undviks. Detta eftersom grupper med en mer heterogen sammansättning ofta blir mer innovativa och löser problem på ett effektivare sätt.

Avgränsning
Påverkan sker inom den egna organisationen vid rekrytering av nya medarbetare samt när medarbetare avslutar sin anställning. Rapporteringen omfattar enbart personer med anställning i Vasakronan och inte de personer som utför arbete under anställningslika villkor.

Ansvar och uppföljning
Arbetet med mångfald och likabehandling leds av chefen för HR. Respektive chef har ansvar för att skapa grupper som präglas av mångfald, samt för att inga medarbetare diskrimineras. Eventuella fall av diskriminering fångas upp via någon av följande kanaler: medarbetarenkäter, närmaste chef, HR-avdelningen, fackliga parter, bolagets compliance officer eller vår externa visselblåsarfunktion.

För att säkerställa att inga osakliga löneskillnader förekommer på Vasakronan genomförs varje år en lönekartläggning. För att nå största möjliga objektivitet görs dessa i samarbete med en extern part.

Styrning
Arbetet styrs främst av vår likabehandlingspolicy. Den slår fast att verksamheten ska vara fri från diskriminering och trakasserier, samt att alla medarbetare och arbetssökande ska behandlas på ett likvärdigt sätt. Alla medarbetare, oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsvariation, sexuell läggning och ålder, ska ges lika möjlighet till utveckling och befordran samt lika lön för likvärdigt arbete. Dessutom finns en intern uppförandekod för medarbetare och styrelsemedlemmar som trycker på alla människors rätt till en arbetsmiljö fri från trakasserier och diskriminering.

Mål och måluppfyllelse
Det övergripande målet för vårt likabehandlingsarbete är att alla medarbetare ska ges lika möjlighet till utveckling och befordran samt lika lön för likvärdigt arbete.

Inför 2021 satte vi ett mål för hela verksamheten om att alla medarbetare ska veta hur man agerar vid diskriminering. I årets medarbetarundersökning svarade 91 procent att de vet hur man ska agera vid diskriminering.

Vi satte även målet att öka andelen medarbetare med utländsk bakgrund. Andelen medarbetare med utländsk bakgrund minskade till 12 procent (14) under året, för mer information se sidan 169.

Redovisningsprincip
Uppgifterna om antal medarbetare samt ålder och kön hämtas från vårt HR-system. Uppgift om andel medarbetare med utländsk bakgrund levereras av Nyckeltalsinstitutet/ SCB. Andel medarbetare som upplever att våra arbetsplatser är fria från diskriminering hämtas från en medarbetarenkät som genomfördes under året.

Utfall
Per 31 december 2021 var antalet anställda 290 (293), varav 288 (291) var tillsvidareanställda och resterande visstidsanställda. En anställd inom organisationen hade deltidskontrakt. Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal och samtliga var tjänstemän vid utgången av året.

Sammansättningen av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån kön och ålder framgår på sidan 169 samt i presentationen av styrelse och ledning på sidorna 77–80.

Vid utgången av året anlitades 274 (238) konsulter i verksamheten. Av dessa är cirka hälften inhyrda som externa projektledare i ny- och ombyggnadsprojekt. Övriga konsulter anlitas i huvudsak som ersättning till befintlig personal vid till exempel föräldraledighet eller sjukskrivning.

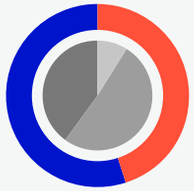
Vid lönekartläggningen 2021 framkom att kvinnorna tjänade 97 procent (95) av vad männen tjänade och att kvinnliga anställda med personalansvar tjänade 102 procent av män med personalansvar. Arbetet framåt handlar alltjämt om att fortsätta identifiera osakliga löneskillnader och vidta åtgärder.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom vårt arbete med mångfald och likabehandling bidrar vi till mål 5 och delmålet 5.5 ”Tillförsäkra kvinnor fullt och faktiskt deltagande och lika möjligheter till ledarskap på alla beslutsnivåer i det politiska, ekonomiska och offentliga livet”. Det bidrar även till mål 8 och delmålet 8.5 ”Senast 2030 uppnå full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla kvinnor och män, inklusive ungdomar och personer med funktionsnedsättning, samt lika lön för likvärdigt arbete” samt mål 10 och delmål 10.2 ”Till 2030 möjliggöra och verka för att alla människor, oavsett ålder, kön, funktionsnedsättning, ras, etnicitet, ursprung, religion eller ekonomisk eller annan ställning, blir inkluderade i det sociala, ekonomiska och politiska livet”.

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

Fördelning kvinnor, män och ålder, per balansdagen

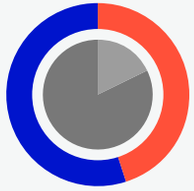
Samtliga medarbetare



Kvinnor, 45% (45)
Män, 55% (55)

-29 år, 9% (5)
30-49 år, 51% (53)
50- år, 40% (42)

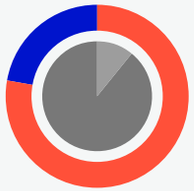
Ledningsgrupp



Kvinnor, 45% (42)
Män, 55% (58)

-29 år, 0% (0)
30-49 år, 18% (33)
50- år, 82% (67)

Styrelse



Kvinnor, 78% (67)
Män, 22% (33)

29 år, 0% (0)
30-49 år, 11% (11)
50- år, 89% (89)

Fördelning kvinnor och män, per region, per balansdagen

Stockholm

Kvinnor, 48% (49)
Män, 52% (51)

Antalet anställda i Stockholm var 186 personer.

Göteborg

Kvinnor, 36% (34)
Män, 64% (66)

Antalet anställda i Göteborg var 44 personer.

Malmö

Kvinnor, 40% (40)
Män, 60% (60)

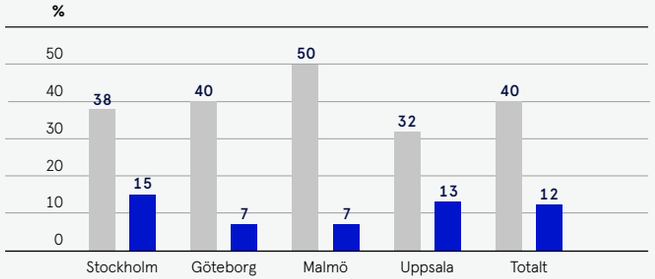
Antalet anställda i Malmö var 30 personer.

Uppsala

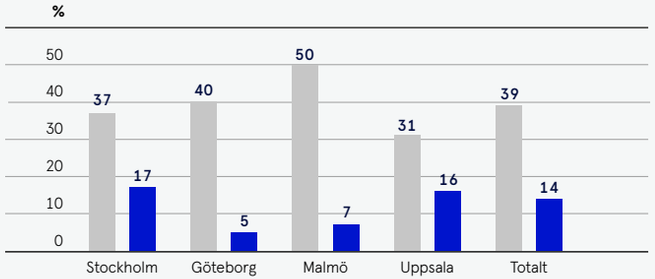
Kvinnor, 50% (48)
Män, 50% (52)

Antalet anställda i Uppsala var 30 personer.

Andel anställda med utländsk bakgrund 2021



Andel anställda med utländsk bakgrund 2020



Befolkning 20-67 år Vasakronan

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

Källa: SCB

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

414-1 ANDEL NYA LEVERANTÖRER SOM GRANSKATS AVSEENDE ARBETSVILLKOR OCH MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

För att kunna bedriva vår verksamhet på ett framgångsrikt sätt behöver vi anlita leverantörer av olika slag. Varje inköp ska kännetecknas av affärsmässig korrekthet, objektivitet och ärlighet med iakttagande av god affärssed. Inköp ska dessutom ske genom upphandlingar i konkurrens. Leverantörer och anbud bedöms och prioriteras utifrån hur väl de uppfyller de ställda kraven och med beaktande av leverantörens kompetens, kvalitets- och hållbarhetsarbete samt risk, funktion, utförande, design och pris.

Avgränsning
Det är vi själva som avgör vilka krav vi ska ställa på våra leverantörer samt vilka leverantörer vi väljer att anlita. De leverantörer som vi anlitar har i sin tur ofta underleverantörer. Antalet underleverantörer är svårt att uppskatta eftersom antalet varierar kraftigt per leverantör.

Rapporteringen omfattar de leverantörsavtal som tecknats av inköpsavdelningen.

Ansvar och uppföljning
Ansvaret för inköpsarbetet ligger hos chefen för teknikorganisationen. Arbetet med att teckna avtal med nya leverantörer leds av en central inköpsenhet som även ansvarar för att inköpen uppfyller höga kvalitets- och hållbarhetskrav samt att de sker till lägsta möjliga kostnad. Inför varje avtalstecknande genomförs en utvärdering av potentiella leverantörer utifrån ett flertal kriterier. Inköpsavdelningen följer löpande upp andelen nya leverantörer som har undertecknat uppförandekoden för leverantörer.

Inom Vasakronan pågår ett arbete för att få större kontroll på leverantörsledet. Det sker genom att kontinuerligt arbeta med att minska det totala antalet anlitade leverantörer samt att samtliga leverantörsavtal ska hanteras direkt av inköpsavdelningen.

Styrning
Genom uppförandekoden för leverantörer ställer Vasakronan krav som bland annat avser arbetsvillkor och mänskliga rättigheter. I avtalen med nya leverantörer ingår alltid ”Uppförandekoden för Vasakronans leverantörer”. Sedan 2017 ska samtliga nya ramavtal och serviceavtal för leverantörer utvärderas avseende miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter.

För att förstärka möjligheten för medarbetare eller utomstående att anonymt anmäla misstankar om avvikelser från lagar och regler som gäller arbetsvillkor eller mänskliga rättigheter finns en visselblåsarfunktion. Det är Vasakronans compliance officer, tillika chefsjurist, som tar emot och utreder de anmälningar som kommer in. Sedan 2015 finns även en extern visselblåsarfunktion via Interaktiv Säkerhet.

Kontroll av att leverantörerna lever upp till sina åtaganden i koden och eventuella ytterligare krav i kontraktet sker genom revisioner samt enkäter. Vid urval för revision tas hänsyn till hur mycket vi köper av leverantören, svaren i enkäten samt särskilda risker och fokusområden.

Mål och måluppfyllelse
Inför 2021 sattes ett mål för bolaget om att minst 100 av våra leverantörer ska utvärderas med avseende på om de följer vår uppförandekod. För mer information om målet och måluppfyllelse, se till höger under rubriken ”Utfall”.

Redovisningsprincip
Alla leverantörer registreras i ett leverantörsregister. Där loggas även uppgifter om vilka krav och bilagor som har accepterats samt händelser som till exempel leverantörsrevisioner. Uppgifterna om antal och andel leverantörer som utvärderats avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter hämtas där.

Utfall
Under 2021 tecknades totalt 243 (58) nya leverantörsavtal av inköpsavdelningen. Samtliga av dessa leverantörer, det vill säga 100 procent, har undertecknat uppförandekoden för leverantörer. Under 2021 har inga (-) större leverantörsrevisioner genomförts. 19 (11) revisioner har genomförts i samband med kontraktsmöten med leverantören. Därutöver har 107 byggentreprenörer och teknikkonsulter utvärderats genom en levererantörsenkät som visade på att våra leverantörer efterlever våra hållbarhetskrav i hög utsträckning. 34 (91) leverantörer har utvärderats genom att projektchefer hos Vasakronan har fått svara på enkäter om hur de bedömer leverantörens arbete med bland annat miljöfrågor. Utfallet från revisionerna visar att de reviderade leverantörerna på ett tillfredsställande sätt uppfyller våra miljökrav.

Det låga antalet större revisioner och kontraktsmöten jämfört med föregående år förklaras främst av att det har varit svårt att genomföra revisioner på plats under pandemin.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom att ställa krav på leverantörerna avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter bidrar vi till mål nummer 3 och delmål 3.4 ”Minska antalet dödsfall till följd av icke smittsamma sjukdomar och främja mental hälsa”. Vi bidrar även till mål 5 och då främst delmål 5.5 ”Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande” samt till mål 8 och dess delmål 8.8 ”Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla”.

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

416-A ÅTGÄRDER SOM VIDTAS I SYFTE ATT UPPRÄTTHÅLLA EN HÖG TRYGGHET OCH SÄKERHET I OCH OMKRING FASTIGHETERNA

Att känna sig trygg och säker i sin närmiljö är viktigt för de flesta människor. I sin roll som arbetsgivare vill våra hyresgäster försäkra sig om att deras medarbetare både har en arbetsplats, och en väg till och från arbetet, som känns trygg och säker. Det blir en allt viktigare fråga vid val av lokalisering och är i vissa fall utslagsgivande när ett företag ska flytta. Att platsen känns trygg och säker är också av yttersta vikt för handelshyresgäster.

Avgränsning
Påverkan sker inom organisationen i och med att denna indikator avser åtgärder som vi själva vidtar. Rapporteringen omfattar enbart dessa åtgärder. Vissa åtgärder sker dock tillsammans med andra aktörer, till exempel grannfastighetsägare eller kommuner.

Ansvar och uppföljning
En viktig del i det övergripande arbetet för trygga och säkra områden är att få till en blandning av olika verksamheter, såsom kontor, handel, bostäder och kultur. På så sätt skapas en mer levande miljö under dygnets alla timmar, alla dagar i veckan. Ansvaret för detta ligger på chefen för projektutveckling i Stockholm samt regioncheferna. De ansvarar även för samverkan med andra aktörer. De ska också se till att åtgärder för ökad trygghet och säkerhet planeras in när ny- och ombyggnadsprojekten ritas samt att de planeras in i underhålls- och utvecklingsplaner för de befintliga fastigheterna.

Teknikorganisationen ansvarar för att det löpande säkerhetsarbetet som till exempel rondering, bevakning och passagesystem fungerar.

Uppföljning av upplevd trygghet och säkerhet hos våra hyresgäster sker genom att ställa frågor i olika enkäter till våra kunder. Uppföljning av antalet åtgärder för ökad trygghet och säkerhet sker en gång per år i samband med att denna rapport upprättas.

Styrning
Det finns inga styrande dokument eller policyer inom detta område. Arbetet sker genom att analysera vad hyresgästerna har för önskemål samt vilka möjliga åtgärder som kan vidtas i respektive fastighet och område. Av oss själva eller tillsammans med andra. Inom det löpande förvaltningsarbetet finns driftrutiner som styr hur arbetet med säkerhetsfrågor ska hanteras.

Mål och måluppfyllelse
Vasakronan har ett långsiktigt mål att våra fastigheter och områden upplevs som trygga och säkra. Inför 2021 var målet att genomföra ytterligare 100 trygghetsskapande åtgärder i våra fastigheter och projekt. Under året genomfördes drygt 100 åtgärder (70) i syfte att öka tryggheten i och runt fastigheterna.

För 2022 är målet att ta fram en övergripande plan för trygghet och säkerhet.

Redovisningsprincip
I slutet av året samlas uppgifter in om genomförda åtgärder från teknikorganisation, regionerna samt projektutveckling och sammanställs.

Utfall
Under året har drygt 100 åtgärder (70) utförts i syfte att öka tryggheten i och runt fastigheterna. Exempel inom det befintliga beståndet är förbättrad belysning, larm, säkerhetscertifieringar, utökad väktarrondering, nya passagesystem till fastigheterna, utökade säkerhetsronderingar och klottersanering.

På flera platser i Stockholm samarbetar Vasakronan med Stiftelsen ”Tryggare Sverige”. Det finns även samverkan med Stockholms stad med syftet att göra bland annat city och Kista till tryggare områden. I Göteborg fortsatte samarbetet med Purple Flag och branschorganisationen Fastighetsägarna med syftet att synliggöra platser som på ett framgångsrikt sätt arbetar med att förbättra säkerhet, tillgänglighet och utbud även på kvällstid.

I projekt Sergelhusen som avslutades under året har ett av de övergripande projektmålen varit att göra kvarteren runt Sergels torg till en tryggare och säkrare plats. Här ska människor välja att spendera tid, i stället för att snabbt ta sig därifrån.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom vårt arbete med att upprätthålla en säker och trygg miljö i och omkring våra fastigheter bidrar vi till mål nummer 5 och dess delmål 5.2 ”Utrota våld mot och utnyttjande av kvinnor och flickor”, mål nummer 10 och dess delmål 10.2 ”Främja social, ekonomisk och politisk inkludering”, mål 11 och delmål 11.7 ”Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla” samt mål 16 och delmål 16.1 ”Minska våldet i världen”.

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Vasakronan AB (publ)s hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Inledning
Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Vasakronan AB (publ) (Vasakronan) att översiktligt granska Vasakronans hållbarhetsredovisning för år 2021. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 133 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 133.

Styrelsens och företagsledningens ansvar
Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 133 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till informationen i detta dokument och den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört min vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Vasakronan enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden
Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 23 mars 2022
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR

Investerarrapport – Grön finansiering

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

Följande rapport är en redovisning av de investeringar som gjorts under Vasakronans ramverk för grön finansiering samt utestående skulder under ramverket. Rapporten har granskats översiktligt av EY.

Enligt Boverket står bygg- och fastighetssektorn för drygt 20 procent av de totala utsläppen av växthusgaser i Sverige, en stor del av energianvändningen samt påverkar miljön genom att alstra mycket avfall som inte återvinns eller återanvänds.

Vasakronan är sedan över 15 år tillbaka miljöcertifierade enligt ISO 14001. I det arbetet har en grundläggande analys av våra betydande miljöaspekter gjorts. Analysen utvärderas med jämna mellanrum. Den slår alltjämt fast att vi i första hand påverkar miljö och klimat genom vår energianvändning, materialanvändning, det avfall vi och våra kunder alstrar samt genom transporter relaterade till vår, våra kunders och leverantörernas verksamhet.

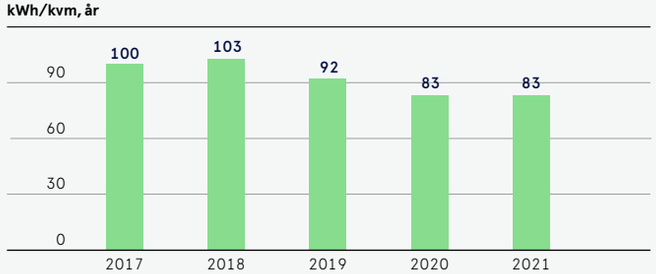
Av dessa skäl är det självklart för oss att arbeta med att minska energianvändningen i våra fastigheter. Sedan 2009 har vi genom investeringar i våra fastigheter, samt ett tätt samarbete med våra hyresgäster, lyckats minska energianvändningen med 61 procent. Vi producerar även egen förnybar energi och hade vid årsskiftet 77 solcellsanläggningar samt en solelpark i drift.

Vid nyproduktion, ombyggnad och lokalanpassningar av fastigheter används stora mänger byggmaterial. När det utvinns och produceras samt transporteras till våra byggarbetsplatser orsakar materialet i vår projektverksamhet stor miljö- och klimatpåverkan. Därför är det viktigt att minska mängden material och i större utsträckning använda förnybara råvaror och återvunnet eller återbrukat byggmaterial. Vi behöver dessutom se till att materialet inte innehåller farliga ämnen som sprids i inomhusmiljön eller till naturen utanför våra byggnader. Därför ska allt material i våra byggnader alltid utvärderas och dokumenteras. I detta arbete används Byggvarubedömningen.

Ny- och ombyggnadsprojekt ger även upphov till mycket bygg- och rivningsavfall. En stor del av det återvinns inte utan går till förbränning eller deponi. Som fastighetsägare tar vi även hand om stora mängder avfall från våra hyresgästers verksamhet. Trots att vi i mycket liten utsträckning kan påverka vilken typ och mängd av avfall som uppstår kan vi ändå påverka hur noggrant avfallet sorteras. Detta eftersom vi ansvarar för utrymmen och utrustning för källsortering i fastigheten.I våra hyresavtal ställer vi också krav på sortering. EU:s avfallshierarki styr vårt arbete med att minska miljöpåverkan både från byggavfallet och hyresgästernas avfall. Målet är att minimera det avfall som går till deponi och förbränning och öka andelen avfall som återvinns eller återbrukas.

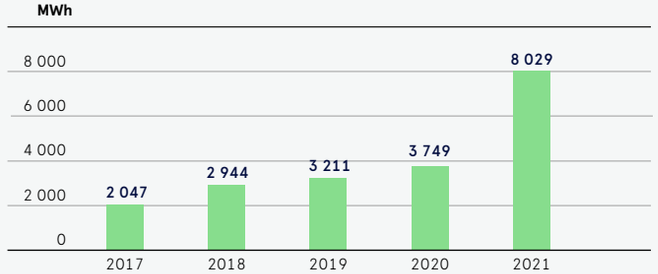
Att minska vattenanvändningen är en viktig fråga, både ur ett globalt och lokalt perspektiv. Vasakronan använder vatten från de kommunala vattenverken på alla våra orter. I Uppsala, en av fyra orter där vi finns, har kommunen signalerat att det råder en bristsituation. Därför arbetar vi kontinuerligt, både där och på våra övriga orter, med uppföljning och kostnads-

Energiprestanda



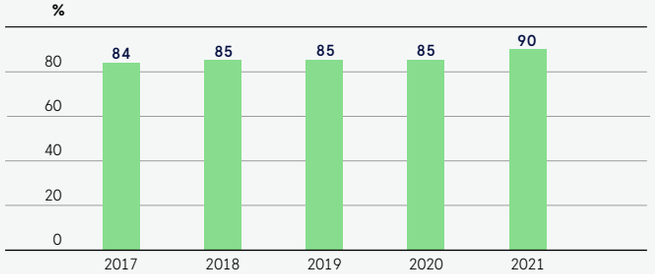
Energiprestandan uppgick till i genomsnitt 83 kWh/kvm vid utgången av 2021.

Egenproducerad elenergi



Under året producerades totalt 8 029 MWh elenergi från solcellsanläggningarna.

Miljöcertifieringar



Vid utgången av året var 90 procent av det totala beståndet miljöcertifierat.

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

effektiva åtgärder för att minska förbrukningen. Att ha en låg vattenanvändning är även en förutsättning för att byggnader ska kunna miljöcertifieras med ett högt betyg.

Genom att minska vår energianvändning, samt genom utfasning av fossila bränslen från energiförsörjningen till våra fastigheter och fordon, har vi sedan 2006 minskat koldioxidutsläppen i scope 1 och 2 med närmare 90 procent. Sedan flera år tillbaka pågår även ett långsiktigt och systematiskt arbete med att minska utsläppen i scope 3, främst hänförliga till byggverksamhet och hyresgästernas användning av lokalerna. Sedan 2017 sammanfattar vi årligen vårt klimatarbete i en TCFD-rapport. TCFD-rapporten för 2021 finns från sidan 136 i årsredovisningen för 2021.

Redan 2018 lät Vasakronan utvärdera sina dåvarande klimatmål enligt Science Based Targe initiative. Vi fick då bekräftat att klimatmålen var långt mer ambitiösa än vad som krävs för att ligga i linje med Parisavtalet. I slutet av 2019 skärptes det långsiktiga klimatmålet till att bolaget ska vara klimatneutrala i hela värdekedjan till 2030. För att nå målet har Vasakronan tagit fram en färdplan. Den beskriver vad som räknas med i målet, hur det ska nås samt hur eventuella kvarvarande utsläpp ska kompenseras för att uppnå neutralitet.

Varje år tas en bolagsövergripande affärsplan fram med årsvisa mål för ekonomi, miljö och sociala aspekter. För mer information om våra miljömål för 2021 och hur väl vi nådde upp till dem, se sidorna 22-23 i årsredovisningen för 2021.

Under 2021 placerade sig Vasakronan som bästa bolag i världen i kategorin kontor/butik i Global Real Estate Sustainability Benchmark och som fjärde bästa bolag totalt i developmentdelen.

"Arbetsmiljöarbetet på våra byggarbetsplatser är ett av våra mest prioriterade områden inom socialt ansvarstagande!"
Anna Denell
Hållbarhetschef

Vasakronan ligger långt fram i miljöarbetet. Hur arbetar ni med socialt ansvarstagande?

– Vårt sociala ansvar tar sin utgångspunkt i de tusentals människor som vi påverkar med vår verksamhet. Det är bland annat alla som utför arbete för vår räkning, våra egna medarbetare såväl som anställda hos våra leverantörer. Vi måste kunna garantera att de har rättvisa arbetsvillkor samt en säker, sund och hälsosam arbetsmiljö där ingen diskrimineras på något sätt. Men vårt sociala ansvar handlar även om att våra byggnader och områden måste vara trygga och säkra, främja hälsa och välmående samt vara utformade så att de främjar inkludering.

Vilka är de största utmaningarna kopplat till socialt ansvar?

– Det är tveklöst risken för att människor utnyttjas i vår leverantörskedja. Vi köper tjänster från sektorer där vi vet att det förekommer svartarbete och ett systematiskt utnyttjande av till exempel papperslösa. Därför arbetar vi systematiskt vid val av leverantörer och gör även löpande kontroller på våra byggarbetsplatser. Men vi ser att det arbetet behöver intensifieras för att täppa till alla eventuella kryphål och vara oerhört tydliga med att det är nolltolerans mot alla oegentligheter.

- Ett annat område är risken för allvarliga arbetsplatsolyckor. Av de ungefär 300 000 människor som arbetar i den svenska byggbranschen skadas mellan 1 500 och 2 000 allvarligt varje år. Det är förstås oacceptabelt och inget som får hända på våra arbetsplatser. Därför arbetar vi systematiskt med arbetsmiljöfrågorna i våra byggprojekt. Vi har även varit med och tagit initiativ till Håll Nollan, ett branschgemensamt samarbete med visionen att alla ska komma hem oskadda efter en arbetsdag.

Vilka är de största prioriteringarna inför framtiden?

– Utöver de två områden som redan nämnts är det trygghet och säkerhet i våra områden samt att arbeta för en förbättrad inkludering och integration i samhället. Inkludering och integration är en fråga vi redan arbetat med internt under många år. Nu är ambitionen att få fler att agera genom att samverka med våra leverantörer.

- Trygghetsfrågorna kan vara alltifrån små åtgärder som till exempel bättre utomhusbelysning i enskilda fastigheter till förebyggande åtgärder i hela områden. Här ser vi att de två områdena faktiskt hänger ihop med varandra. Om Vasakronan kan vara med och skapa en bättre inkludering på bred front i samhället så kan det bidra till minskad kriminalitet, vilket i sin tur har en positiv inverkan på trygghet och säkerhet.

Anna Denell
Hållbarhetschef

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

Grön finansiering

Under 2021 har alla nya lån som tagits upp varit gröna. Totalt emitterades 11,9 mdkr (11,8) gröna obligationer, vilket gör Vasakronan till Nordens största emittent av gröna företagsobligationer. Under året emitterades en första obligation i Hongkongdollar och gröna obligationer är nu emitterade i sju olika valutor.

Under det fjärde kvartalet breddades finansieringen ytterligare med ett grönt digitalt NSV (Namensschuldverschreibung) om EUR 50 m. Det bilaterala lånet är det första i sitt slag i Europa då det är emitterat helt utan mellanhänder via den digitala plattformen firstwire, samtidigt som lånelikviden är öronmärkt till gröna tillgångar.

Utestående volym gröna certifikat ökade under året och uppgick vid periodens slut till 4,8 mdkr (0,9). Totalt utestående grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna certifikat och gröna NSV uppgick vid periodens slut till 48,1 mdkr (34,9). Gröna tillgångar uppgick vid årsskiftet till 53,4 mdkr (53,8), vilket ger 5,3 mdkr (18,9) i återstående grönt låneutrymme.

Utöver finansieringen inom ramverket hade Vasakronan utestående gröna icke säkerställda lån med Nordiska och Europeiska Investeringsbanken om totalt 4,9 mdkr (5,5), samt en ännu inte utnyttjad grön lånefacilitet med Europeiska Investeringsbanken om 2 mdkr. Vid årsskiftet uppgick totalt utestående gröna säkerställda banklån till 1,8 mdkr (1,8).

Total grön finansiering inklusive gröna banklån, som är finansierade utanför ramverket, ökade under året till 74 procent (61) av Vasakronans totala skuld.

Kriterier enligt ramverket

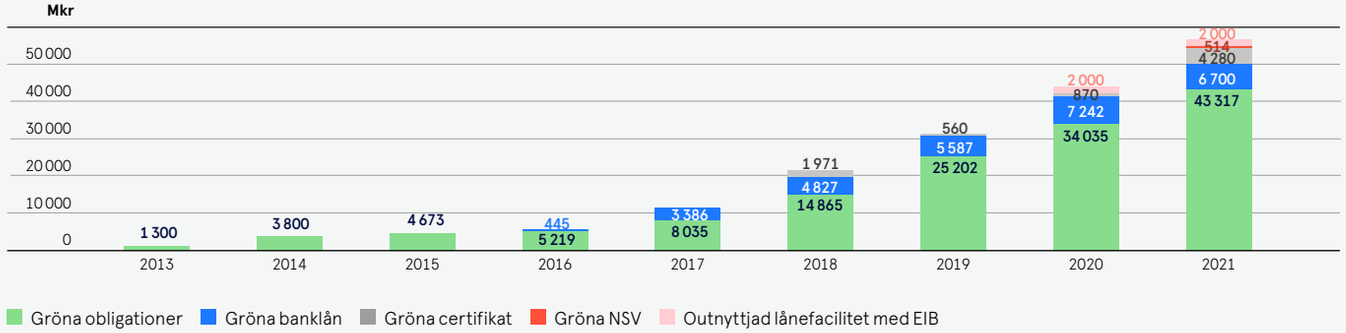
Vad vi kan finansiera med likviden från de gröna finansiella instrumenten finns beskrivet i ett ramverk upprättat i enlighet med ICMA Green Bond Principles, som har utvärderats och genomlysts av den norska klimatforskningsstiftelsen CICERO. Sedan 2017 möjliggör Vasakronans ramverk investeringar i såväl nybyggnads- och ombyggnadsprojekt, befintliga fastigheter som investeringar i solenergiprojekt.

För finansiering av ny- och ombyggnadsprojekt krävs att dessa ska vara certifierade enligt LEED för ny- och ombyggnad, på nivå Platina eller BREEAM-SE på nivån Outstanding, samt ha en energiprestanda som ligger 25 procent under Boverkets energikrav (BBR-kraven).

De kriterier som ska vara uppfyllda för finansiering av en befintlig fastighet är att byggnaden ska vara certifierad enligt LEED på lägst guldnivå, samt ha en energiprestanda som understiger 100 kWh/kvm och år. Ramverket och CICERO:s second opinion finns på www.vasakronan.se.

Vasakronan har ett särskilt konto för transaktioner som hänför sig till emissionslikvider av gröna låneinstrument. I de fall godkänt investeringsbelopp understiger utestående volym gröna låneinstrument förbinder sig Vasakronan att tillföra motsvarande belopp till detta konto. Vid utgången av året översteg godkänt investeringsbelopp utestående volym gröna låneinstrument och saldot på kontot var därför noll.

Utveckling grön finansiering



Godkänt investeringsbelopp 2021-12-31

	Mkr
Upparbetade investeringar i pågående projekt	830[1]
Befintliga fastigheter	52 563
– varav tidigare ny- och ombyggnadsprojekt	*8 892*
Solcellsparker	28
Totalt godkänt investeringsbelopp	**53 421**
Utestående volym gröna obligationer	43 317
Utestående volym gröna certifikat	4 280
Utestående volym gröna NSV	514
Totalt utestående volym	**48 111**
Kvarvarande godkänt investeringsbelopp	**5 311**

1) Sedan publiceringen av vårt bokslut för 2021 har vi uppmärksammat att ett projekt (Hötorgshus 2), som tidigare valts ut för finansiering med likvider från vår gröna finansiering, riskerar att inte uppfylla samtliga krav i ramverket, varför projektet har tagits bort ur gröna poolen, vilken därmed minskat med 113 mkr.

Exempel på tillgångar i den gröna poolen

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

BEFINTLIG FASTIGHET

Uppfinnaren 2

Uppfinnaren 2 ligger på Östermalm i Stockholm och innehåller cirka 17 000 kvadratmeter, huvudsakligen kontor. Fastigheten uppfördes 1914 åt Försvarsmakten och under många år hade både Krigshögskolan och Sjökrigsskolan sina lokaler i den. Efter en totalombyggnad 2002–2003 innehåller fastigheten idag huvudsakligen civila verksamheter. Fastigheten är klassad som byggnadsminne av Stockholms stads stadsmuseum enligt deras klassificering av kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Under de senaste åren har flera energieffektiviseringsåtgärder genomförts, vilket resulterat i en halverad energianvändning och att byggnaden idag har en energiprestanda som kan mäta sig med nybyggnadskraven för en motsvarande byggnad.

- Miljöcertifiering LEED, uppnått betyg Platina
- Energiprestanda, 60 kWh/kvm och år (köpt energi)
- Borrhålslager för utvinning av värme och kyla
- Värmeåtervinning från STOKAB:s datahall för stadsnät
- Laddplatser för elfordron
- Stor innergård med planteringar och cykelparkeringar

NYBYGGNADSSPROJEKT

Magasin X

I direkt anslutning till centralstationen och resecentrum i Uppsala ligger Sveriges största kontorshus i trä. Genom att välja trä som byggmaterial minskar koldioxidutsläppen per producerad kvadratmeter markant. I Magasin X är värdet 280 kg koldioxidekvivalenter per kvadratmeter (BTA), beräknat enligt EN 123:456, A1-A5 och samtligt byggmaterial. Trä binder dessutom koldioxid genom fotosyntesen vilket gör att byggnaden, så länge den får stå kvar, är en koldioxidsänka. Fastigheten var fullt uthyrd redan två år innan färdigställandet och under hösten 2021 flyttade de första hyresgästerna in. Fastigheten är drygt 11 000 kvadratmeter stor och rymmer även ett café i entréplanet. Genom smarta energilösningar har fastigheten en exceptionellt låg energianvändning, 66 procent lägre än nybyggnadskraven.

- Miljöcertifiering LEED, mål att nå betyg Platina
- Energiprestanda 27 kWh/kvm och år (primärenergital)
- Solceller både på tak och integrerade i fasaden
- Borrhålslager för utvinning av värme och kyla
- Batterilager för att långtidslagra solel
- Laddplatser för elfordon samt cykelparkering och omklädningsrum för cyklister
- Gröna tak med insektshotell

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

Takterrassen på Sergelhusen i Stockholm är väl genomtänkt och bjuder på både ekosystemtjänster och trivsel.

Vår påverkan på FN:s globala hållbarhetsmål

2015 antog FN:s medlemsländer 17 hållbarhetsmål, som ska vara uppnådda till 2030. Näringslivet spelar en nyckelroll och många företag bidrar till att målen kommer att nås. Men det finns också en risk att företag driver verksamhet som aktivt motverkar målen. Vasakronans verksamhet bidrar till ett flertal av de globala hållbarhetsmålen. Vi har också analyserat om det finns någon risk för att verksamheten skulle kunna hindra att något av målen uppnås.

Störst positiv påverkan bedöms verksamheten ha på mål 7 ”Hållbar energi för alla”, mål 9 ”Hållbar industri, innovationer och infrastruktur”, mål 11 ”Hållbara städer och samhällen” och mål 12 ”Hållbar konsumtion och produktion”. Genom vår positiva påverkan inom dessa mål bedöms även verksamheten bidra till mål 13 ”Bekämpa klimatförändringarna”.

Risker i verksamheten som kan kopplas till de globala hållbarhetsmålen finns bland annat i mål 8 ”Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt”. Det handlar främst om risken för arbetsmiljöolyckor och osunda arbetsvillkor på våra byggarbetsplatser.

För mer information om hur vi arbetar med FN:s globala hållbarhetsmål, se sidorna 146–171 i årsredovisningen för 2021.

Övriga upplysningar

Den miljödata som redovisas i denna rapport är framtagen enligt samma principer och metoder som vår hållbarhetsrapport och finns beskrivna på sidan 133 i årsredovisningen för 2021.

Investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt motsvarar det belopp som per balansdagen har investerats i den aktuella fastigheten. Befintliga fastigheter tas upp till marknadsvärde. Marknadsvärdet uppdateras vid hel- och halvårsskifte i samband med att externa värderingar utförs. Redovisningen av marknadsvärden och investerat belopp följer de redovisningsprinciper som framgår på sidorna 109–110 i årsredovisningen för 2021.

Inom kategorin ”Befintliga fastigheter” ingår även fastigheter som tidigare har genomgått en ny- eller ombyggnad, och som under projektets löptid har finansierats i enlighet med kriterierna för ny- och ombyggnadsprojekt. I samband med att ny- eller ombyggnaden avslutats görs en utvärdering mot de kriterier som ställs för investering i befintliga fastigheter. För att en fastighet ska kunna klassificeras om från ny- och ombyggnadsprojekt till kategorin för befintliga fastigheter krävs att ny- eller ombyggnaden är rapporterad till styrelsen. Det krävs också att fastigheten fått en slutlig certifiering samt en verifierad energiprestanda på minst 12 månader.

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

Metod för beräkningar

Minskningen av klimatpåverkan som redovisas på sidan 179 för de befintliga fastigheterna avser skillnaden mellan de årliga energirelaterade utsläppen som fastigheten skulle ha haft utan den förbättrade energiprestandan som åstadkommits mellan 2009 och 2021 och utan avtal om förnybar energi. Eventuell klimatkompensation utförd av energileverantör har inte tagits med i beräkningen. Den minskade energianvändningen mellan 2009 och 2021 avser faktisk förbrukning och inte normalårskorrigerad förbrukning. I de fall fastigheten förvärvats eller byggts efter 2009-12-31, har den registrerade energianvändningen vid det första årsskifte som inföll efter det att fastigheten tillträddes/togs i bruk använts som jämförelsevärde.

Vid beräkning av den bedömda undvikna användningen av energi i pågående ny- och ombyggnadsprojekt (se tabell på sidan 178) har prognostiserad primärenergital jämförts med högsta tillåtna primärenergital enligt Boverkets riktlinjer (BBR-krav). Bedömda undvikna utsläpp från ny-och ombyggnadsprojekt avser skillnaden mellan det årliga utsläppet av växthusgaser som fastigheten skulle ha haft om den byggdes i enlighet med BBR-kraven och utan avtal om förnybar energi, och de utsläpp som fastigheten kommer att ha utifrån prognostiserad energiprestanda och med beaktande av Vasakronans energiavtal.

Några av de ny-och ombyggnadsprojekt samt befintliga fastigheter som finansieras inom ramverket finansieras även med gröna banklån. För att de framräknade undvikna utsläppen samt minskningen av klimatpåverkan endast ska visa på effekten av den gröna finansieringen under Vasakronans ramverk, har den del som hänför sig till de gröna banklånen räknats bort. Som underlag för hur stor andel som ska räknas bort har andelen gröna lån i förhållande till prognostiserad investering respektive fastighetens marknadsvärde använts.

I de fall den befintliga fastigheten är pantsatt för banklån utanför ramverket, har andelen pantbrev i förhållande till fastighetens marknadsvärde använts. För mer information om vilka fastigheter som även är delfinansierade av gröna banklån eller andra lån, se tabellerna på sidorna 178 och 179.

Pågående ny- och ombyggnadsprojekt som ligger till grund för investering, med upparbetad investering om 830 mkr

Fastighet	Ort	LEED-Certifiering	Energiprestanda primärenergital (P), kWh/kvm	Energiprestanda primärenergital BBR[2], kWh/kvm	Bedömd minskning av energianvändningen, %	Bedömda undvikna utsläpp (årlig), ton	Avfall, kg/kvm	Material, kg/kvm
Nattugglan 14 1)	Stockholm	Platina (P)	45	80	44	116		
Sperlingens Backe 47	Stockholm	Platina (P)	51	70	27	110	–	–
Kungsängen 14:5 (Magasin X) 1)	Uppsala	Platina (P)	27	80	66	141	–	–
Kronåsen 1:1 (Celsius) 1)	Uppsala	Platina	33	96	66	151	26	953
Totalt			**–**	**–**	**–**	**518**	**–**	**–**

1) Projektet är delfinansierat med gröna banklån via Europeiska Investeringsbanken.
2) Högsta tillåtna energiprestandan enligt Boverkets riktlinjer.
(P) Prognos
Avfall och material redovisas ej för projekten Kungsängen 14:5 (Magasin X), Sperlingens Backe 47 och Nattugglan 14 då dessa projekt inte var färdigställda per 2021-12-31.

Solcellsparker, upparbetad investering om 28 mkr

Fastighet	Ort	Producerad energi under innevarande år, MWh	Bedömda undvikna utsläpp, ton
Solcellspark Fyrislund	Uppsala	4 077	1 490
Totalt		**4 077**	**1 490**

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

Befintliga fastigheter som ligger till grund för investering, med godkänt investeringsbelopp om 52 563 mkr

Fastighet	Ort	LEED certifiering	Energi-prestanda, kWh/kvm, 2009-12-31	Energi-prestanda, kWh/kvm, 2021-12-31	Minskad energi-användning 2009–2021, %	Bedömd minskning av klimat-påverkan (årligen), ton	Vatten-intensitet, m^3/kvm, 2021-12-31
Gullbergsvass 1:16	Göteborg	Platina	81	47	42	533	0,23
Gullbergsvass 16:1	Göteborg	Guld	113	77	32	334	0,37
Heden 22:19	Göteborg	Guld	102	53	48	533	0,21
Inom Vallgraven 11:6	Göteborg	Guld	114	85	25	334	0,45
Lorensberg 45:16	Göteborg	Platina	126	88	30	85	0,19
Nordstaden 10:23 [2]	Göteborg	Guld	174	79	55	437	0,34
Nordstaden 8:27	Göteborg	Platina	156	87	44	930	0,56
Abbedissan 2 (fd Priorn 5)[1]	Malmö	Platina	25	25	–	146	0,18
Bylgia 1	Malmö	Platina	125	61	52	229	0,08
Gasklockan 3	Malmö	Guld	98	85	13	587	0,54
Magnus Stenbock 4	Malmö	Platina	119	69	42	233	0,22
Nereus 1	Malmö	Platina	124	67	46	248	0,08
Relingen 1	Malmö	Platina	224	68	70	275	0,13
Sejen 3 [4]	Malmö	Platina	83	87	-5	117	0,34
Sirius 1	Malmö	Guld	69	55	21	155	0,34
Albydal 3	Stockholm	Guld	89	77	13	154	0,18
Blåmannen 20 [2]	Stockholm	Platina	286	93	67	2 684	0,40
Getingen 11	Stockholm	Platina	168	80	52	872	0,25
Hammarby Gård 12 [4]	Stockholm	Platina	94	60	36	64	0,21

Fastighet	Ort	LEED certifiering	Energi-prestanda, kWh/kvm, 2009-12-31	Energi-prestanda, kWh/kvm, 2021-12-31	Minskad energi-användning 2009–2021, %	Bedömd minskning av klimat-påverkan (årligen), ton	Vatten-intensitet, m^3/kvm, 2021-12-31
Hilton 7 [1, 3]	Stockholm	Platina	60	68	-13	89	0,17
Modemet 1 (hus 8)[1]	Stockholm	Platina	105	27	74	193	0,14
Riga 2	Stockholm	Guld	104	37	64	561	0,19
Rosenborg 1	Stockholm	Platina	179	94	47	173	0,13
Rosenborg 2 [4]	Stockholm	Platina	136	89	35	124	0,16
Rosenborg 3 hus 3[1]	Stockholm	Platina	105	29	72	185	0,09
Rosenborg 3 hus 4[1]	Stockholm	Platina	105	51	51	59	0,09
Rosteriet 6 och 8	Stockholm	Platina	224	76	66	1 225	0,14
Spektern 13 [2]	Stockholm	Guld	168	78	54	1 058	0,40
Tre Vapen 2 [2]	Stockholm	Platina	115	82	29	320	0,13
Uggleborg 12 [1, 2]	Stockholm	Platina	127	59	54	664	0,27
Uppfinnaren 2	Stockholm	Guld	95	60	37	248	0,25
Dragarbr 24:5	Uppsala	Guld	145	74	49	607	0,51
Dragarbr 28:5	Uppsala	Platina	80	52	35	478	0,58
Fålhagen 1:39 [4]	Uppsala	Platina	61	48	21	133	0,12
Kronåsen 1:1 (Hubben) [1, 3]	Uppsala	Platina	57	52	9	207	0,41
Kungsängen 4:4	Uppsala	Platina	154	79	49	323	0,29
Totalt			–	–	–	**15 598**	–

1) Fastighet som har genomgått en ny- eller ombyggnad och som under projektets löptid finansierats i enlighet med kriterierna för ny- och ombyggnadsprojekt. Efter att projektet avslutats har fastigheten klassificerats om till kategorin befintliga fastigheter. Per 2021-12-31 utgjorde dessa fastigheter 8,9 mdkr. För vidare information, se ”Övriga upplysningar” och ”Metod för beräkningar”.
2) Fastigheten är delfinansierad med grönt säkerhetsställt banklån eller annat säkerställt banklån utanför ramverket. Se mer information under ”Övriga upplysningar” och ”Metod för beräkningar”.
3) Fastigheten är delfinansierad med grönt banklån via Nordiska Investeringsbanken. Se mer information under ”Övriga upplysningar” och ”Metod för beräkningar”.
4) Fastigheten är förvärvad eller byggd efter 2009-12-31. I dessa fall har det registrerade energivärdet vid det första årsskifte som inföll efter det att fastigheten tillträddes/togs i bruk använts som jämförelsevärde.

Om vår hållbarhetsrapportering
Intressentdialog
Väsentlighetsanalys
Klimatrapport enligt TCFD
GRI-index
Hållbarhetsnoter
— Ekonomiskt ansvar
— Miljöansvar
— Socialt ansvar
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning
Investerarrapport – Grön finansiering
Revisorsrapport Investerarrapport – Grön finansiering

Revisors rapport över översiktlig granskning av Vasakronan ABs Investerarrapport – Grön finansiering

Till styrelsen för Vasakronan AB, org.nr 556061-4603

Inriktning och omfattning
Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Vasakronan AB (publ) att översiktligt granska företagets "Investerarrapport – Grön finansiering" (investerarrapporten) för år 2021. Investerarrapporten omfattar sidorna 173–179 i årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 175 i årsredovisningen, och utgörs av de delar av Vasakronan AB (publ)s Ramverk för Grön Finansiering ("Vasakronan Green Finance Framework") som är tillämpliga för investerarrapporten, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en investerarraport som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Styrelsen och verkställande direktören har ansvaret för att upprätta och avge Investerarrapporten.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala oss om de angivna redovisade uppgifterna i styrelsens och verkställande direktörens redogörelse i investerarrapporten och användningen av emitterat belopp enligt ramverkets kategorier grundat på vår översiktliga granskning. Vårt uppdrag är begränsat till informationen i detta dokument och den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella- och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Vasakronan enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av investerarrapporten.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

Uttalande
Grundat på vår översiktliga granskning har det inte framkommit några omständigheter som ger oss anledning att anse att investerarrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

Stockholm den 23 mars 2022
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR

Definitioner

Definitioner
Kalendarium
Kontakt

Area, kvm
Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser per balansdagen.

Avkastning på eget kapital, %
Resultat efter skatt dividerat med snittet av ingående och utgående eget kapital justerat för lämnad utdelning. Anges för att belysa avkastningen av eget kapital.

Belåningsgrad, %
Räntebärande skulder netto dividerat med verkligt värde förvaltningsfastigheter per balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

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

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

Driftnetto, mkr
Hyresintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och arrenden. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten exklusive IFRS 16 effekter. Internt uppföljningsmått.

Driftöverskott, mkr
Hyresintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration, fastighetsskatt. För perioder före 1 januari 2019 görs även avdrag för tomträttsavgäld och arrenden. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten. Externt uppföljningsmått.

EBITDA, mkr
Driftöverskott med avdrag för central administration, med tillägg för kassaflöde från utdelning i joint ventures och med avdrag för tomträttsavgäld och arrenden. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

EBITDA marginal, %
Hyresintäkter dividerat med EBITDA. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

Energiprestanda, kWh/kvm
Årlig total normalårskorrigerad energianvändning för uppvärmning, komfortkyla och fastighetsel, dividerat med tempererad area (invändig area för en byggnads samtliga våningsplan som värms till mer än 10C). I redovisad energiprestanda ingår även viss hyresgästel och processkyla som av tekniska skäl inte går att räkna bort från fastighetselen.

EPRA NDV (Net Disposal Value), mkr
Eget kapital justerat för goodwill och verkligt värde räntebärande skulder samt med full uppskjuten skatt.

EPRA NRV (Net Reinstatement Value), mkr
Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat och uppskjuten skatt. Måttet visar ett långsiktigt substansvärde.

EPRA NTA (Net Tangible Assets), mkr
Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat samt övriga immateriella tillgångar, justerat för bedömd verkligt uppskjuten skatt beräknad med utgångspunkt i 30 procent av aktuell skattesats, det vill säga 6,2 procent. Speglar ett aktuellt substansvärde.

Fastighetskategori
Fastighetens huvudsakliga användning baserat på hyresintäkter.

Fastighetsförvärv, mkr
Förvärv av förvaltningsfastigheter. Anges för att belysa bolagets förvärv under perioden.

Fastighetsförsäljningar, mkr
Försäljning av förvaltningsfastigheter. Anges för att belysa försäljningar under perioden.

Genomsnittlig kapitalbindning, år
Volymviktad återstående löptid på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Genomsnittlig ränta, %
Volymviktad räntesats på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindningstid, år
Volymviktad återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Genomsnittlig återstående löptid, år
Totalt kontraktsvärde på kommersiella lokaler dividerat med kontrakterad hyra för kommersiella lokaler.

Hyresvärde, mkr
Kontrakterad hyra med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Investeringar i befintliga projekt, mkr
Investeringar i pågående projekt. Anges för att belysa bolagets investeringsvolym.

Jämförbart bestånd
De fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som varit klassificerade som projektfastigheter, eller som har förvärvats eller sålts, under perioden eller jämförelseperioden ingår ej.

Kontrakterad hyra, mkr
Summa årshyra från kontrakt som löper per balansdagen.

Kontrakterad hyra per objektstyp
Kontrakterad hyra uppdelad utifrån de enskilda hyreskontraktens användningsområde, uppdelat på kontor, handel och övrigt. Övrigt omfattar bland annat bostäder, parkering och hotell.

Likvida medel, mkr
Kassa- och bankmedel samt kortfristiga placeringar med kortare löptid än tre månader. Anges för att belysa bolagets betalningsberedskap.

Miljöcertifiering, %
Summan av arean i fastigheter certifierade i enlighet med BREEAM, LEED eller Miljöbyggnad dividerat med arean för hela fastighetsbeståndet, per balansdagen.

Nettoinvesteringar, mkr
Köpeskilling vid fastighetsförvärv samt investeringar i fastighetsprojekt med avdrag för köpeskilling vid fastighetsförsäljningar. Anges som ett mått på kapital investerat i fastigheter.

Nettouthyrning, mkr
Kontrakterad hyra för periodens nyuthyrningar minus kontrakterad hyra för periodens uppsägningar för avflytt.

Resultat före värdeförändringar och skatt, mkr
Driftöverskott med avdrag för central administration, resultat från andelar i joint venture och räntenetto. Anges för att belysa den löpande intjäningen i verksamheten.

Räntebärande skulder, netto, mkr
Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel. Anges för att belysa bolagets finansiella risk exklusive IFRS16.

Räntebärande skulder netto/EBITDA, ggr
Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel dividerat med EBITDA. Används för att belysa bolagets finansiella risk.

Räntenetto, mkr
Ränteintäkter minus räntekostnader.

Räntetäckningsgrad, ggr
EBITDA dividerat med finansnetto. Används för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

Skuldsättningsgrad, ggr
Räntebärande skulder dividerat med eget kapital. Används för att belysa bolagets finansiella risk.

Soliditet, %
Eget kapital dividerat med balansomslutningen på balansdagen. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

Sysselsatt kapital, mkr
Balansomslutning med avdrag för ej räntebärande skulder.

Tempererad area, kvm
Invändig area för en byggnads samtliga våningsplan som värms till mer än 10°C.

Totalavkastning totalt bestånd, %
Summan av direktavkastning och värdeförändring, inklusive projekt och transaktioner. Beräknas enligt samma metod som IPD Svenskt Fastighetsindex. Anges för att belysa avkastningen på totala tillgångar.

Totalt kontraktvärde, mkr
Kontrakterad hyra multiplicerad med hyreskontraktens löptid.

Uthyrningsgrad, ekonomisk, %
Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet på balansdagen.

Värdeförändring totalt bestånd, %
Värdeförändring i kronor dividerad med marknadsvärde för hela fastighetsbeståndet det vill säga inklusive projekt och transaktioner vid periodens ingång. I femårsöversikten redovisas värdeförändringen enligt samma metod som IPD Svenskt Fastighetsindex. Används för att belysa värdeförändring i fastighetsbeståndet.

Årshyra, mkr
Bashyra på årsbasis med tillägg för indexuppräkning samt tillägg.

Överskottsgrad, %
Driftöverskott dividerat med hyresintäkter. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

Kalendarium

RAPPORTER

Delårsrapport jan–mars 2022	27 april 2022
Halvårsrapport jan–juni 2022	8 juli 2022
Delårsrapport jan–sept 2022	28 oktober 2022
Bokslutskommuniké 2022	3 februari 2023
Årsredovisning 2022	mars 2023

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma	27 april 2022

Adresser och webbplatser

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

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

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

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

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

WEBBPLATS www.vasakronan.se
ORGANISATIONSNUMMER 556061-4603

PRODUKTION
Vasakronan och Springtime-Intellecta (2022)
Foto: Gustav Kaiser, Felix Gerlach, Sara Danielsson, Elite Studio, Christoffer Edling, Sandra Birgersdotter, Martin Sörbo, JLL, Polestar, Philip Rafstedt, Gonzalo Irigoyen, Camilla Runsten, Johnér bildbyrå, Shutterstock.
Visionsbilder: ALMA arkitekter, TMRW/Dorte Mandrup, Wester+Elsner arkitekter, White arkitekter, Paradox Museum Stockholm,