Vasakronan

Års- och hållbarhetsredovisning 2023

Introduktion

Om Vasakronan	4
Fastighetsbeståndet	5
Året i korthet	6
Uppdrag och mål	8
Vision och affärsidé	9
Hållbart värdeskapande	10

Förvaltningsberättelse

Kommentarer till finansiella rapporter	12
Övrig information	19
Översikt segment	20
Kvartalsöversikt	21
Femårsöversikt	22
Risk och riskhantering	24
Väsentliga risker	25

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport	29
Intern kontroll	36
Styrelse och revisorer	38
Koncernledning	40

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat	43
Koncernens balansräkning	44
Koncernens förändring av eget kapital	45
Koncernens kassaflödesanalys	46
Moderbolagets räkningar	47
Förteckning över noter	49
Noter	50
Styrelsens undertecknande	77
Revisionsberättelse	78
EU-taxonomin	83

Introduktion

Om hållbarhetsredovisningen	87
Intressentdialog	88
Dubbel väsentlighetsanalys	90

GRI

GRI-index	95
Hållbarhetsmål	99
Hållbarhetsnoter	103
– Ekonomiskt ansvar	103
– Miljöansvar	110
– Socialt ansvar	128
Revisorsrapport hållbarhetsredovisning	136
Taxonomitabeller	137
Definitioner	141
Kalendarium och kontakt	142

På vasakronan.se hittar du en översiktlig presentation av Vasakronans verksamhet och en kort summering av året som gått.

Där ger även Johanna Skogestig, vd på Vasakronan, sin syn på företagets och marknadens utveckling under 2023.

Bild på framsidan: Sergelhusen med paviljongen vid Sergels Torg i Stockholm.

Bild på sidan 3: Entré till Platinan i Göteborg.

Bild på sidan 86: Vy mot Hötorgsskraporna från terrassen på Sergelhusen.

Årsredovisning
Årsredovisningen och koncernredovisningen, som avges av styrelsen och verkställande direktören, återfinns på sidorna 12–27 och 42–77. Årsredovisningen har reviderats av Vasakronans revisor, se revisionsberättelsen på sidorna 78–82.

Bolagsstyrningsrapport
Styrelsen ansvarar för den bolagsstyrningsrapport som återfinns på sidorna 28–41. Rapporten har granskats av Vasakronans revisor, och revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten återfinns i revisionsberättelsen på sidorna 78–82.

Hållbarhetsredovisning
Styrelsen ansvarar för att hållbarhetsredovisning och hållbarhetsrapport upprättas. Dessa återfinns på sidorna 86–135. Vasakronans revisor har översiktligt granskat hållbarhetsredovisningen enligt GRI, se revisorns rapport över översiktlig granskning av hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten på sidan 136.

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.

Klicka på symbolen, uppe till vänster, så kommer du tillbaka hit.

Årsredovisning
2023

Sveriges ledande fastighetsbolag

Vasakronan är ett av Sveriges största och ett av världens mest hållbara fastighetsbolag. Bolaget ägs av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Vi äger, utvecklar och förvaltar 2,4 miljoner kvadratmeter fördelat på 166 fastigheter av högsta kvalitet i de bästa lägena och områdena i Sveriges fyra största tillväxtregioner – Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö.

Kontrakterad årshyra
9,5 mdkr

Miljöcertifierade fastigheter
93%

Kreditbetyg Moody's
A3 stabila utsikter

Fastighetsvärde
175 mdkr

Belåningsgrad
42%

Specifik energianvändning
73 kWh/kvm

Vasakronans uppdrag

är att ge våra ägare, Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, en långsiktigt **hög och riskavvägd avkastning**. Men aldrig på bekostnad av miljö och människor. En avkastning som kommer Sveriges nuvarande och blivande pensionärer tillgodo.

Vi tar ansvar

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

Vi skapar värde

genom att utveckla våra **fastigheter, stråk** och **områden** med målet att de ska vara attraktiva och hållbara. Vi jobbar strategiskt långsiktigt och tar ansvar för att skapa miljöer där människor vill vara. Det skapar stora värden, för våra kunder, ägare och samhället i stort.

Fastigheter i bästa lägen

Högkvalitativt bestånd och största fastighetsägaren i city

Vårt fastighetsinnehav är fokuserat på moderna, hållbara, flexibla och välbelägna fastigheter med kontor och cityhandel på platser i Sverige med god ekonomisk tillväxt. Beståndet är koncentrerat till attraktiva områden i bra kommunikationslägen med goda möjligheter att utveckla fastigheter, stråk och områden som en helhet. På samtliga orter – Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö – är Vasakronan den största fastighetsägaren i city.

Diversifierad hyresgästportfölj

I vår kontraktsportfölj finns hyresavtal med en kontrakterad hyra på totalt 9,5 mdkr, och med en genomsnittlig återstående löptid på 3,3 år. Spridningen är stor på många hyresgäster och i olika branscher, där offentlig verksamhet står för den största delen med 24 procent.

Fokus på tillväxtorter

Kontrakterad hyra per objektstyp

- Kontor, 76%
- Handel, 16%
- Övrigt, 8%

Marknadsvärde per delmarknad

Stockholm, *innerstad*

96 mdkr

#1 Största fastighetsägaren med 8% marknadsandel.

Stockholm, *närförort*

25 mdkr

#2 Näst största fastighetsägaren med 13% marknadsandel.

Göteborg

29 mdkr

#1 Största fastighetsägaren med 25% marknadsandel i centrala Göteborg.

Malmö

13 mdkr

#1 Största fastighetsägaren med 23% marknadsandel i centrala Malmö.

Uppsala

11 mdkr

#1 Största fastighetsägaren med 23% marknadsandel i centrala Uppsala.

Sergelgatan och Hötorgshusen, Stockholm

Året i korthet

Vi har alltid haft höga ambitioner för vår verksamhet. Det har gett resultat, men vi vill hela tiden bli ännu lite bättre. Vi jobbar på bred front och strävar efter att driva bolagets verksamhet på ett alltigenom hållbart sätt. För människa och miljö och för att det är lönsamt.

Hållbar stadsutveckling

Projektverksamheten är fortsatt en viktig del av affären och vi har arbetat vidare med våra större utvecklingsområden. I Göteborg ligger fokus på Lilla Bommen där vi gjort flera fina uthyrningar. Inte minst uthyrningen till SEB som möjliggjorde byggstarten av projektfastigheten Kaj 16. Med tolv av sexton våningar helt i trä blir Kaj 16 Vasakronans andra, och hittills största, nybyggnadsprojekt med fokus på träbyggnation.

Södra City i Uppsala är ett annat av våra stora stadsomvandlingsprojekt. Där pågår uppförandet av fastigheten Lumi, den första etappen som nu är fullt uthyrd och kommer att stå klar under 2024. Lumi är ett av Sveriges mest ambitiösa återbruksprojekt där vi framgångsrikt utforskat möjligheterna med storskaligt återbruk för att driva marknaden mot mer cirkulära affärsmodeller.

Nytt grönt ramverk

I november var det tio år sedan Vasakronan emitterade världens första gröna företagsobligation. Under de tio åren har både marknaden och Vasakronan utvecklats och EU-taxonomin tillkommit. Under året valde vi därför att lansera ett nytt grönt ramverk. Det är anpassat till taxonomins tuffare kriterier för energieffektivitet i befintligt bestånd, men inkluderar även tröskelvärden för koldioxidutsläpp från byggfasen i ny- och ombyggnadsprojekt.

Starkt kreditbetyg

Moody's bekräftade under året Vasakronans rating med betyget A3 stabila utsikter. Betyget motiveras bland annat av den starka ägarbilden, god tillgång till likviditet samt beståndets höga kvalitet med en hög andel hyresgäster inom offentlig verksamhet. Ratingen är en viktig förutsättning för att säkerställa tillgången till finansiering samt uppnå målet om en diversifierad finansieringsstruktur, och under året lånades totalt 10 miljarder kronor upp på obligationsmarknaden. Trots att räntekostnaderna ökade till följd av det högre ränteläget uppgick räntetäckningsgraden till 3,8 gånger med en belåningsgrad på 42 procent.

Förbättrat förvaltningsresultat

Året påverkades av en nervös finansmarknad, ett högt inflationstryck och ett högre ränteläge, i kombination med geopolitisk turbulens i omvärlden. Trots den stora osäkerheten hos många verksamheter och individer har efterfrågan på Vasakronans produkter varit god. Det har medfört att vi fortsatt leverera stabila siffror i den underliggande verksamheten, med en ökning av driftöverskottet med 15 procent och förvaltningsresultatet med 8 procent.

2023 i siffror

Trots en osäker omvärld levererade vi stabila siffror i den underliggande verksamheten med ett förbättrat förvaltningsresultat. Vasakronan står fortsatt starkt med en stabil finansiell ställning och god tillgång till finansiering.

Hyresintäkter
ökning totalt bestånd
+12%

Driftöverskott
ökning totalt bestånd
+15%

Förvaltningsresultat
ökning
+8%

Räntetäckningsgrad
utfall helår
3,8 ggr

Fastighetsvärde
värdeförändring helår
-8,7%

Energiprestanda
förbättring
3%

Belopp i mkr	Jan–dec 2023	Jan–dec 2022
Hyresintäkter	9 157	8 167
Driftöverskott	6 862	5 968
Finansnetto	-1 730	-1 208
Resultat efter finansnetto	4 645	4 333
Förvaltningsresultat	4 852	4 481
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-16 550	4 917
Årets resultat	-10 858	8 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 534	4 436
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	1 686	2 644
Marknadsvärde fastigheter	174 569	188 317
Överskottsgrad, %	75	73
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,7	2,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	4,8
Belåningsgrad, %	42	40
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	93	93
Specifik energianvändning på balansdagen, kWh/kvm, R12	73	75
Primärenergital på balansdagen, kWh/kvm	81	82

Uppdrag och mål

Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden och är en av fondernas största fastighetsinvesteringar. Uppdraget från ägarna är att leverera en långsiktigt hög och riskavvägd avkastning, och samtidigt vara ett föredöme och branschledare inom hållbarhet.

Uppdrag

Vårt uppdrag är att ge våra ägare, Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, en långsiktigt hög och riskavvägd avkastning. Men aldrig på bekostnad av miljö och människor. En avkastning som kommer Sveriges nuvarande och blivande pensionärer tillgodo.

Övergripande mål

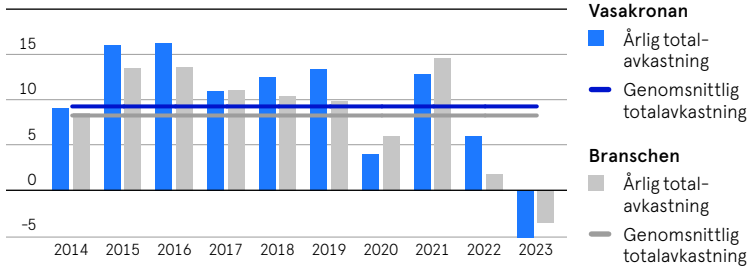
För att säkerställa en långsiktigt hög avkastning till ägarna förväntas Vasakronan leverera en genomsnittlig totalavkastning på minst 6,5 procent per år. Totalavkastningen ska också vara 0,5 procentenheter över branschsnittet, exklusive Vasakronan, och mäts över en rullande tioårsperiod.

Under den senaste tioårsperioden har den genomsnittliga totalavkastningen varit 9,4 procent per år, vilket är 2,9 procentenheter över målet. Under samma tidsperiod översteg vår totalavkastning branschens med 1,0 procentenhet.

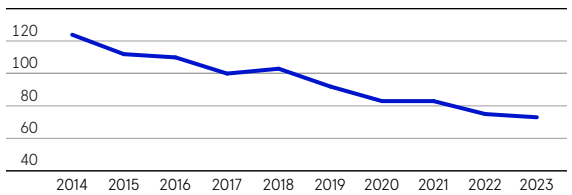
Utöver en ekonomisk avkastning ingår i uppdraget från ägarna även att ta ansvar för miljö och människor. Vasakronan ska vara ett föredöme och branschledare inom hållbarhet. Ett bevis på vårt långsiktiga hållbarhetsarbete är utvecklingen av den specifika energianvändningen, som under den senaste tioårsperioden har minskat med 41 procent.

En närmare beskrivning av hållbarhetsmål som satts för verksamheten för att säkerställa uppdraget från ägarna, samt utfall för dessa mål, finns i hållbarhetsredovisningen på sidorna 99-102.

Totalavkastning, %



Specifik energianvändning, kWh/kvm



Avser genomsnittlig normalårskorrigerad energianvändning för uppvärmning, komfortkyla och fastighetsel.

Vision och affärsidé

Vasakronan har en vision om ”Den goda staden där alla människor trivs och verksamheter utvecklas”. Med tydliga strategier för investeringar, kunder, finansiering och medarbetare skapas de bästa förutsättningarna för erbjudanden samt förvaltning och utveckling av fastigheter och områden som är hållbara både idag och i framtiden.

Vår vision är den goda staden där alla människor trivs och verksamheter utvecklas.

Vi äger fastigheter och utvecklar områden och stadsmiljöer till levande platser som är attraktiva och hållbara över tid. Vårt lokalerbjudande skapar förutsättningar för människor och verksamheter att prestera på topp.

Vi är Sveriges ledande fastighetsbolag genom att vara:

- Den bästa stadsutvecklaren för långsiktigt ägande.
- Förstahandsvalet för alla som söker kommersiella lokaler.
- Ett av världens mest hållbara fastighetsbolag.
- Den mest attraktiva arbetsgivaren i branschen.

Vår verksamhet styrs av fyra strategier:

Investeringsstrategi
Hållbara investeringar i marknader och områden som är attraktiva över tid.

Finansieringsstrategi
Låg finansiell risk genom aktiv skuldförvaltning och en långsiktigt grön finansiering.

Kundstrategi
Vi följer våra kunder i deras utveckling och erbjuder lösningar som möter deras behov.

Medarbetarstrategi
Engagerade medarbetare som växer i takt med att vi utvecklas som företag.

Hållbart värdeskapande

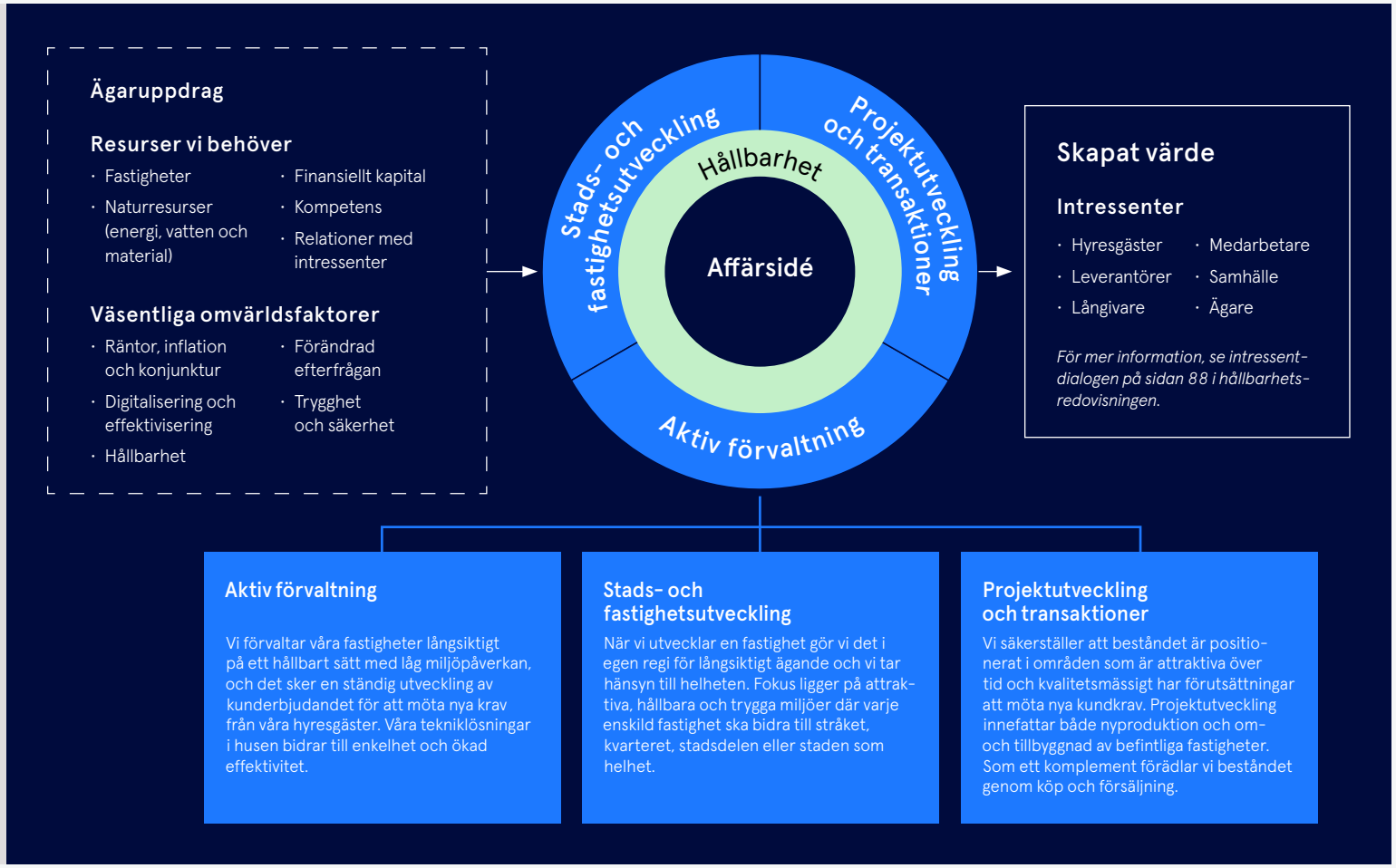
För att lyckas med vårt uppdrag, vår ambition att vara Sveriges ledande fastighetsbolag och ytterst nå vår vision om den goda staden krävs det att vi skapar långsiktigt hållbara värden. Både i verksamheten och för våra intressenter.

Vår affärsmodell

Affärsidén är utgångspunkten i vår affärsmodell. Vi förhåller oss till uppdraget från ägarna, resurserna vi behöver och de omvärldsfaktorer som påverkar oss, liksom de förväntningar som våra intressenter har.

Värde skapar vi genom att hyra ut lokaler för kontor och cityhandel samt aktivt utveckla och komplettera beståndet. På så sätt tillgodoser vi kundernas behov och höjer attraktiviteten i området runt våra fastigheter. Det ökar intjäningen samtidigt som vi verkar för vår vision om den goda staden där alla människor trivs och verksamheter utvecklas. Vi jobbar strategiskt långsiktigt och hållbart, och tar ansvar för att skapa miljöer där människor vill vara.

För att lyckas i vårt värdeskapande har vi effektiva processer för förvaltning, transaktioner samt utveckling av såväl fastigheter, områden och stadsmiljöer som kunderbjudandet. Hållbarhet är en central del i affärsmodellen och genomsyrar hela vår verksamhet.



Kommentarer till finansiella rapporter
Övrig information
Översikt segment
Kvartalsöversikt
Femårsöversikt
Risk och riskhantering
Väsentliga risker

Förvaltnings-berättelse

Sperlingens Backe 45 vid Stureplan i Stockholm

Kommentarer till finansiella rapporter

Resultat och finansiell ställning

Hyresintäkter
Hyresintäkterna för året ökade med 12 procent (10) till 9 157 mkr (8 167). Ökningen förklaras framför allt av indexuppräkningar men även av intäkter från färdigställda projekt. Huvuddelen av Vasakronans hyreskontrakt innehåller indexklausuler som i huvudsak följer konsumentprisindex. För cirka två tredjedelar av portföljen sker indexuppräkningen kvartalsvis och för resterande del årsvis. I ett jämförbart bestånd steg hyresintäkterna med 10 procent (6).

Under året har nyuthyrningar gjorts om 117 000 kvadratmeter (159 000) med en årshyra motsvarande 609 mkr (915). 15 procent (17) av årshyran är intäktspåverkande under 2023.

Under året har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 673 mkr (648) sagts upp för avflytt. I utfallet ingår några större sedan tidigare kända uppsägningar, framför allt uppsägningen av JM:s hyresavtal i Frösunda under första kvartalet samt Operans och Dramatens hyresavtal på Kvarnholmen i Nacka under andra kvartalet. Nettouthyrningen uppgick till -65 mkr (279), varav 14 mkr (-4) för fjärde kvartalet.

Omförhandlingar av hyreskontrakt har under året genomförts motsvarande 345 000 kvadratmeter (282 000) och en årshyra på 1 480 mkr (1 078). Dessa har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 1 procent utöver index (5). Årets omförhandlingsresultat för hyreskontrakt relaterat till kontor uppgick till 3 procent (7) och för handel till -3 procent (1).

Av de kontrakt som varit föremål för omförhandling de senaste 12 månaderna, inklusive de som flyttat inom beståndet, har närmare 76 procent (70) valt att förbli hyresgäster hos Vasakronan.

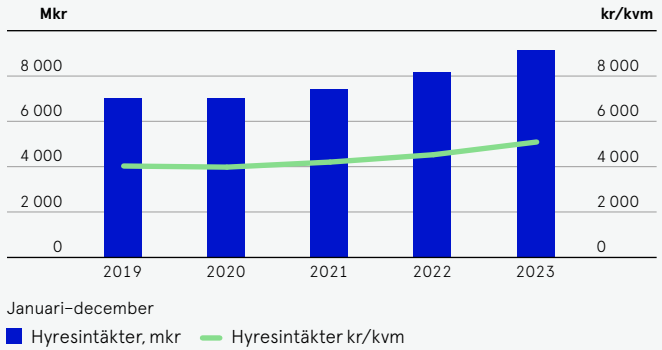
Fastighetskostnader
Fastighetskostnaderna ökade under året med 4 procent (16) till -2 295 mkr (-2 199). I ett jämförbart bestånd var ökningen 4 procent (14). Exklusive fastighetsadministration låg kostnaderna i linje med föregående år.

Administration
Årets administrationskostnader uppgick till -551 mkr (-495) varav fastighetsadministration uppgick till -440 mkr (-379) och central administration till -111 mkr (-116). Förändringen förklaras främst av ökade kostnader för marknadsföring, affärsutveckling och IT. En viss del förklaras även av ändrad redovisning av kostnader under 2023, vilken medfört en omfördelning av kostnader från övriga driftkostnader till fastighetsadministration.

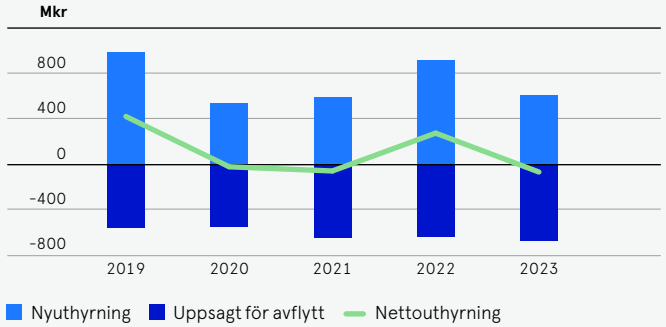
Driftöverskott och redovisad direktavkastning
Driftöverskottet för året ökade med 15 procent (8) till 6 862 mkr (5 968). I ett jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 12 procent (3). Överskottsgraden uppgick till 75 procent, att jämföra med 73 procent föregående år.

Redovisad direktavkastning, för rullande 12-månader, uppgick till 3,7 procent (3,2) för det totala beståndet och 3,9 procent (3,4) för förvaltningsbeståndet.

Stigande hyresintäkter



Nettouthyrning



Finansnetto

Finansnettot för året försämrades till -1 730 mkr (-1 208), förklarat av högre korta marknadsräntor. Den genomsnittliga räntan för lån och derivat uppgick till 2,7 procent (2,1) vid utgången av 2023.

Räntetäckningsgraden för den senaste tolvmånadersperioden uppgick till 3,8 gånger (4,8), främst förklarat av högre räntekostnader. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger under den senaste tolvmånadersperioden.

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture

Resultat från intresseföretag och joint venture avser främst Vasakronans innehav i Stora Ursvik KB och Järvastaden AB som utvecklar bostadsbyggrätter. I resultatet ingår också Vasakronans kapitalandel i intressebolagen Hydda Holding AB och Idun Real Estate Solutions AB, vilka båda verkar inom proptech.

Årets resultat uppgick till -211 mkr (-151) där övervägande delen avsåg värdenedgång, inklusive skatt, på bostadsbyggrätterna i joint venture. Värdet på innehavet i aktier och andelar i intresseföretag och joint ventures uppgick vid periodens utgång till 530 mkr, att jämföra med 711 mkr vid årsskiftet 2022/2023.

Mkr	2023	2022
Förvaltningsresultat	-4	-4
Värdeförändring	-171	-187
Övrigt rörelseresultat	-67	0
Skatt	31	40
Totalt resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	**-211**	**-151**

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 8 procent (7) till 4 852 mkr (4 481). Ökningen förklaras av det högre driftöverskottet, vilket motverkas av högre räntekostnader.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Varje hel- och halvårsskifte värderas hela fastighetsbeståndet av externa värderare. Dessa värderingar ligger likt tidigare till grund för den externa redovisningen. Externvärderingarna görs i enlighet med riktlinjerna för RICS Red Book och MSCI Svenskt Fastighetsindex.

Per 31 december 2023 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av Cushman & Wakefield respektive Forum Fastighetsekonomi. För helåret uppgick värdeförändringen på fastigheterna till -16 550 mkr (4 917), vilket motsvarar en värdeförändring om -8,7 procent (2,8). Värdenedgången förklaras av höjda bedömda avkastningskrav till följd av det osäkra marknadsläget. Sedan värdena började falla vid halvårsskiftet 2022 har den ackumulerade värdenedgången varit cirka 13 procent.

Värdeförändringen för förvaltningsbeståndet uppgick till -15 374 mkr (3 640), en minskning om 8,6 procent (2,3). Värdeminskningen är procentuellt störst för kontorsfastigheter i Göteborg och minst för kontorsfastigheter i Malmö. Värdeförändringen för projekt- och utvecklingsfastigheter uppgick till -1 060 mkr (1 362), en minskning om 12,2 procent (5,6).

Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värderingen av beståndet uppgick till 4,51 procent att jämföra med 3,95 vid utgången av 2022 för motsvarande fastigheter. För mer information om värdering av fastighetsbeståndet, se not 4.2 på sidan 61.

Värdepåverkande faktorer, fastigheter

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	-12,2
Marknadshyror	7,1
Vakans samt övriga värderingsparametrar till exempel förändrade kostnads- och investeringsantaganden	-3,6
Totalt	**-8,7**

Värdeförändring per region

	Värde-förändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	-7,9	-5,4
Göteborg	-13,7	-2,5
Uppsala	-7,1	-0,4
Malmö	-5,6	-0,4
Totalt		**-8,7**

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värde-förändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	-8,6	-8,2
Projekt- och utvecklingsfastigheter	-12,2	-0,5
Transaktioner	-	-
Totalt		**-8,7**

Värdeförändring finansiella instrument
Värdeförändringen på derivat uppgick till -1 720 mkr (1 291), främst förklarat av nedgången i långa marknadsräntor.

Derivatinstrument används för att säkra priset på el, justera ränterisken i låneportföljen och valutasäkra upplåning i utländsk valuta. Derivatportfölj kopplad till bolagets upplåning uppgick vid årets slut till 95 062 mkr, att jämföra med 82 755 mkr vid årsskiftet 2022/2023, varav 67 850 mkr (54 200) utgörs av ränteswappar och 27 212 mkr (28 555) av valutaränteswappar.

Skatt
I koncernen redovisades en skatteintäkt om totalt 2 774 mkr (-2 067). Av skatten utgjordes -341 mkr (-135) av aktuell skattekostnad och 3 115 mkr (-1 932) av uppskjuten skatteintäkt till följd av temporära skillnader, hänförliga till förändring i värdet för förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 december 2023 till 25 093 mkr, jämfört med 28 212 mkr vid utgången av 2022. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Minskningen i skatteskuld förklaras av periodens negativa orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna.

Skatteverket har efter genomförd skatterevision avseende räkenskapsåret 2020 beslutat att neka avdrag för räntekostnader på 18 mkr, motsvarande en skattekostnad om 3 mkr. Vasakronan har överklagat beslutet till Förvaltningsrätten.

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 2023 till 1 901 mkr, vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet 2022/2023.

Fastighetsinnehav och kontraktsportfölj

Förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2023 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av året till 174 569 mkr, jämfört med 188 317 mkr vid årsskiftet 2022/2023. Årets värdeförändring uppgick till -16 550 mkr (4 917), vilket motsvarar en värdenedgång om -8,7 procent (2,8). En förändring i direktavkastningskraven med +/–0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd -9,1/+10,1 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 genomförda investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra och direktavkastningskrav sedan föregående värdering. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se not 4.2 på sidorna 61–64.

För att utvärdera hur väl verksamheten och enskilda fastigheter utvecklas ekonomiskt, följs totalavkastningen upp löpande. Uppföljning görs mot MSCI Svenskt Fastighetsindex. För 2023 uppgick Vasakronans totalavkastning till -5,2 procent (6,0), att jämföra med indexet exklusive Vasakronan som uppgick till -3,6 procent (1,8). Den senaste tioårsperioden har bolagets totalavkastning i genomsnitt varit 9,4 procent (10,8) per år, jämfört med ett genomsnitt för index exklusive Vasakronan på 8,4 procent (9,5).

Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Start Inflyttning	Uthyrningsgrad, %[1]	Beräknat färdigställt	LEED miljöcertifiering[2]
Göteborg	Kaj 16	1 600	133	8	30 000	Q2 - 27	43	Maj- 27	Platina
Uppsala	Lumi	740	612	83	15 000	Q2 - 24	82	Dec-24	Platina
Stockholm	Sperlingens Backe 47	690	527	76	8 500	Q2 - 24	98	Apr-25	Platina
Stockholm	Hästskon 9	570	184	32	9 100	Q1 - 25	89	Okt-25	Platina
Stockholm	Hötorgshus 2	460	386	89	8 000	Q1 - 23	46	Mar- 24	Platina
Göteborg	Kronhusgatan	90	34	38	2 540	Q3 - 24	100	Jul- 24	Guld
Totalt större fastighetsprojekt		**4 150**	**1 876**	**45**	**74 140**		**66**		
Övriga projekt		2 681	1 354						
Totalt		**6 831**	**3 230**						

1) Beräknad utifrån area. 2) Prognos vid färdigställande.

Fastighetsprojekt

Vid utgången av året uppgick den totala investeringsvolymen i pågående fastighetsprojekt till 6 831 mkr (5 680), varav 3 230 mkr (3 388) eller 45 procent (59) var upparbetat.

Nyuthyrningar i projekten Hästskon 9 och Lumi under det fjärde kvartalet medförde att uthyrningsgraden i dessa projekt ökade till 89 respektive 82 procent vid utgången av året. Totalt uppgick uthyrningsgraden i de större projekten till 66 procent (70).

Totalt har hyreskontrakt tecknats i de större pågående projekten motsvarande 302 mkr i årshyra. Fullt uthyrda beräknas årshyran i projekten uppgå till 426 mkr.

Förändring fastighetsvärden

Mkr	2023	2022
Ingående värde 1 januari	188 317	181 575
Investeringar	2 802	2 366
Förvärv	0	0
Försäljningar	0	-543
Värdeförändring	-16 550	4 917
Utgående värde 31 december	**174 569**	**188 317**

Nyttjanderättstillgångar, tomträtt och arrende
Per 31 december 2023 uppgick nyttjanderättstillgångarna till totalt 6 329 mkr, att jämföra med 5 150 mkr vid årsskiftet 2022/2023. Den högre värderingen förklaras av bedömda högre tomträttsavgälder på de tomträttsavtal som löpt ut under året, men som fortsatt är under förhandling.

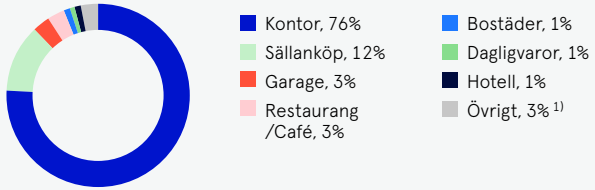
Nyttjanderättsavtalen avser främst tomträttsavtal. Sammantaget har bolaget 13 tomträttsavtal, varav 11 stycken avser fastigheter i Stockholm. Tomträttsavtalen hanteras som eviga hyresavtal som marknadsvärderas genom att diskontera framtida avgälder med avgäldsränta motsvarande 3,00–3,75 procent.

Kontraktsportfölj
Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av året till 9 465 mkr (8 638), varav 24 procent är relaterat till offentlig sektor. Genomsnittlig återstående löptid i totala kontraktsportföljen är 3,3 år (3,7). För kontrakt relaterat till offentlig sektor är löptiden 5,2 år (5,8).

Vid årets slut uppgick uthyrningsgraden till 90,9 procent att jämföra med 91,2 vid utgången av 2022. Vakansen vid utgången av året förklaras till 0,3 procentenhet (1,2) av vakanser i pågående projekt- och utvecklingsfastigheter.

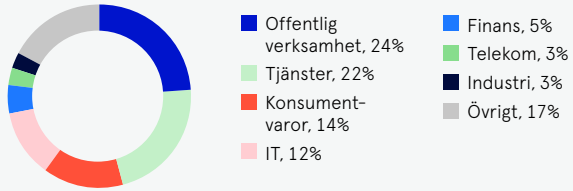
Uthyrningsgraden för kontor uppgick till 90,1 procent och för handel till 95,6 procent vid utgången av året, att jämföra med 90,7 respektive 93,6 procent vid årsskiftet 2022/2023.

Störst andel kontorshyresgäster



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

Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra.

Stor spridning på många hyresgäster

	Andel i %
Rikspolisstyrelsen	3
Ericsson	3
Kriminalvården	2
Skatteverket	2
H&M	2
King	2
Försäkringskassan	2
EY	1
Scandic	1
Domstolsverket	1
Summa	**18**

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra.

Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2024	1 113	1 455	15
2025	950	1 773	19
2026	691	1 424	15
2027–ff	1 283	4 437	47
Summa	**4 037**	**9 089**	**96**
Bostäder	1 169	115	1
Garage	-	261	3
Totalt	**5 206**	**9 465**	**100**

Förfallostruktur kontrakterad hyra.

Finansiering

Räntebärande skulder

Under det andra och fjärde kvartalet bekräftade Moody´s bolagets rating A3 med stabila utsikter. Genom den starka ratingen och den statsnära ägarbilden har Vasakronan haft fortsatt god tillgång till finansiering under hela året. Totalt har 10,1 mdkr (11,4) lånats upp via obligationsmarknaden med investerare från Norden och Asien. Vasakronan har obligationer i åtta olika valutor som motsvarar 36 procent (36) av den totala skulden vid utgången av 2023. Upplåningen i utländsk valuta är fullt ut säkrad genom valutaränteswappar vilket eliminerar valutarisken under lånets löptid.

Inga nya banklån har tagits upp under året (8,9) och vid årets slut uppgick säkerställda banklån till 6 procent (5) av bolagets totala tillgångar.

Räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 76 259 mkr, jämfört med 77 425 mkr vid föregående årsskifte. Efter avdrag för likvida medel minskade nettoskulden till 73 034 mkr jämfört med 74 441 mkr vid årsskiftet 2022/2023.

Belåningsgraden uppgick vid årets slut till 42 procent, att jämföra med 40 procent vid årsskiftet 2022/2023. Räntebindningsförfall inom 12 månader minskade till 22 procent (29) av räntebärande skulder samtidigt som den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,1 år (4,0). Uppgången i rörliga marknadsräntor har medfört att den genomsnittliga räntan för lån och derivat ökat. Den genomsnittliga räntan uppgick till 2,7 procent vid utgången av året jämfört med 2,1 procent vid årsskiftet 2022/2023.

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.

Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2023-12-31
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning exklusive outnyttjade kreditlöften	minst 2 år	4,9 år
Kapitalbindning	-	5,2 år
Låneförfall 12 månader	max 40 %	15%
Kreditlöften och likvida medel/ låneförfall 12 månader	minst 100 %	192%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	3,8 ggr
Räntebindning	minst 2 år	4,1 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55 %	22%
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A–, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Ingen exponering	uppfyllt

Avtalet löper tills vidare med en uppsägningstid på 2 år. Kreditfaciliteten har likt tidigare varit outnyttjad under perioden. Likvida medel om 3 225 mkr (2 984) och outnyttjad kreditfacilitet från ägarna motsvarade tillsammans 192 procent (192) av låneförfallen de kommande 12 månaderna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive ovan nämnda kreditfaciliteter uppgick vid årets slut till 5,2 år (5,7).

Fördelning finansieringskällor

Mkr	Bokfört värde mkr	Andel, %
Certifikat	4 215	6
Obligationer, SEK	27 847	37
Obligationer, NOK	11 833	16
Obligationer, EUR, AUD, USD, HKD, CHF, JPY	15 378	20
Banklån mot säkerhet	11 131	15
Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken	5 855	8
Totalt	**76 259**	**100**

Ränte- och kapitalbindning

	Räntebindning		Kapitalbindning	
Förfallotidpunkt	**Mkr**	**Andel, %**	**Mkr**	**Andel, %**
0–1 år	16 874	22	11 062	15
1–2 år	2 694	3	10 365	14
2–3 år	5 899	8	8 458	11
3–4 år	24 151	32	11 016	14
4–5 år	9 700	13	10 236	13
5–6 år	7 800	10	3 986	5
6–7 år	1 000	1	4 430	6
7–8 år	750	1	2 910	4
8–9 år	0	0	2 502	3
9–10 år	1 548	2	4 764	6
Över 10 år	5 843	8	6 530	9
Totalt	**76 259**	**100**	**76 259**	**100**

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 året var 93 procent (93) av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat, baserat på marknadsvärde, varav 84 procentenheter (88) var certifierade enligt LEED Guld eller högre.

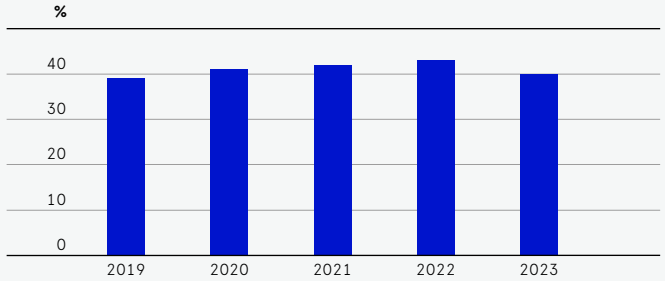
Grön finansiering
Vasakronan emitterade 2013 världens första gröna företagsobligation och 2018 emitterades världens första gröna certifikat. Under det fjärde kvartalet uppdaterades ramverket för grön finansiering. Det nya ramverket är anpassat till EU-taxonomins kriterier för energieffektivitet i befintligt bestånd med tillägg för bland annat höga krav på miljöcertifieringar och tröskelvärden för koldioxidutsläpp från byggfasen i ny- och ombyggnadsprojekt.

Vasakronan är Sveriges största emittent av gröna företagsobligationer och certifikat och all upplåning under året har varit grön. Vid årets slut uppgick volymen gröna obligationer till 47 564 mkr (44 819) och gröna certifikat till 4 215 mkr (4 400). Utestående volym gröna lån med Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken uppgick vid årets slut till totalt 5 855 mkr (6 396) och gröna säkerställda banklån uppgick till 5 603 mkr (5 603). Andelen grön finansiering som består av gröna obligationer, gröna företagscertifikat och gröna banklån uppgick till 83 procent (82) av den totala låneportföljen.

Eget kapital
Det egna kapitalet uppgick till 78 902 mkr per 31 december 2023, att jämföra med 89 767 mkr vid årsskiftet 2022/2023. Totalresultatet för året uppgick till -10 855 mkr, att jämföra med 8 468 mkr motsvarande period föregående år. Innehav utan bestämmande inflytande uppgick vid ingången av året till -9 mkr och avsåg minoritetsägarnas andel av eget kapital i dotterbolaget Idun Real Estate Solutions AB. Då Vasakronans ägarandel under året minskat till under 50 procent redovisas inte längre bolaget som ett koncernbolag med en minoritetsandel i eget kapital utan som ett intresseföretag. Därför är eget kapital per 31 december 2023 i sin helhet hänförligt till moderbolagets ägare.

Vid årets utgång uppgick soliditeten till 40 procent, att jämföra med 43 procent vid utgången av 2022.

Betryggande soliditet



Per 31 december.

Grön finansiering under ramverk

	Belopp, mkr
Gröna certifikat	4 215
Gröna obligationer, SEK	27 847
Gröna obligationer, NOK	7 433
Gröna obligationer, EUR, AUD, USD, HKD, CHF, JPY	12 284
Total volym gröna finansiella instrument	**51 779**
Total volym gröna tillgångar – ”grön pool”	64 698
Kvarvarande godkänt låneutrymme	**12 919**

Övrig information

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 året till 781 mkr (582) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Resultat från andelar i dotterbolag om 6 526 mkr (14 464) avser i huvudsak utdelningar samt koncernbidrag.

Negativ värdeförändring på derivat uppgick till -1 720 mkr (1 291), främst förklarat av nedgången i långa marknadsräntor. Resultat före skatt uppgick därmed till 5 350 mkr (15 136). Likvida medel uppgick vid utgången av året till 3 222 mkr (2 975).

Personal
Antal anställda uppgick vid utgången av 2023 till 300, att jämföra med 294 vid utgången av 2022. Medelantal anställda uppgick under 2023 till 297 (288), varav 141 kvinnor (129) och 157 män (159). Av ledande befattningshavare var på balansdagen 5 kvinnor (5) och 4 män (4) och i styrelsen var 5 kvinnor (5) och 4 män (4).

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 sidorna 130-132.

Hållbarhetsrapport
I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Vasakronan valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapportens omfattning framgår av sidan 87 i Hållbarhetsredovisningen för 2023. Det finns två undantag, beskrivningen av bolagets affärsmodell som finns på sidan 10 och riskhanteringen som finns på sidorna 24-27.

Klimatrisker
Sedan 2017 beskriver Vasakronan klimatarbetet med utgångspunkt i TCFD:s riktlinjer (Task Force on Climate-related Financial Disclosures). Årets beskrivning finns på sidorna 106-108 och syftar till att ge information om de risker och möjligheter som en övergång till ett samhälle med krav på lägre koldioxidutsläpp innebär. Syftet är också 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 104–105.

Vinstdisposition
För att bibehålla investeringsutrymmet med ambitionen att stärka erbjudandet till kunderna, samt ta ansvar i ett osäkert marknadsläge, föreslår styrelsen stämman att ingen utdelning lämnas, och att till förfogande stående vinstmedel om 25 371 005 922 kr i sin helhet överföres i ny räkning. Vasakronans finansiella ställning är god och styrelsen avser att utvärdera situationen efter sommaren.

Framtida utveckling
Omvärlden präglas av geopolitisk osäkerhet, högt inflationstryck och ett högre ränteläge. Detta har i sin tur lett till högre kreditmarginaler och sämre tillgång till kapitalmarknaden. Hushållens köpkraft har minskat och Sverige befinner sig i en lågkonjunktur. 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 ett starkt kassaflöde från både befintligt bestånd och projekt borgar det för en god intjäning även under 2024, med en fortsatt ökning av driftöverskottet i jämförbart bestånd. Utvecklingen av Vasakronans fastighetsbestånd kommer att fortsätta med planering för ytterligare projekt. Bedömningen är att cirka 2,5 mdkr kommer investeras i projekt under 2024.

Översikt segment

Januari–december	Totalt Vasakronan 2023	Totalt Vasakronan 2022	Stockholm 2023	Stockholm 2022	Göteborg 2023	Göteborg 2022	Malmö 2023	Malmö 2022	Uppsala 2023	Uppsala 2022
Marknadsvärde fastigheter, mkr	174 569	188 317	120 592	129 240	29 449	33 650	13 113	13 725	11 415	11 702
Hyresintäkter, mkr	9 157	8 167	5 973	5 297	1 654	1 462	841	777	689	631
Driftöverskott, mkr	6 862	5 968	4 522	3 910	1 243	1 080	600	533	497	445
Överskottsgrad, %	75	73	76	74	75	74	71	69	72	71
Uthyrningsgrad, %	91	91	90	90	93	92	91	92	94	94
Antal fastigheter	166	166	76	76	34	34	31	31	25	25
Area, tkvm	2 393	2 398	1 403	1 408	447	447	299	299	244	244
Miljöcertifiering i förvaltningsbeståndet utifrån marknadsvärde, %	93	93	90	96	97	83	100	100	98	90

Fördelning geografisk marknad

Avser andel av kontrakterad hyra.

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

66%

17%

9%

8%

Avser andel av marknadsvärdet.

Stockholm	69%
Göteborg	17%
Malmö	7%
Uppsala	7%

69%

17%

7%

7%

Fördelning per objektstyp

Avser andel av kontrakterad hyra.

Kontor	76%
Handel	16%
Övrigt	8%

Kontor	83%
Handel	11%
Övrigt	6%

Kontor	62%
Handel	31%
Övrigt	7%

Kontor	63%
Handel	26%
Övrigt	11%

Kontor	71%
Handel	18%
Övrigt	11%

Kvartalsöversikt

	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023
RESULTATRÄKNINGAR, mkr				
Hyresintäkter	**2 331**	**2 322**	**2 283**	**2 221**
Driftkostnader och fastighetsadministration	-342	-286	-354	-356
Underhållskostnader	-41	-29	-31	-36
Fastighetsskatt	-196	-208	-207	-209
Driftöverskott	**1 752**	**1 799**	**1 691**	**1 620**
Central administration	-25	-26	-37	-23
Resultat från andelar i joint ventures	-103	-16	-62	-30
Finansiella intäkter	54	39	35	26
Finansiella kostnader	-490	-492	-467	-435
Räntekostnader leasingskuld; tomträttsavgälder och arrenden	-45	-40	-40	-40
Resultat efter finansnetto	**1 143**	**1 264**	**1 120**	**1 118**
Varav förvaltningsresultat	*1 243*	*1 278*	*1 183*	*1 147*
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-7 390	-1 481	-2 631	-5 048
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-2	-2	-1	-2
Värdeförändring finansiella instrument	-865	-600	-26	-229
Avyttrad/nedskriven goodwill	0	0	0	0
Resultat före skatt	**-7 114**	**-819**	**-1 538**	**-4 161**
Skatt	1 465	172	286	851
Periodens resultat	**-5 649**	**-647**	**-1 252**	**-3 310**
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	*0*	*-1*	*-1*	*-1*
Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**-5 649**	**-646**	**-1 251**	**-3 309**

	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023
BALANSRÄKNINGAR, mkr				
Förvaltningsfastigheter	174 569	181 088	181 926	183 809
Eget kapital	78 902	84 558	85 205	86 458
Räntebärande skulder	76 259	77 142	77 230	76 447
Balansomslutning	194 820	203 421	203 183	203 765
NYCKELTAL				
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Area på balansdagen, tkvm	2 393	2 393	2 393	2 393
Antal fastigheter på balansdagen	166	166	166	166
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	174 569	181 088	181 926	183 809
Nettoinvesteringar, mkr	871	643	748	540
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	90,9	91,1	91,5	91,7
Överskottsgrad, %	75	77	74	73
Finansrelaterade uppgifter				
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,7	2,7	2,6	2,4
Genomsnittlig räntebindning, år	4,1	3,5	3,7	3,9
Räntetäckningsgrad för perioden, ggr	3,8	3,8	3,7	3,8
Belåningsgrad på balansdagen, %	42	41	41	40
Soliditet på balansdagen, %	40	42	42	42
Övriga uppgifter				
Antal anställda på balansdagen	300	301	295	295

Femårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
RESULTATRÄKNINGAR, mkr					
Hyresintäkter	**9 157**	**8 167**	**7 425**	**7 006**	**7 040**
Driftkostnader och fastighetsadministration	-1 338	-1 243	-1 124	-1 049	-1 059
Underhållskostnader	-137	-117	-100	-116	-119
Fastighetsskatt	-820	-839	-668	-652	-655
Driftöverskott	**6 862**	**5 968**	**5 533**	**5 189**	**5 207**
Central administration	-111	-116	-124	-118	-113
Resultat från andelar i joint ventures	-211	-151	193	-219	1105
Räntenetto	-1 730	-1 208	-1 051	-1 117	-1 131
Räntekostnader leasingskuld	-165	-160	-160	-158	-147
Resultat efter finansnetto	**4 645**	**4 333**	**4 391**	**3 577**	**4 921**
Varav förvaltningsresultat	*4 852*	*4 481*	*4 193*	*3 793*	*3 813*
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-16 550	4 917	15 255	1 083	13 270
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-7	-7	-7	-7	-7
Värdeförändring finansiella instrument	-1 720	1 291	938	167	-881
Avyttrad/nedskriven goodwill	0	-2	-5	0	-74
Resultat före skatt	**-13 632**	**10 532**	**20 572**	**4 820**	**17 229**
Skatt	-2 774	-2 067	-4 213	-1 106	-3 320
Årets resultat	**-10 858**	**8 465**	**16 359**	**3 714**	**13 909**
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	*-3*	*-3*	*-6*	*-4*	*-2*
Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**-10 855**	**8 468**	**16 365**	**3 718**	**13 911**
BALANSRÄKNINGAR, mkr					
Förvaltningsfastigheter	174 569	188 317	181 575	162 420	156 071
Eget kapital	78 902	89 767	85 290	70 869	70 156
Räntebärande skulder	76 259	77 425	73 838	69 317	66 638
Balansomslutning	194 820	208 585	196 194	176 226	170 179

	2023	2022	2021	2020	2019
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Area på balansdagen, tkvm	2 393	2 398	2 348	2 339	2 322
Antal fastigheter på balansdagen	166	166	168	171	174
Antal bostadslägenheter på balansdagen	1 169	1 169	1 169	1 169	1 175
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	174 569	188 317	181 575	162 420	156 071
Marknadsvärde på balansdagen, kr/kvm	72 940	78 531	77 332	69 439	67 214
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	2 802	1 823	3 904	5 266	3 867
Fastighetsförvärv, mkr	0	0	214	181	977
Fastighetsförsäljningar, mkr	0	-543	-447	-228	-1 550
Investeringar i befintliga projekt, mkr	2 802	2 366	4 137	4 920	4 440
Hyresvärde på balansdagen, mkr	10 532	9 612	8 592	8 187	7 785
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	90,9	91,2	91,4	91,9	94,1
Överskottsgrad, %	75	73	75	74	74
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärdet, %	93	93	94	92	92
Specifik energianvändning på balansdagen, kWh/kvm	73	75	83	83	92
Direktavkastning totalt bestånd, %	3,8	3,2	3,2	3,2	3,5
Värdeförändring totalt bestånd, %[1]	-8,7	2,7	9,4	0,8	9,6
Totalavkastning totalt bestånd, %	-5,2	6,0	12,8	4,0	13,4
Finansrelaterade uppgifter					
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,7	2,1	1,3	1,6	1,7
Genomsnittlig räntebindning, år	4,1	4,0	4,6	5,0	5,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	4,8	5,2	4,4	4,6
Belåningsgrad på balansdagen, %	42	40	39	41	38
Soliditet på balansdagen, %	40	43	43	40	41
EPRA NRV på balansdagen, mkr	102 742	113 542	110 515	94 656	91 742
EPRA NTA på balansdagen, mkr	94 819	104 406	102 179	87 735	85 205
EPRA NDV på balansdagen, mkr	80 446	93 121	82 944	69 450	68 909
Avkastning på eget kapital, %	-13,0	15,2	22,9	5,4	21,9

1) Utfall enligt MSCI Svenskt Fastighetsindex.

Femårsöversikt, fortsättning

	2023	2022	2021	2020	2019
Kassaflödesrelaterade uppgifter					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, mkr	4 589	4 272	3 572	3 547	3 755
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	4 534	4 436	3 947	3 818	3 829
Kassaflöde från investeringsverksamheten, mkr	-2 848	-1 792	-3 858	-5 269	-3 573
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, mkr	-1 445	-3 181	874	494	1 044
Årets kassaflöde, mkr	241	-537	963	-957	1 300
Övriga uppgifter					
Medelantalet anställda	297	288	294	302	308
Antal anställda på balansdagen	300	294	290	293	305
Härledning nyckeltal					
1. EPRA NRV, mkr					
Eget kapital	78 902	89 767	85 290	70 869	70 156
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 901	-1 903	-1 908	-1 908
Återläggning derivat	648	-2 536	855	3 426	2 126
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	25 093	28 212	26 273	22 269	21 368
	102 742	**113 542**	**110 515**	**94 656**	**91 742**
2. EPRA NTA, mkr					
Eget kapital	78 902	89 767	85 290	70 869	70 156
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 901	-1 903	-1 908	-1 908
Återläggning övriga immateriella tillgångar	-100	-117	-141	-136	-116
Återläggning derivat	648	-2 536	855	3 426	2 126
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	25 093	28 212	26 273	22 269	21 368
Uppskjuten skatt till verkligt värde [1]	-7 823	-9 019	-8 195	-6 785	-6 421
	94 819	**104 406**	**102 179**	**87 735**	**85 205**
3. EPRA NDV, mkr					
Eget kapital	78 902	89 767	85 290	70 869	70 156
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 901	-1 903	-1 908	-1 908
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	3 445	5 255	-443	489	661
	80 446	**93 121**	**82 944**	**69 450**	**68 909**

	2023	2022	2021	2020	2019
4. EBITDA, mkr					
Driftöverskott	6 862	5 968	5 533	5 189	5 207
Central administration	-111	-116	-124	-118	-113
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	-10	107	183	34	309
Tomträttsavgälder och arrenden	-172	-167	-167	-165	-154
	6 569	**5 792**	**5 425**	**4 940**	**5 249**
5. EBITDA marginal, %					
Hyresintäkter	9 157	8 167	7 425	7 006	7 040
EBITDA	6 569	5 792	5 425	4 940	5 249
	72	**71**	**73**	**71**	**75**
6. Räntetäckningsgrad, ggr					
EBITDA	6 569	5 792	5 425	4 940	5 249
Finansnetto	-1 730	-1 208	-1 051	-1 117	-1 131
	3,8	**4,8**	**5,2**	**4,4**	**4,6**
7. Räntebärande skulder netto, mkr					
Långfristiga räntebärande skulder	65 197	66 484	59 342	55 659	53 682
Kortfristiga räntebärande skulder	11 062	10 941	14 499	13 658	12 956
Likvida medel	-3 225	-2 984	-3 521	-2 558	-3 515
	73 034	**74 441**	**70 317**	**66 759**	**63 123**
8. Belåningsgrad, %					
Räntebärande skulder netto	73 034	74 441	70 317	66 759	63 123
Totala tillgångar exkl tomträtt och arrende	174 569	188 317	181 575	162 420	156 071
	42	**40**	**39**	**41**	**40**

1) Beräknad med utgångspunkt i 30 procent av vid varje tidpunkt gällande aktuell skattesats.

Rimlig och önskvärd nivå på risktagande

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.

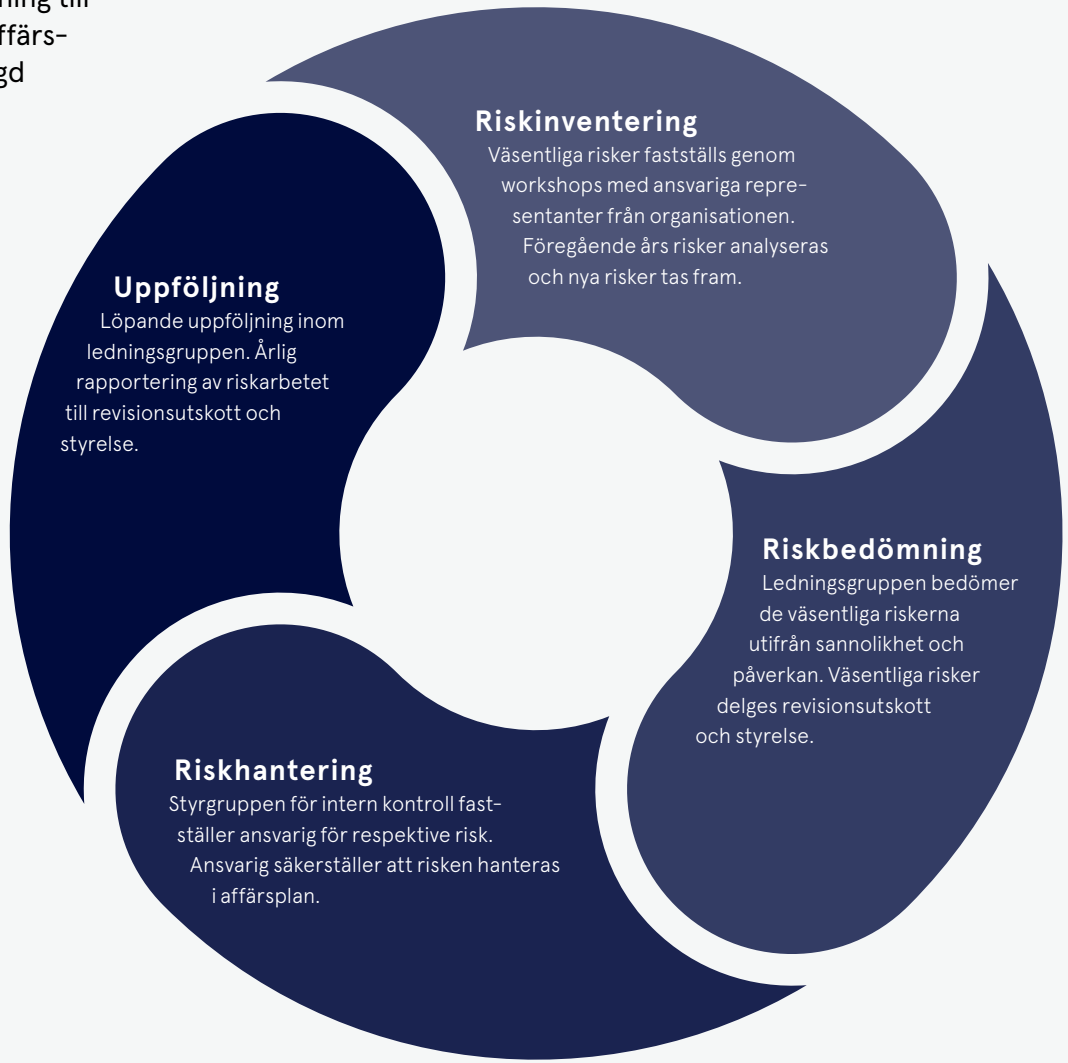
Ytterst är det styrelsens ansvar att upprätta ändamålsenliga och effektiva system för riskhantering och intern kontroll. Styrelsen har delegerat ansvaret för det löpande arbetet till vd och fastställt riktlinjer för hur arbetet ska bedrivas. Till sitt stöd har vd en styrgrupp för internkontroll som förutom 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.

Vasakronans bedömning

Samtliga riskområden rangordnas utifrån grad av påverkan på verksamheten och sannolikhet för att risken inträffar. Trendpilar visar om riskens betydelse framöver bedöms vara oförändrad, viktigare eller mindre viktig i relation till i dag.

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

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



Väsentliga risker

Riskbeskrivning	Riskhantering		
Energipriser	Sannolikhet ●	Påverkan ●	Trend →
Förvaltning av fastigheter är en energikrävande verksamhet. Kostnaden för energi har därmed stor påverkan på fastighetsbolagens resultat, men påverkar även hyresgästerna och deras betalningsförmåga.	En stor del av Vasakronans energikostnad är prissäkrad via elderivat. Vidare investeras i såväl energieffektiviseringar som anläggningar för egenproducerad el. Avtal med hyresgästerna medför att stor del av energikostnaden kan vidarefaktureras, även om Vasakronan kan påverkas indirekt genom att deras betalningsförmåga försämras.		
Finansiering – tillgång	Sannolikhet ●	Påverkan ●	Trend →
Fastighetsbranschen är en kapitalintensiv bransch och det är viktigt att säkra tillgången till lånat kapital. Ökad omvärldsoro och/eller systemproblem till följd av bolagsspecifika problem i finanssektorn kan leda till att ny- eller omfinansiering blir dyrare eller omöjliggörs.	Vasakronan har en stabil ägarstruktur och stark finansiell ställning. Bolagets A3-rating hos Moody's ger en ökad tillgång till finansieringskällor och finansiering med längre löptider. Bolaget eftersträvar en jämn förfallostruktur för bolagets skulder med en låg andel kortfristig finansiering. Sammantaget minskar det ny- och omfinansieringsrisken. Vasakronan har dessutom en kreditfacilitet från ägarna om 18 mdkr,		
Finansiering – ränteläge	Sannolikhet ●	Påverkan ●	Trend →
Ränta på lånat kapital är en stor kostnadspost i fastighetsbolagen. Stigande räntor påverkar upplåningskostnaden och finansiella nyckeltal negativt, och leder också till stigande avkastningskrav med värdenedgång på fastigheterna som följd.	Vasakronan eftersträvar en lång räntebindningstid vilket minskar effekten av stora och snabba förändringar i upplåningskostnader. Finanspolicyn sätter riktlinjer för bolagets finansieringsbeslut och minskar risken i skuldportföljen. Bolagets starka kreditbetyg på A3 stabila utsikter skapar möjligheter till fördelaktig finansiering.		

Riskbeskrivning	Riskhantering		
Projekt	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 men kan också påverka bolagets anseende.	Kompetensen inom projektorganisationen är hög. Vasakronan har kvalitetssäkrade interna processer för upphandling och projektgenomförande, inklusive riskanalys, och strukturerade utvärderingar görs under projektets gång. Avtalsmässig reglering av risker sker med samarbetspartners.		
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 ett skadat varumärke.	Bolaget har en uppförandekod för leverantörer samt en tydlig och proaktiv process vid upphandling som styrs av ramavtal och inköpspolicy. Under projektets gång görs regelbundna revisioner och stickprov i projekt.		
Oetisk affärsverksamhet hyresgäster	Sannolikhet ●	Påverkan ●	Trend ↗
Hyresgäster som bryter mot mänskliga rättigheter, har ett oetiskt beteende eller verksamhet som inte bedrivs enligt god affärssed kan leda till minskat förtroende för Vasakronan och därmed ekonomisk skada och ett skadat varumärke.	Vasakronan har en stor kontraktsportfölj med många hyresgäster, vilket försvårar möjligheten att upptäcka brister i hyresgästernas agerande. Därför finns strukturerade kontroller av hyresgästerna som genomförs både vid förhandling av hyreskontrakt och löpande under hyrestiden.		

Riskbeskrivning	Riskhantering
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.	Vasakronan arbetar kontinuerligt med stråkstrategier, trygghetsskapande åtgärder och aktivering av platser för att skapa områden där människor vill vara alla tider på dygnet.
Uthyrning – handel	Sannolikhet ● Påverkan ● Trend ↗
Digitalisering, konjunkturläge och nya konsumtionsmönster påverkar hyresmarknaden för butikslokaler med pressade hyror och ökade vakanser som följd.	Vasakronans butikslokaler finns huvudsakligen i centrala lägen där många människor vistas. Bolaget tror på fortsatt efterfrågan på den här typen av lokaler, även för annan användning. En tät och proaktiv dialog sker med befintliga hyresgäster och kontraktsportföljen består av en stor spridning av hyresgäster och löptider.
Uthyrning – kontor	Sannolikhet ● Påverkan ● Trend ↗
Teknikutveckling, konjunkturläge och ändrade arbetssätt påverkar hyresmarknaden för kontorslokaler med pressade hyror och ökade vakanser som följd.	Vasakronans kontorslokaler finns i attraktiva områden på tillväxtorter. Bolaget erbjuder kontorslösningar som marknaden efterfrågar, och breddar ständigt sitt erbjudande. Kontraktsportföljen består av en stor spridning av hyresgäster och löptider.

Riskbeskrivning	Riskhantering
Förändrat hyresgästbehov	Sannolikhet ● Påverkan ● Trend ↗
Förändrat arbetssätt och ökad digitalisering ställer nya krav på lokaler och erbjudande. Företag som inte anpassar verksamhet och erbjudande till nya förhållanden riskerar att förlora kunder, medarbetare och marknadsandelar. Det kan i förlängningen leda till olönsamhet.	Vasakronans ambition är att ligga i framkant när det gäller användning av moderna tekniska lösningar samt service- och produkterbjudande. Vasakronan arbetar för att ha rätt kompetens internt i kombination med nära samarbeten med kunder, leverantörer och andra företag.
Informations- och datasäkerhet	Sannolikhet ● Påverkan ● Trend ↗
I takt med att fastighetsbranschen blir allt mer digitaliserad ökar sårbarheten för dataintrång, virusangrepp och bedrägerier.	En hög grad av säkerhetsmedvetenhet hos anställda säkerställs genom löpande utbildning och intern kommunikation. Vasakronan har valt högsta nivån på back up-lösningar, brandväggar, accesslösningar, antivirusprogram och incidentrapporteringssystem. För att testa säkerheten genomförs regelbundna penetrationstester.
Regelefterlevnad	Sannolikhet ● Påverkan ● Trend →
Alla företag måste följa tillämpliga lagar, regler och förordningar, vilka ofta är omfattande och komplexa. Samtidigt kan det leda till betydande ekonomiska konsekvenser eller skadat förtroende om regelverken inte efterlevs.	För att säkra regelefterlevnaden arbetar Vasakronan löpande med att uppdatera sig kring gällande och nya regelverk, bedöma effekterna av ändringar samt vidta nödvändiga åtgärder internt. Medarbetarna utbildas i relevanta delar och efterlevnaden följs upp löpande.

Riskbeskrivning	Riskhantering
Medarbetare	Sannolikhet ● Påverkan ● Trend ↗
Medarbetare med rätt kompetens är nödvändiga för att verksamheter ska fungera och leverera önskvärt resultat. Här ställer den tekniska utvecklingen nya krav. Det är därför avgörande att både kunna behålla och utveckla befintlig personal samt rekrytera nya medarbetare.	Vasakronan strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare för såväl befintliga som potentiellt nya medarbetare. Vasakronan har utvecklingsplaner för medarbetarna och successionsplaner för nyckelpersoner. Företagskulturen främjar nyfikenhet, mångfald, nytänkande och flexibilitet. För att nå ut till ny kvalificerad kompetens finns ett nära samarbete med högskolor och universitet.
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.	Klimatscenarioanalyser för beståndet tas fram vart femte år. Utöver det görs löpande omvärldsbevakningar av forskning och klimatförändringarnas konsekvenser. Det befintliga beståndet inventeras löpande för kartläggning av risker och framtagande av åtgärdsplaner, och vid nyproduktion och förvärv görs särskilda riskanalyser.

Riskbeskrivning	Riskhantering
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 tydligt definierade mål inom hållbarhetsområdet. Under 2018 fick Vasakronan sitt dåvarande klimatmål utvärderat av Science Based Targets initiative med feedbacken att det väl uppfyllde kraven för att nå Parisavtalet. Under 2022 utvärderades bolagets nya, skärpta mål, med samma resultat, det vill säga att det ligger i linje med att nå 1,5 graders-målet. Kompetensutveckling av befintlig personal sker löpande och interna styrsystem utvecklas. Vasakronans hållbarhetsrapport är av hög kvalitet och granskas av bolagets revisor.

Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Koncernledning

Bolagsstyrning

Uppsala Science Park

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.

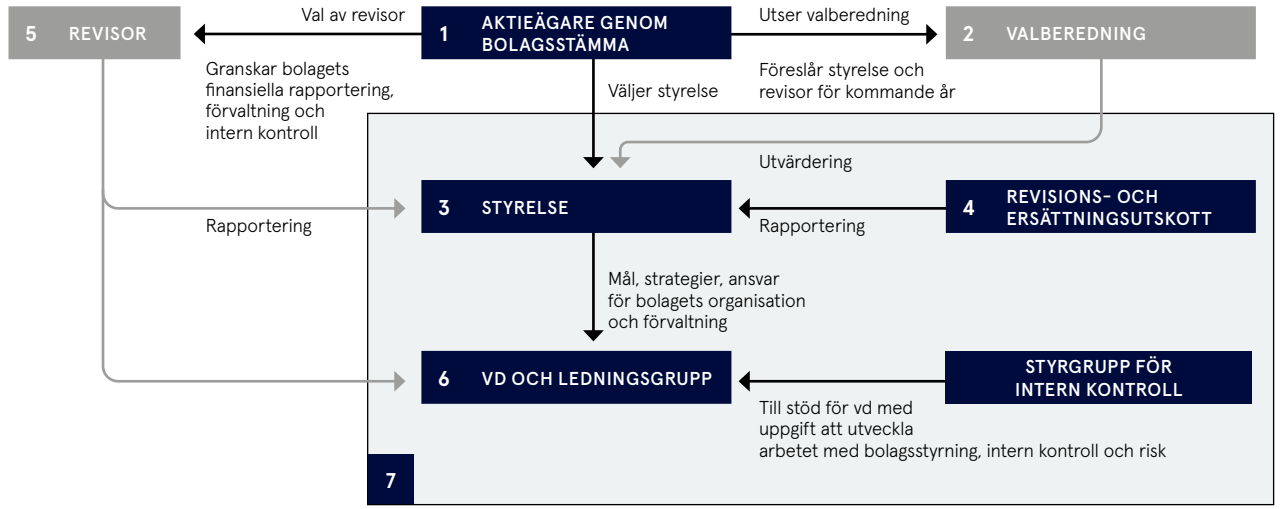
Svensk kod för bolagsstyrning

Vasakronan AB (publ) är ett publikt aktiebolag. Med hänsyn till det allmänna intresset för bolagets verksamhet och att 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: Kallelse till bolagsstämma samt protokoll från bolagsstämma publiceras inte på bolagets webbplats. Ingen av valberedningens ledamöter är oberoende från ägarna. Varken valberedningens ledamöter, valberedningens instruktion eller valberedningens förslag på styrelseledamöter presenteras på webben. Informationen görs tillgänglig för styrelsen, där representanter för samtliga aktieägare ingår, via en separat webbplattform.

Styrningsstruktur



Urval av viktiga externa regelverk:

- Svensk aktiebolagslag
- Redovisningslagstiftning och rekommendationer
- GRI - standards
- 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
- PBL samt BBR-krav (Boverkets nybyggnadsregler)
- FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter

Urval av 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 för medarbetare samt leverantörer
- Ramverk för grön finansiering
- Policy för finansiella motparter

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 2023. Samtliga aktier och röster var representerade på stämman 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.
- Val av ordförande till årsstämman.
- 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 2023 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 ordinarie ledamöter, jämte högst fem suppleanter. 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 2023 valdes Staffan Hansén in som ny ledamot i styrelsen. Staffan Hansén ersatte Pablo Bernengo som avböjde omval.

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 bolagsövergripande 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.

Styrningsstruktur

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

Januari	Februari	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Augusti	September	Oktober	November	December
	Ordinarie styrelsemöte Beslut om bokslutskommuniké, förslag vill vinstdisposition, rapport från compliance officer, utvärdering av styrelsens arbete, Beslut om strategisk plan inklusive mål för 2023.	**Ordinarie styrelsemöte** Beslut om årsredovisning och ersättningsrapport.	**Extra styrelsemöte** Beslut om godkännande av prospekt för EMTN-program 2023.	**Årsstämma** Fastställande av resultat och balansräkning, beslut om vinstdisposition samt ansvarsfrihet åt styrelse och vd, fastställande av ersättning till styrelse och revisor, val av styrelse och revisor. **Konstituerande styrelsemöte** Beslut om firmatecknare, fastställande av arbetsordning för styrelse och instruktion för vd samt arbetsordning för ersättnings- och revisionsutskott, fastställande av riktlinjer och policyer. **Ordinarie styrelsemöte** Beslut om delårsrapport januari till mars, resultat MSCIs fastighetsindex, fokus Enhet Kund och Marknad.	**Ordinarie styrelsemöte** Beslut om delårsrapport januari till juni.		**Ordinarie styrelsemöte** Slutrapport Sergelgatan och Sperlingens Backe 45.		**Ordinarie styrelsemöte** Beslut om delårsrapport januari till september, genomgång resultat riskarbete samt utfall GRESB.	**Ordinarie styrelsemöte** Budget och affärsplan, översyn finanspolicy, investeringsbelsut.

Styrelsens sammansättning

					NÄRVARO		
	Invald år	Oberoende av bolaget	Oberoende av större aktieägare	Styrelse- och utskottsarvode, tkr	Styrelse-möten	Revisions-utskottet	Ersättnings-utskottet
Pablo Bernengo[1]	2022	Nej	Nej	Ingen ersättning	3/3		
Ann-Sofi Danielsson	2017	Ja	Ja	484	10/10	6/6	
Niklas Ekvall	2016	Nej	Nej	Ingen ersättning	10/10		4/4
Ulrika Francke	2018	Ja	Ja	864	10/10	6/6	4/4
Eva Halvarsson	2006	Nej	Nej	Ingen ersättning	10/10	6/6	
Staffan Hansén[2]	2023	Nej	Nej	Ingen ersättning	7/7		
Hannes Hasselrot	2022	Ja	Ja	305	10/10		
Kristin Magnusson Bernard	2021	Nej	Nej	Ingen ersättning	9/10		
Magnus Meyer	2019	Ja	Ja	305	10/10		
Kia Orback Pettersson	2019	Ja	Ja	305	10/10		

1) Lämnade april 2023
2) Invald april 2023

Styrelsens arbete under 2023

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, samt chefsjurist, i egenskap av styrelsens sekreterare, närvarat. Andra personer från organisationen såsom enhetschefer, hållbarhetschef, finanschef och HR-chef har deltagit vid behov som föredragande av särskilda ärenden. Vid behov hålls även extra styrelsemöten.

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. Vid behov behandlas även frågan om eventuellt jäv eller annan intressekonflikt föreligger i förhållande till någon av de frågor som ska behandlas på mötet.

Strategifrågor, riskbedömning samt hållbarhet ligger alltid högt på styrelsens agenda. Under det gångna året har fokus framför allt legat på frågor relaterat till kapitalmarknaden samt hyres- och fastighetsmarknaden.

Totalt har styrelsen haft nio ordinarie möten under 2023 varav ett var konstituerande. Utöver detta har ett extra styrelsemöte hållits under året. Förutom styrelsemötena har styrelsen även haft en strategikonferens tillsammans med delar av ledningsgruppen. Se vidare under avsnitt vd och ledningsgrupp.

Utvärdering av styrelsen

Enligt arbetsordningen ska styrelsen årligen utvärdera sitt arbete. Under 2023 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. Därutöver har styrelseordförande haft individuella samtal med respektive ledamot där styrelsearbetet diskuterats. Syftet med utvärderingen är att säkerställa att styrelsen lägger fokus på rätt områden, 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 2024 beslutade årsstämman att ordföranden ska erhålla 775 tkr i arvode och övrig oberoende ledamot 310 tkr. För revisionsutskottet beslutades om ett arvode till ordförande i utskottet med 175 tkr och till oberoende ledamot med 65 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. Utskottets ansvarsområden regleras i en arbetsordning som fastställs av styrelsen och innefattar bland annat att:

- Bereda styrelsens arbete med kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen, inklusive hållbarhetsrapporteringen. Detta inkluderar bland annat att behandla väsentliga redovisnings- och bedömningsfrågor.
- 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 2023 bestod revisionsutskottet av Ann-Sofi Danielsson, som också var ordförande, Eva Halvarsson samt Ulrika Francke. Samtliga har den redovisningskompetens som krävs enligt aktiebolagslagen.

Under året höll utskottet sex möten. Bolagets revisorer har närvarat vid fyra av dessa, varav två för avrapportering av revisionen. Därutöver har utskottet bland annat avhandlat bolagets finansiella rapporter, hållbarhetsrapportering samt ledningsgruppens arbete med risk och intern kontroll. Därutöver övervakar revisionsutskottet utvecklingen inom kommande hållbarhetsregelverk samt bolagets anpassning till denna vid varje utskottsmöte. Under 2023 har revisionsutskottet bland annat utbildats inom CSRD.

Vd, chef Ekonomi och finans och chef Koncern- och verksamhetscontrolling, som är sekreterare i utskottet, medverkade vid varje möte. Vid behov deltar även andra personer från verksamheten eller externa personer på utskottsmötena.

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 2023 bestod ersättningsutskottet av Ulrika Francke, som ordförande, samt Niklas Ekwall. Under året höll utskottet fyra möten, varav ett per capsulam, där det främst avhandlades frågor om ersättningar till ledande befattningshavare, pensioner samt principer för resultatdelning till övriga anställda. Vd och HR-chefen, som är sekreterare i utskottet, medverkade vid samtliga möten. 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, som 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 hållbarhetsredovisningen samt investerarrapporten. Revisionen och den översiktliga granskningen sker i enlighet med aktiebolagslagen, internationella revisionsstandarder och god revisionssed i Sverige.

Vid årsstämman 2023 valdes Ernst & Young AB som revisor för det kommande året med Katrine Söderberg som huvudansvarig revisor. Mer information om revisorerna finns på sidan 39. I not 2.3 på sidan 54 finns information om revisorernas arvode.

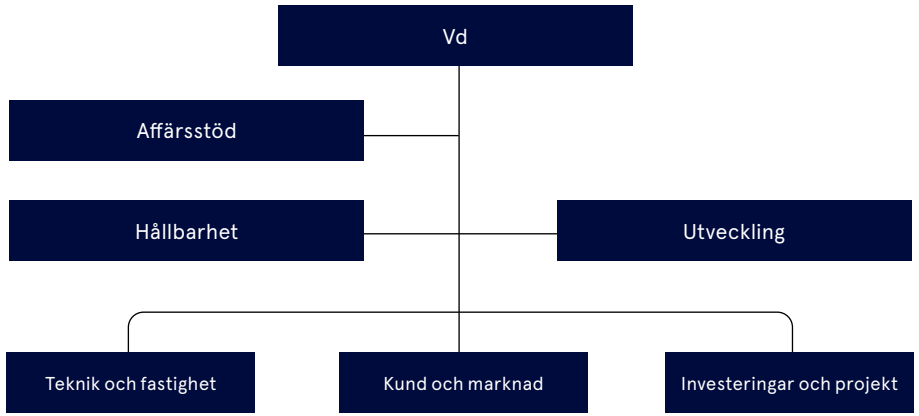
6. VD OCH LEDNINGSGRUPP

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 vid utgången av 2023 bestod av åtta direkt underställda chefer, se vidare presentation på sidan 40-41. Ledningsgruppen möts regelbundet för att behandla koncernövergripande och strategiska frågor. Vid fyra tillfällen under 2023 avhandlades delårsbokslut och den operativa uppföljningen. Därutöver har ledningen haft två längre strategimöten. Ett under våren med fokus på de trender och omvärldsfaktorer som påverkar företaget och ett under hösten där den strategiska delen av affärsplanen med fokusområden och nyckelfrågor för verksamheten togs fram.

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” när det 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.

Organisation



Vasakronan är sedan hösten 2022 organiserat i tre enheter: Kund och Marknad, Teknik och Fastighet samt Investeringar och Projekt. Till stöd för organisationen finns centrala enheter för affärsstöd, vilket inkluderar ekonomi och finans, kommunikation, juridik och HR. En enhet för utveckling ansvarar för bolagets centrala utvecklingsinitiativ. 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 styrelsens strategidagar efter sommaren 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 24-27. 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 chef Koncern- och verksamhetscontrolling. 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.

HÅLLBARHETSSTYRNING

Vasakronans hållbarhetsstyrning ska säkerställa en effektiv organisation som utvecklar företagets arbete och ansvarstagande. Viktiga utgångspunkter är de 17 globala hållbarhetsmålen och bolagets egna långsiktiga mål.

Styrelsens arbete med hållbarhetsfrågor

Vasakronans styrelse antar årligen miljöpolicy och uppförandekoder. Styrelsen, tillsammans med ledningen, är ytterst ansvarig för att anta Vasakronans hållbarhetsmål. Styrelsen följer löpande upp bolagets hållbarhetsarbete och måluppfyllelse kopplat till hållbarhet. Varje år rapporteras bolagets riskanalys till styrelsen, där hållbarhetsrisker, inklusive klimatrelaterade risker och risker kopplade till mänskliga rättigheter, samt möjligheter och åtgärder kopplade till riskerna ses över. Styrelsen, tillsammans med vd, godkänner årligen Vasakronans hållbarhetsredovisning. Det finns inte något särskilt utskott i styrelsen för hållbarhetsfrågor. Väsentliga avvikelser och åtgärder kopplade till Vasakronans hållbarhetspolicyer och uppförandekoder rapporteras till styrelsen när sådana inträffar. Under året har inga sådana väsentliga avvikelser rapporterats. Vasakronans hållbarhetschef har löpande närvarat vid styrelsemöten och informerat om bolagets hållbarhetsarbete samt anpassning till kommande rapporteringskrav.

Revisionsutskottet ansvarar för att löpande följa utvecklingen av regelverket inom hållbarhetsredovisning samt följa bolagets anpassning till detta.

Ledningens arbete med hållbarhetsfrågor

Vasakronans vd är ytterst ansvarig för att verksamheten drivs på ett hållbart sätt, med en tydlig delegering till hållbarhetschefen att driva och utveckla hållbarhetsarbetet för hela bolaget. Vd och ledningsgrupp godkänner årligen väsentlighetsanalysen när den uppdateras samt övervakar att samtliga hållbarhetspolicyer efterlevs och att hållbarhetsmålen nås.

Styrning av hållbarhetsarbetet

Hela Vasakronans verksamhet omfattas av hållbarhetsambitionerna och arbetet styrs på samma sätt som övriga verksamheten med hjälp av ett ledningssystem. Det består av gemensamma policyer, riktlinjer, långsiktiga och kortsiktiga mål samt årliga affärs- och verksamhetsplaner. Vasakronan utgår från försiktighetsprincipen vilken är integrerad i Vasakronans miljöpolicy och miljöledningssystem, upprättat enligt ISO 14001. Arbetet bygger på engagerade och kunniga medarbetare som kontinuerligt får utbildning i hållbarhetsfrågor. Samtliga nya medarbetare genomgår en utbildning inom hållbarhet, bolagets policyer och uppförandekoder.

Vasakronan har under 2023 inte dömts att betala någon form av böter, varken kopplat till brott mot miljölagstiftning eller annan lagstiftning.

Utgångspunkter för hållbarhetsarbetet

Vasakronan är en ansvarsfull samhällsutvecklare som ska vara med och bidra till en hållbar utveckling. Vasakronan betraktar försiktighetsprincipen och samhällets krav enligt lagar och förordningar som minimikrav. Ett väl fungerande hållbarhetsarbete förutsätter att Vasakronan arbetar för att:

- Agera i enlighet med FN Global Compact.
- Bidra till att realisera FN:s globala hållbarhetsmål och Parisavtalet.
- Följa Vasakronans uppförandekod för medarbetare och uppförandekod för leverantörer. Alla Vasakronans medarbetare och samarbetspartners ska förstå och följa respektive uppförandekod.
- Kontinuerligt höja kompetensen inom hållbarhet genom utbildning och kommunikation av hållbarhetsfrågor.
- Regelbundet följa upp, redovisa och förbättra bolagets hållbarhetsarbete.

Intern kontroll av den finansiella rapporteringen

Denna rapport är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och svensk kod för bolagsstyrning. Rapporten är begränsad till att beskriva hur den interna kontrollen som avser den finansiella rapporteringen är organiserad. Vasakronans målsättning med intern kontroll som avser 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. Den 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. De säkerställer att rapporteringen 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 24. 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.

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

	Ulrika Francke Styrelseordförande sedan 2018 Ledamot i revisionsutskottet och ordförande i ersättningsutskottet sedan 2018	**Kristin Magnusson Bernard** Styrelseledamot sedan 2021	**Ann-Sofi Danielsson** Styrelseledamot sedan 2017 Ledamot i revisionsutskottet sedan 2018 och ordförande sedan 2019	**Niklas Ekvall** Styrelseledamot sedan 2016 Ledamot i ersättningsutskottet sedan 2019	**Eva Halvarsson** Styrelseledamot sedan 2006 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 väsentliga uppdrag	Styrelseuppdrag i CIrcura, SiS, Sven Tyréns stiftelse, SGBC, VREF, Liquid Wind och KREAB.	Vd Första AP-fonden. Styrelseuppdrag i Swedish House of Finance, medlem av Europeiska Centralbankens kontaktgrupp för finansiell stabilitet (FSCG).	Styrelseuppdrag i Pandox, Building Automation, Netel och Rusta.	Vd Fjärde AP-fonden. Styrelseuppdrag i Hans Dahlborgs Stiftelse för Bank- och Finans-forskning, placeringskommittén KVA och Swedish House of Finance.	Vd Andra AP-fonden. Styrelseuppdrag i Advisory Board Handelshögskolan Göteborg, FinansKompetensCentrum, Stiftelsen Korsvägen och Misum.
Tidigare erfarenhet	Vd och koncernchef Tyréns, koncernchef SBC (Sveriges Bostads-rättscentrum), 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 ägarna.	Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.	Inte oberoende mot ägarna.	Inte oberoende mot ägarna.

Styrelse och revisorer, fortsättning

	Staffan Hansén Styrelseledamot sedan 2023	**Hannes Hasselrot** Styrelseledamot sedan 2022	**Magnus Meyer** Styrelseledamot sedan 2019	**Kia Orback Pettersson** Styrelseledamot sedan 2019
Född	1965	1980	1967	1959
Utbildning	Civilekonom	Universitetsstudier i Biokemi	Tekn. lic. i Byggandets ekonomi och organisation samt civilingenjör	Civilekonom
Andra väsentliga uppdrag	Vd Tredje AP-fonden. Styrelseuppdrag WaterAid Sweden och Hemsö.	Vd Oriola Sverige samt koncern-CCO Oriola. Styrelseuppdrag i Doktor.se.	Styrelseuppdrag i HiQ, Fagerhult, Infranord, Coor, Kinnarps och Slättö Förvaltning.	Styrelseuppdrag i SVT, ÅWL Arkitekter, ChefAkademin, Knowit, Karl Adam Bonnier Stiftelse, RO-gruppen och Aqua Dental.
Tidigare erfarenhet	Vd för SPP Pension & Försäkring, vd för Storebrand Asset Management.	Vd Kronans Apotek, ledande befattningar på Peak Performance, Liberty London, Bestseller och H&M.	Teknisk attaché i Los Angeles samt ledande befattningar i Ljungberg-gruppen, 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 vård-sektorn.
Oberoende	Inte oberoende mot ägarna.	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

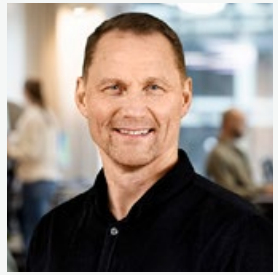
Övriga väsentliga uppdrag:
Revisor i Axfast, Corem, Einar Mattsson, John Mattson, Micasa Fastigheter och SGAF.

Koncernledning

	Johanna Skogestig Vd	**Bo de Besche** Chef Kund och marknad	**Anna Denell** Hållbarhetschef	**Johnny Engman** Chef Ekonomi och finans	**Sheila Florell** Chef Juridik
Född	1974	1967	1972	1977	1965
Anställd	2015	2002	1999	2024	2005
Inträde i ledningsgruppen	2015[1]	2020	2022	2024	2006
Utbildning	Civilingenjör	Civilingenjör	Civilingenjör	Civilekonom	Jur.kand. och fastighetsmäklarexamen
Tidigare erfarenhet	AP Fastigheter, Sveafastigheter och Areim.	Linköpings kommunala fastigheter AB.	Locum, Haninge Bostäder, AP Fastigheter.	Byggfakta, Nordic Capital och Cloetta.	If Skadeförsäkring och Mäklarsamfundet.
Andra uppdrag	Styrelseuppdrag i Hemsö.	Styrelseuppdrag i Uppsala Citysamverkan.	Styrelseuppdrag i Håll Nollan, Mistra Carbon Exit, LFM30 samt Fria Byggakademien.	–	Styrelseuppdrag i Hydda AB, Hydda Holding AB och Idun Real Estate Solutions.

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

Koncernledning, fortsättning



	Sandra Jonsson Chef Teknik och fastighet	**Martin Kron** Chef Investeringar och projekt	**Cecilia Söderström** Chef HR	**Nicklas Walldan** Chef Utveckling
Född	1980	1982	1962	1971
Anställd	2017	2024	2008	2001
Inträde i ledningsgruppen	2022	2024	2008	2008
Utbildning	Civilingenjör	Civilingenjör	Socionom	Civilingenjör
Tidigare erfarenhet	Schneider Electrics.	Skanska.	Svenska Spel och Ericsson.	Tyréns.
Andra uppdrag	Styrelseuppdrag i BIM Alliance.	–	Styrelseuppdrag i Almega Tjänsteförbunden och Almega AB.	Styrelseuppdrag i Svensk Byggtjänst, Idun Real Estate Solutions, Accessy, Byggherrarna Sverige och Samhällsbyggnadslänken KTH.

Jan-Erik Hellman, tidigare chef Investeringar och projekt, lämnade ledningsgruppen i december 2023 i samband med att han slutade på Vasakronan.

Christer Nerlich, tidigare chef Ekonomi och finans, lämnade ledningsgruppen i februari 2024 i samband med att han slutade på Vasakronan.

Koncernens rapport
över totalresultat

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Moderbolagets räkningar

Förteckning över noter

Noter

Styrelsens undertecknande

Revisionsberättelse

EU-taxonomin

Finansiella rapporter

Arena Skrapan, i Stockholm

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2023	2022	Not
Hyresintäkter	9 157	8 167	2.1-2
Driftkostnader	-898	-864	
Reparationer och underhåll	-137	-117	
Fastighetsadministration	-440	-379	2.3
Fastighetskatt	-820	-839	
Summa fastighetskostnader	**-2 295**	**-2 199**	2.3
Driftöverskott	**6 862**	**5 968**	
Central administration	-111	-116	2.3
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-211	-151	7.2
Rörelseresultat	**6 540**	**5 701**	
Finansiella intäkter	154	30	2.5
Finansiella kostnader	-1 884	-1 238	2.5
Räntekostnader leasingskuld; tomträttsavgälder och arrenden	-165	-160	
Resultat efter finansnetto	**4 645**	**4 333**	
- Varav förvaltningsresultat	*4 852*	*4 481*	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-16 550	4 917	4.2
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-7	-7	4.3
Värdeförändring finansiella instrument	-1 720	1 291	6.5
Avyttrad/nedskriven goodwill	0	-2	4.1
Resultat före skatt	**-13 632**	**10 532**	

Belopp i mkr	2023	2022	Not
Aktuell skatt	-341	-135	3.1
Uppskjuten skatt	3 115	-1 932	3.1
Årets resultat	**-10 858**	**8 465**	
Varav resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-3	-3	
Varav resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**-10 855**	**8 468**	
Övrigt totalresultat[1]			
Ej omklassificerbara poster[2]			
Pensioner, omvärdering	-14	81	2.4
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-11	-49	2.4
Inkomstskatt pensioner	5	-7	
Årets övriga totalresultat netto efter skatt	**-20**	**25**	
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET	**-10 875**	**8 493**	

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 ska omklassificeras till resultaträkningen.

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2023	2022	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	2 001	2 018	4.1
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	174 569	188 317	4.2
Nyttjanderättstillgångar, tomträtt och arrende	6 329	5 150	4.3
Inventarier	140	153	4.4
Summa materiella anläggningstillgångar	**181 038**	**193 620**	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	530	711	7.2
Fordringar joint ventures	0	0	7.3
Derivatinstrument	3 321	6 173	6.4
Andra långfristiga fordringar	2 468	1 436	6.4
Summa finansiella anläggningstillgångar	**6 319**	**8 320**	
Summa anläggningstillgångar	**189 358**	**203 958**	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	58	67	5.1
Fordringar joint ventures	136	41	7.2
Aktuella skattefordringar	0	52	
Derivatinstrument	54	255	6.4
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 989	1 228	5.2
Likvida medel	3 225	2 984	6.3
Summa omsättningstillgångar	**5 462**	**4 627**	
SUMMA TILLGÅNGAR	**194 820**	**208 585**	

Belopp i mkr	2023	2022	Not
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	4 000	4 000	
Övrigt tillskjutet kapital	4 227	4 227	
Balanserade vinstmedel	70 675	81 550	
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-9	
Summa eget kapital	**78 902**	**89 767**	
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	65 197	66 484	6.2
Leasingskuld tomträtt och arrende	6 330	5 151	4.3
Uppskjuten skatteskuld	25 093	28 212	3.2
Derivatinstrument	3 964	3 874	6.4
Övriga långfristiga skulder	65	78	6,4
Avsatt till pensioner	10	10	2.4
Summa långfristiga skulder	**100 659**	**103 809**	
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	11 062	10 941	6.2
Leverantörsskulder	70	71	
Skulder joint ventures	23	23	7.2
Aktuella skatteskulder	113	0	
Derivatinstrument	59	18	6.4
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 932	3 956	5.3
Summa kortfristiga skulder	**15 259**	**15 009**	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**194 820**	**208 585**	

Koncernens förändring av eget kapital

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 2022-01-01	**4 000**	**4 227**	**77 057**	**85 284**	**6**	**85 290**
Årets resultat	-	-	8 468	8 468	-3	8 465
Övrigt totalresultat	-	-	25	25	-	25
Årets totalresultat	-	-	*8 493*	*8 493*	*-3*	*8 490*
Transaktioner med ägare						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-12	-12
Utdelning	-	-	-4 000	-4 000	-	-4 000
Utgående eget kapital 2022-12-31	**4 000**	**4 227**	**81 550**	**89 777**	**-9**	**89 767**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**4 000**	**4 227**	**81 550**	**89 777**	**-9**	**89 767**
Årets resultat	-	-	-10 855	-10 855	-3	-10 858
Övrigt totalresultat	-	-	-20	-20	0	-20
Årets totalresultat	-	-	*-10 875*	*-10 875*	*-3*	*-10 878*
Transaktioner med ägare						
Förändringar i koncernens sammansättning	-	-	-	-	12	12
Utdelning	-	-	0	0	0	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	**4 000**	**4 227**	**70 675**	**78 902**	**0**	**78 902**

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2023	2022	Not
Löpande verksamhet			
Driftöverskott	6 862	5 968	
Central administration	-111	-116	
Återläggning avskrivningar	50	45	
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-17	6	6.7
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	**6 784**	**5 903**	
Erlagd ränta[1]	-2 102	-1 418	
Erhållen ränta	107	27	
Betald inkomstskatt	-200	-240	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	**4 589**	**4 272**	
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	-478	-48	
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	423	212	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**4 534**	**4 436**	
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter	-2 802	-2 366	4.2
Förvärv av fastigheter	0	0	4.2
Försäljning av fastigheter	0	543	4.2
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-33	-87	
Immateriella anläggningstillgångar	-3	-3	4.1
Avyttring av nettotillgångar i koncernföretag	0	18	
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	-10	107	
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	0	-4	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 848**	**-1 792**	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	**1 686**	**2 644**	

Belopp i mkr	2023	2022	Not
Finansieringsverksamheten			
Utdelning	0	-4 000	9
Upptagna räntebärande skulder	25 793	39 821	
Amortering räntebärande skulder	-25 554	-38 171	
Förändring säkerheter	-1 676	-633	
Lösen av finansiella instrument	-8	-198	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 445**	**-3 181**	
Periodens kassaflöde	**241**	**-537**	
Likvida medel vid periodens början	**2 984**	**3 521**	
Periodens kassaflöde	241	-537	
Likvida medel vid periodens slut	**3 225**	**2 984**	6.3

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

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning

Belopp i mkr	2023	2022	Not
Nettoomsättning	781	582	8.1
Rörelsens kostnader	-935	-761	2.3-4
Resultat före finansiella poster	**-154**	**-179**	
Finansiella poster			
Resultat från andelar i dotterbolag	7 394	14 464	8.2
Resultat från andelar i joint ventures	0	0	7.2
Ränteintäkter	1 851	1 098	2.5
Räntekostnader	2 021	-1 338	2.5
Resultat före värdeförändringar och skatt		**14 045**	
Värdeförändring finansiella instrument	-1 720	1 291	6.5
Bokslutsdispositioner	0	-200	8.3
Resultat före skatt	**5 350**	**15 136**	
Skatt	246	-438	3.1
Årets resultat	**5 596**	**14 698**	

Rapport över totalresultatet

Årets resultat enligt resultaträkningen	5 596	14 698	
Summa totalresultat för året	**5 596**	**14 698**	

Balansräkning

Belopp i mkr	2023	2022	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	103	113	4.4
Aktier och andelar i dotterbolag	37 564	37 586	7.1
Fordringar hos dotterbolag	50 469	50 469	8.4
Andelar i joint ventures	0	0	7.2
Fordringar joint ventures	0	0	7.3
Uppskjuten skattefordran	171	0	3.2
Derivatinstrument	3 321	6 173	6.4
Andra långfristiga fordringar	2 449	1 426	6.4
Summa anläggningstillgångar	**94 077**	**95 768**	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	4	6	5.1
Fordringar hos dotterbolag	15 469	9 974	7.1
Fordringar joint ventures	136	41	7.2
Aktuella skattefordringar	113	87	
Derivatinstrument	54	255	6.4
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 405	823	5.2
Likvida medel	3 222	2 975	6.3
Summa omsättningstillgångar	**20 403**	**14 161**	
SUMMA TILLGÅNGAR	**114 480**	**109 929**	

Belopp i mkr	2023	2022	Not
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	4 000	4 000	
	4 000	**4 000**	
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel	19 775	5 077	
Årets resultat	5 596	14 698	
	25 371	**19 775**	
Summa eget kapital	**29 371**	**23 775**	
Obeskattade reserver	1 122	1 122	8.3
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	65 197	66 484	6.2
Skulder till dotterbolag	712	712	8.4
Uppskjuten skatteskuld	0	182	
Derivatinstrument	3 964	3 874	6.4
Övriga långfristiga skulder	55	67	6.4
Avsatt till pensioner	6	6	
Summa långfristiga skulder	**69 934**	**71 325**	
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	11 062	10 941	6.2
Leverantörsskulder	17	3	
Skulder till dotterbolag	1 843	1 564	7.1
Derivatinstrument	59	18	6.4
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 072	1 181	5.3
Summa kortfristiga skulder	**13 940**	**13 707**	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**114 480**	**109 929**	

Förändring eget kapital

Belopp i mkr	Aktie-kapital[1]	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**4 000**	**9 077**	**13 077**
Årets resultat	-	14 698	14 698
Årets totalresultat	-	*14 698*	*14 698*
Utdelning	-	-4 000	-4 000
Utgående eget kapital 2022-12-31	**4 000**	**19 775**	**23 775**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**4 000**	**19 775**	**23 775**
Årets resultat	-	5 596	5 596
Årets totalresultat	-	*5 596*	*5 596*
Utdelning	-	0	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	**4 000**	**25 371**	**29 371**

1) 40 000 000 aktier med kvotvärdet 100 kronor.

Kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2023	2022	Not
Löpande verksamhet			
Resultat före finansiella poster	-154	-179	
Återläggning avskrivningar	38	29	
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	6	0	6.7
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	**-110**	**-150**	
Erlagd ränta	-1 959	-1 243	
Erhållen ränta	1 805	896	
Betald inkomstskatt	-200	-240	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	**-464**	**-737**	
Ökning (–)/minskning (+) av rörelsefordringar	-4 968	-9 407	
Ökning +)/minskning (–) av rörelseskulder	603	-460	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-4 829**	**-10 604**	
Investeringsverksamheten			
Förvärv inventarier	-28	-77	4.4
Erhållen utdelning från dotterbolag	6 549	13 324	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**6 521**	**13 247**	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	**1 692**	**2 643**	

Belopp i mkr	2023	2022	Not
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag till moderbolag	0	-4 000	9
Upptagna räntebärande skulder	25 793	39 821	
Amortering räntebärande skulder	-25 554	-38 171	
Förändring säkerheter	-1 676	-633	
Lösen av finansiella instrument	-8	-198	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 445**	**-3 181**	
Periodens kassaflöde	**247**	**-538**	
Likvida medel vid periodens början	**2 975**	**3 513**	
Periodens kassaflöde	247	-538	
Likvida medel vid periodens slut	**3 222**	**2 975**	6.3

Förteckning över noter

NOT 1	**ALLMÄN INFORMATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER**	
1.1	Allmän information	50
1.2	Redovisningsprinciper	50
NOT 2	**INTÄKTER OCH KOSTNADER**	
2.1	Segmentrapportering	51
2.2	Hyresintäkter	53
2.3	Kostnader	53
2.4	Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen	54
2.5	Finansiella intäkter och kostnader	58
NOT 3	**SKATT**	
	Skatt	59
3.1	Avstämning av skattekostnad/-intäkt	59
3.2	Uppskjuten skatt	60
3.3	Marknadsvärdering uppskjuten skatt	60
3.4	Värdeminskningsavdrag	60
NOT 4	**TILLGÅNGAR**	
4.1	Immateriella anläggningstillgångar	61
4.2	Förvaltningsfastigheter	61
4.3	Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder	64
4.4	Inventarier	65
NOT 5	**OPERATIVA FORDRINGAR OCH SKULDER**	
	Operativa fordringar och skulder	65
5.1	Kundfordringar	65
5.2	Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66
5.3	Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66
NOT 6	**FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR**	
6.1	Mål för finansieringsverksamheten	66
6.2	Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen	67
6.3	Finansiella risker	68
6.4	Derivat	69
6.5	Finansiella instrument	70
6.6	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	71
6.7	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	71
NOT 7	**KONCERNSTRUKTUR**	
7.1	Aktier och andelar i dotterbolag	72
7.2	Andelar i intresseföretag och joint ventures	74
7.3	Långfristiga fordringar joint ventures	74
7.4	Närstående	74
NOT 8	**MODERBOLAGET**	
	Moderbolaget	75
8.1	Inköp och försäljning mellan koncernbolag	75
8.2	Resultat från andelar i dotterbolag	75
8.3	Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver	75
8.4	Långfristiga fordringar och skulder hos dotterbolag	75
NOT 9	**FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION**	
	Förslag till vinstdisposition	76
NOT 10	**HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**	
	Händelser efter balansdagen	76

Noter

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 21 mars 2024 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 26 april 2024.

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 2023 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. I årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument som värderas till verkligt värde. De områden som innefattar en hög grad av komplexa bedömningar, eller 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 likartade 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.

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.

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.

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 61-64.
- Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv, not 1.2 sidorna 50.
- Återvinningsvärde på goodwill, not 4.1 sidan 61.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder
Ändring i IAS 12, med avseende på uppskjuten skatt på leasingavtal, trädde i kraft den 1 januari 2023 och innebär att företag som tillämpar IFRS i sin koncernredovisning ska redovisa uppskjuten skatt på alla temporära skillnader. Förändringen har marginell påverkan på de finansiella rapporterna. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande bedöms för närvarande inte påverka Vasakronans resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

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.

	Stockholm		Göteborg		Malmö		Uppsala		Koncerngemensamt		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
RESULTATRÄKNING												
Hyresintäkter	**5 973**	**5 297**	**1 654**	**1 462**	**841**	**777**	**689**	**631**	**0**	**0**	**9 157**	**8 167**
Driftkostnader	-552	-524	-148	-138	-116	-119	-82	-83	0	0	**-898**	**-864**
Reparationer och underhåll	-86	-75	-25	-21	-12	-10	-14	-11	0	0	**-137**	**-117**
Fastighetsadministration	-236	-205	-93	-79	-61	-49	-50	-46	0	0	**-440**	**-379**
Fastighetsskatt	-577	-583	-145	-144	-52	-66	-46	-46	0	0	**-820**	**-839**
Fastighetskostnader	**-1 451**	**-1 387**	**-411**	**-382**	**-241**	**-244**	**-192**	**-186**	**0**	**0**	**-2 295**	**-2 199**
Driftöverskott	**4 522**	**3 910**	**1 243**	**1 080**	**600**	**533**	**497**	**445**	**0**	**0**	**6 862**	**5 968**
Central administration	0	0	0	0	0	0	0	0	-111	-116	**-111**	**-116**
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	0	0	0	0	0	0	0	0	-211	-151	**-211**	**-151**
Finansiella intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	154	30	**154**	**30**
Finansiella kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 884	-1 238	**-1 884**	**-1 238**
Räntekostnader leasingsskuld: tomträttsavgälder och arrenden	-156	-150	-1	-2	-8	-8	0	0	0	0	**-165**	**-160**
Resultat före värdeförändringar och skatt											**4 645**	**4 333**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-10 309	4 949	-4 625	-111	-770	-131	-846	210	0	0	**-16 550**	**4 917**
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	0	0	-7	-7	0	0	0	0	0	0	**-7**	**-7**
Värdeförändring finansiella instrument	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 720	1 291	**-1 720**	**1 291**
Avyttrad/nedskriven goodwill	0	0	0	0	-2	-2	0	0	0	0	**-2**	**-2**
Resultat före skatt											**-13 632**	**10 532**
BALANSRÄKNING												
Förvaltningsfastigheter	120 592	129 240	29 449	33 650	13 113	13 725	11 415	11 702	0	0	**174 569**	**188 317**
varav årets investeringar	*1 660*	*1 583*	*425*	*444*	*158*	*136*	*559*	*203*	*0*	*0*	**2 802**	**2 366**
varav årets förvärv/försäljningar	*0*	*-543*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	**0**	**-543**
Nyttjanderättstillgångar: tomträtt och arrende	6 045	4 859	22	29	262	262	0	0	0	0	**6 329**	**5 150**
Goodwill	1 045	1 047	435	435	341	339	80	80	0	0	**1 901**	**1 901**
Övriga tillgångar	0	0	0	0	0	0	0	0	12 021	13 217	**12 021**	**13 217**
Summa tillgångar	**127 682**	**135 146**	**29 906**	**34 114**	**13 716**	**14 326**	**11 495**	**11 782**	**12 021**	**13 217**	**194 820**	**208 585**

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 2022	8 167
Förändring jämförbart bestånd	762
Projektfastigheter	241
Förvärvade fastigheter	0
Sålda fastigheter	-13
Resultaträkningen 2023	**9 157**

Kontraktsportföljens förfallostruktur	**Antal kontrakt**	**Årshyra**
Förfall inom 1 år[1]	2 798	1 570
2025	950	1 773
2026	691	1 424
2027	427	1 558
2028	149	838
Senare än 5 år	191	2 303
Summa	**5 206**	**9 465**

1) Varav bostäder 1 169 kontrakt med 115 mkr i årshyra.

Den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktsportföljen uppgick vid årsskiftet till 3,3 år (3,7). Av den kontrakterade hyran utgörs 95 procent (95) av kommersiella kontrakt och 5 procent (5) av bostäder och garage. Det finns 4 037 kommersiella kontrakt (4 107) 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 24 procent (24) 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	**2023**	**2022**
Fastighetskostnader exklusive administration	-1 855	-1 820
Fastighetsadministration	-440	-379
Central administration	-111	-116
Summa	**-2 406**	**-2 315**

	Koncernen	
Kostnader per kostnadsslag	**2023**	**2022**
Reparationer och underhåll	-137	-117
Fastighetsskatt	-820	-839
Övriga direkta fastighetskostnader	-881	-851
Personalkostnader	-431	-406
Avskrivningar	-21	-21
Övriga externa kostnader	-116	-81
Summa	**-2 406**	**-2 315**

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.

	Koncernen	
Administration	**2023**	**2022**
Personalkostnader	-231	-230
Köpta tjänster	-190	-152
IT	-55	-49
Marknadsföring	-29	-18
Avskrivningar inventarier	-8	-8
Ej avdragsgill moms	-13	-10
Övrigt	-25	-28
Summa	**-551**	**-495**

	Koncernen/ Moderbolaget	
Ersättning till revisorerna	**2023**	**2022**
EY		
Revisionsuppdrag	1,7	2,0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,8	0,7
Skatterådgivning	0,5	2,2
Övrigt	0,1	0,0
Summa	**3,1**	**4,9**

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 2023.

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 2023 uppgick till 297 (288), av dessa var 141 kvinnor (129) och 157 män (159). Mer detaljer kring antalet anställda finns i koncernens hållbarhetsrapportering.

Vasakronans ledande befattningshavare avser verkställande direktören och övriga som tillsammans med verkställande direktören utgör bolagets ledningsgrupp, se sidorna 40-41. Av ledande befattningshavare i koncernen var på balansdagen 5 kvinnor (5) och 4 män (4) och i styrelsen var 5 kvinnor (5) och 4 män (4).

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 2023 var driftöverskott, nettouthyrning, kundnöjdhet, lokalanpassningskostnad och köpt energi. En förutsättning för att rörlig lön ska utgå är en positiv totalavkastning. Koncernen har en enhetlig modell för rörlig lön, där det maximala utfallet är två månadslöner. Bedömt utfall motsvarande en månadslön reserveras i bokslutet och fastställs på individnivå under första kvartalet året efter.

Rörlig lön avseende verksamhetsåret 2022 utbetalades under första kvartalet 2023 där utfallet i genomsnitt motsvarade 1,3 månadslöner. För verksamhetsåret 2023 var totalavkastningen negativ varför ingen rörlig ersättning kommer att utbetalas under 2024.

	Koncernen/ Moderbolaget	
Löner och andra ersättningar	**2023**	**2022**
Ledande befattningshavare	25	27
Övriga anställda	227	200
Summa löner och ersättningar	**252**	**227**
Pensionskostnader	94	79
Sociala kostnader	100	97
Summa	**446**	**403**

Ersättning till styrelse

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

Ledande befattningshavare 2023 (i tkr)	Grundlön / styrelse- och utskottsarvode[1]	Övriga förmåner[2]	Pensions-kostnad	Summa
Styrelseordförande				
Ulrika Francke	864	0	0	**864**
Övriga styrelseledamöter				
Ann-Sofi Danielsson	484	0	0	**484**
Hannes Hasselrot	305	0	0	**305**
Magnus Meyer	305	0	0	**305**
Kia Orback Pettersson	305	0	0	**305**
	2 263	**0**	**0**	**2 263**
Vd Johanna Skogestig [3]	5 894	6	2 036	**7 936**
Övriga ledande befattningshavare [4]	16 457	53	9 712	**26 222**
	22 351	**59**	**11 748**	**34 158**
Summa	**24 614**	**59**	**11 748**	**36 421**

1) Avser utbetald ersättning.
2) Övriga förmåner avser främst kostnader för gruppsjukvård och gruppliv.
3) Årets pensionskostnad inkluderar premier avseende tidigare räkenskapsår.
4) Medelantal 8 personer.

Ledande befattningshavare 2022 (i tkr)	Grundlön / styrelse- och utskottsarvode[1]	Övriga förmåner[2]	Pensions-kostnad	Summa
Styrelseordförande				
Ulrika Francke	820	0	0	**820**
Övriga styrelseledamöter				
Ann-Sofi Danielsson	447	0	0	**447**
Hannes Hasselrot	150	0	0	**150**
Christel Kinning	145	0	0	**145**
Magnus Meyer	295	0	0	**295**
Kia Orback Pettersson	295	0	0	**295**
	2 152	**0**	**0**	**2 152**
Vd Johanna Skogestig	5 722	44	1 576	**7 342**
Övriga ledande befattningshavare [3]	19 385	368	12 598	**32 351**
	25 107	**412**	**14 174**	**39 693**
Summa	**27 259**	**412**	**14 174**	**41 845**

1) Avser utbetald ersättning.
2) Övriga förmåner avser främst kostnader för gruppsjukvård och gruppliv.
3) Medelantal 10 personer.

Pensioner

Pensioner för anställda tjänstemän omfattas av BTP-planen (Bankernas Tjänstepension), som finansieras genom inbetalningar till SPP. Enligt Rådet för finansiell rapportering UFR10 omfattar planen flera arbetsgivare. Medarbetare som anställts efter 1 augusti 2022 omfattas av en premiebaserad plan inom BTP, medan övriga medarbetare omfattas av en förmånsbaserad plan.

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 premie- eller förmånsbestämda pensionsplaner. Premiebestämda utgörs av BTP, BTPK och ITPK och förmånsbestämda utgörs av BTP och BTPK 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 premiebestämd pension. Förpliktelsen i Alecta har avtalats sedan tidigare och inga nya premier eller avgifter betalas. Alecta hade vid utgången av räkenskapsåret en konsolideringsgrad om 158 procent (172).

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	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Pensionskostnader, premiebestämda	65	60	36	32
Pensionskostnader, förmånsbestämda	10	18	58	49
Särskild löneskatt på pensionskostnader	18	19	23	19
Summa pensionskostnader i resultaträkningen	**93**	**97**	**117**	**100**
Varav redovisat som fastighetsadministration	*75*	*78*		
Varav redovisat som central administration	*18*	*19*		
Pensionskostnader i övrigt totalresultat, exklusive skatt				
Aktuariella vinster(-)/förluster(+), inklusive löneskatt	-14	81		
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak, inklusive löneskatt	-11	-49		
Summa pensionskostnader i övrigt totalresultat, exklusive skatt	**-25**	**32**		

	Koncernen	
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner, koncernen	**2023**	**2022**
Förändring i pensionsförpliktelse		
Pensionsförpliktelse nuvärde, ingående balans	352	472
Intjänad pension genom tjänstgöring[1]	10	18
Ränta på pensionsförpliktelsen[1]	12	9
Pensionsutbetalningar	-20	-20
Aktuariella vinster(-)/förluster(+) på pensionsförpliktelser[2]	-15	-127
Pensionsförpliktelse nuvärde, utgående balans[3]	**339**	**352**
Förändring i förvaltningstillgångar		
Verkligt värde förvaltningstillgångar, ingående balans	-394	-446
Ränteintäkt[1]	-14	-9
Premieinbetalningar	-30	-21
Pensionsutbetalningar	20	19
Avkastning på förvaltningstillgångar exklusive ränteintäkt[2]	27	63
Verkligt värde förvaltningstillgångar, utgående balans	**-391**	**-394**
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	55	45
Övriga pensionsåtaganden	5	5
Särskild löneskatt på nettoskuld pensioner	2	2
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner	**10**	**10**

1) Redovisade i resultaträkningen.
2) Redovisade i övrigt totalresultat.
3) Förväntad vägd genomsnittlig duration för förpliktelsens nuvärde per 2023-12-31 är 13,52 år (14,64).

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

Skillnaden mellan den faktiska avkastningen och den förväntade uppgick till -27 mkr (-63) och redovisas som avkastning på förvaltningstillgångar exklusive ränteintäkt.

Aktuariella vinster (-) och förluster (+) uppgår netto efter skatt till 20 mkr (-25) och redovisas i övrigt totalresultat enligt alternativregeln i IAS 19.

Koncernens inbetalningar till förmånsbestämda planer beräknas uppgå till 16 mkr under 2024.

	Koncernen	
Aktuariella och finansiella antagandena (%)	**2023**	**2022**
Diskonteringsränta	4,1	3,6
Inflation	2,0	2,0
Förväntad årlig löneökningstakt	3,5	3,5
Förväntad årlig ökning av utbetald pension	2,0	2,0
Förväntad årlig ökning av inkomstbasbelopp	3,0	3,0

Diskonteringsräntan motsvarar bostadsobligationsräntan och är det antagande som har störst inverkan på pensionsförpliktelsens storlek. En förändring av diskonteringsräntan med +/- 1 procentenhet skulle till exempel förändra nuvärdet av pensionsförpliktelsen med -42/+54 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.

	Koncernen		Moderbolaget	
Finansiella intäkter och kostnader	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Ränteintäkter	154	30	152	29
Ränteintäkter från dotterbolag	-	-	1 699	1 069
Övriga finansiella intäkter	0	0	0	0
Summa finansiella intäkter	**154**	**30**	**1 851**	**1 098**
Räntekostnader	-1 955	-1 274	-1 954	-1 274
Räntekostnader till dotterbolag	-	-	-22	-17
Aktiverad ränta	116	83	-	-
Övriga finansiella kostnader	-45	-47	-45	-47
Summa finansiella kostnader	**-1 884**	**-1 238**	**-2 021**	**-1 338**
Finansnetto	**-1 730**	**-1 208**	**-170**	**-240**

Vid aktivering av ränta används den genomsnittliga räntan i låneportföljen under perioden.
Den ränta som har använts vid aktivering har under 2023 legat i intervallet 2,5-2,8 procent.

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.

För räkenskapsåret 2023 överstiger koncernens konsoliderade intäkter 750 MEUR för minst två av de föregående fyra räkenskapsåren och samma förhållande förväntas föreligga även avseende 2024. Koncernen omfattas därför av lagen om tilläggsskatt som baseras på OECD:s modellregler för pelare två samt EU:s direktiv om säkerställande av en global minimiskattenivå för multinationella koncerner och storskaliga nationella koncerner i unionen. Enligt lagen om tilläggsskatt ska eventuell tilläggsskatt som kan bli aktuell dock sättas ned till noll under de första fem åren för koncerner där endast svenska koncernenheter ingår. Då Vasakronankoncernen enbart består av svenska enheter förväntas därför inte någon effekt på inkomstskatten. Koncernen har även tillämpat det obligatoriska undantaget från att beräkna och rapportera uppskjuten skatt baserad på lag om tilläggsskatt, enligt IAS 12.4A.

	Koncernen		Moderbolaget	
Skatt på årets resultat	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Aktuell skatt	-341	-135	-106	-131
Uppskjuten skatt	3 115	-1 932	352	-307
Summa skatt på årets resultat	**2 774**	**-2 067**	**246**	**-438**

3.1 Avstämning av skattekostnad/-intäkt

	Koncernen		Moderbolaget	
Skattekostnad	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Redovisat resultat före skatt	-13 632	10 532	5 350	15 136
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats	2 808	-2 170	-1 102	-3 118
Skatteeffekt av:				
Skatt hänförligt till tidigare beskattningsår	-2	-3	0	0
Ej skattepliktig försäljning av dotterbolag	0	66	0	0
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-23	-25	0	0
Ej skattepliktig utdelning	-	-	1 349	2 745
Nedskrivning av andelar	-	-	-5	-50
Ej avdragsgilla räntekostnader	3	-15	11	-13
Övriga ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	0	-1	-1	-2
Skattereduktion inventarier	-	84	-	0
Övriga justeringar	-12	-3	-6	0
Redovisad skattekostnad	**2 774**	**-2 067**	**246**	**-438**
Effektiv skattesats, %	20,4	19,6	-	-

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.

3.2 Uppskjuten skatt

	Ingående balans		Redovisat i resultaträkningen		Redovisat direkt mot eget kapital		Utgående balans	
Uppskjuten skatteskuld	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Koncernen								
Derivat	182	-125	-353	307	0	0	-171	182
Förvaltningsfastigheter	27 679	26 088	-2 747	1 591	0	0	24 932	27 679
Obeskattade reserver	282	241	0	41	0	0	282	282
Övriga temporära skulder	69	69	-15	-7	-5	7	49	69
Summa uppskjuten skatt	**28 212**	**26 273**	**-3 115**	**1 932**	**-5**	**7**	**25 092**	**28 212**
Moderbolaget								
Derivat	182	-125	-353	307	0	0	-171	182
Summa uppskjuten skatt	**182**	**-125**	**-353**	**307**	**0**	**0**	**-171**	**182**

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 7 823 mkr. Se vidare härledning av nyckeltal på sidan 23 och definition av EPRA NTA på sidan 141.

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.

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. 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 2023 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. Detta för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov och då redovisa det till anskaffningsvärde minskat med eventuella ackumulerade nedskrivningar. Vid utgången av 2023 fanns inget behov av nedskrivning.

	Koncernen					
	Goodwill		Övriga immateriella tillgångar		Summa	
Immateriella anläggningstillgångar	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Ingående balans	1 901	1 903	117	141	2 018	2 044
Avyttringar/nedskrivningar	0	-2	-18	-28	-18	-30
Årets förvärv	0	0	6	10	6	10
Årets avskrivningar	0	0	-5	-6	-5	-6
Utgående balans	**1 901**	**1 901**	**100**	**117**	**2 001**	**2 018**

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.

	Koncernen	
Förvaltningsfastigheter	**2023**	**2022**
Ingående balans	188 317	181 575
Investeringar	2 802	2 366
Förvärv, köpeskilling	0	0
Försäljning	0	-543
Värdeförändring	-16 550	4 917
Utgående balans	**174 569**	**188 317**
Skattemässiga värden	**50 598**	**50 979**

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. 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 2023 genomfördes den externa värderingen av Cushman & Wakefield i Göteborg och Stockholm och av Forum Fastighetsekonomi i Malmö och Uppsala.

Värderingsantaganden

Fastighetsvärderingarna grundar sig på observerbara samt icke observerbara indata. De observerbara data som har störst påverkan på värdet är faktiska hyror och drifts- och underhållskostnader, planerade investeringar och aktuella vakansgrader. Bland icke observerbara data finns främst direktavkastningskrav, kalkylränta samt förväntningar om hyres- och vakansnivåer.

Marknadsvärdena bedöms huvudsakligen med en avkastningsbaserad värderingsmetod grundat på marknadsanpassade kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst tio 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	Genomsnitt 2023
Inflationsantagande	2,0 %
Kalkylränta - kassaflöde	6,38 %
Kalkylränta - restvärde	6,52%
Direktavkastningskrav restvärde	4,51%
Långsiktig vakansgrad	5,17%
Drift- och underhållskostnader år 1	498 kr/kvm
Investeringar år 1	931 kr/kvm
Marknadshyra vid noll vakans	4 127 kr/kvm

Direktavkastningskrav restvärde per delmarknad	Intervall, %	Genomsnitt 2023, %	Genomsnitt 2022, %
Stockholms innerstad	3,70-5,90	4,17	3,64
Stockholms närförorter	4,35-6,65	5,35	4,68
Göteborg	4,05-4,90	4,49	3,81
Malmö	4,35-6,15	5,05	4,61
Uppsala	4,35-5,95	5,11	4,78
Totalt	**3,70-6,65**	**4,51**	**3,95**

Direktavkastningskrav restvärde per fastighetstyp	Intervall, %	Genomsnitt 2023, %	Genomsnitt 2022, %
Kontor	3,70-6,65	4,47	3,92
Handel	4,35-6,15	4,89	4,28
Övrigt	5,30-6,25	5,53	5,24
Totalt	**3,70-6,65**	**4,51**	**3,95**

	Direktavkastningskrav restvärde, %			Långsiktig vakansgrad, %		Marknadshyra (vid noll vakans), kr/kvm [2]		Drift- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	
	Intervall	Genomsnitt	Förändring	Intervall	Genomsnitt	Intervall	Genomsnitt	Intervall	Genomsnitt
Stockholm innerstad									
Kontor	3,70-5,90	4,17	0,53	2,8-12,2	4,8	3 200-10 400	6 387	150-1 000	544
Handel	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stockholm närförorter									
Kontor	4,35-6,65	5,34	0,68	2,8-15,5	7,5	2 200-4 400	2 992	220-730	448
Handel	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt [1]	6,25-6,25	6,25	0,50	-	-	-	-	-	-
Göteborg									
Kontor	4,05-4,90	4,45	0,68	3,2-6,0	4,9	2 600-4 900	3 237	240-680	427
Handel	4,35-4,70	4,57	0,70	1,8-4,2	3,7	3 900-6 900	4 344	420-750	523
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Malmö									
Kontor	4,35-5,75	4,81	0,47	3,8-7,2	4,9	2 200-3 500	2 738	220-550	367
Handel	5,20-6,15	5,69	0,36	3,9-6,0	5,0	2 400-5 000	3 106	400-1 080	746
Övrigt	5,55-6,00	5,66	0,44	2,6-4,9	3,5	3 400-5 000	4 220	480-920	703
Uppsala									
Kontor	4,35-5,95	5,05	0,32	2,6-6,7	4,1	2 200-3 600	2 715	350-740	477
Handel	5,25-5,45	5,36	0,32	2,8-5,1	3,4	2 500-3 000	2 721	470-780	629
Övrigt [1]	5,30-5,30	5,30	0,40	-	-	-	-	-	-

1) Endast fastigheter utan lokalarea.
2) Avser intervall på värderingsobjektsnivå.

	Koncernen	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	**2023**	**2022**
Projekt- och utvecklingsfastigheter	-1 060	1 362
Transaktioner	0	17
Förvaltade fastigheter:		
Förändrade avkastningskrav	-36 118	-1 604
Marknadshyresförändring	20 628	5 142
Summa värdeförändring	**-16 550**	**4 917**
Åtaganden om slutförande av större projekt (se sammanställning sida 15)	**2023**	**2022**
Kvarvarande investering	2 249	2 292

Känslighetsanalys

Då fastighetsvärderingar innebär en bedömning av ett sannolikt försäljningspris vid en given värderingstidpunkt på marknaden finns en osäkerhet i de uppskattade marknadsvärdena. Dessa anges därför i värderingarna med ett kompletterande värdeintervall som normalt uppgår till +/- 5-10 procent. Värdeintervallet kan dock variera över tid beroende på bland annat marknadsläget och fastighetsspecifika förändringar.

I en osäker marknad med få transaktioner kan det vara svårt att identifiera förändringar i värderingsantagandena, särskilt direktavkastningskraven. Nedanstående tabell illustrerar effekterna på marknadsvärdet vid enskilda förändringar.

Känslighetsanalys	**Förändring av antagande**	**Värdepåverkan, mkr**	**Värdepåverkan, %**
Direktavkastningskrav och kalkylränta	+1 procentenhet	-31 259	-17,9
Direktavkastningskrav och kalkylränta	−1 procentenhet	49 072	28,1
Långsiktig vakansgrad	+/−1 procentenhet	-/+1 951	-/+1,1
Drift- och underhållskostnader	+/−25 kr/kvm	-/+1 182	-/+0,7
Marknadshyra	+/−50 kr/kvm	+/-2 364	+/-1,4

4.3 Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder

§ Redovisningsprinciper – nyttjanderättstillgångar och leasingskulder

I enlighet med IFRS 16 redovisas nyttjanderättstillgångar och finansiella skulder för samtliga väsentliga leasingavtal med en löptid över tolv 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 tolv månader avseende utrustning, fordon och samtliga leasingavtal av mindre värde kostnadsförs i resultaträkningen.

Nyttjanderättstillgångar	**Tomträttsavtal**	**Arrenden**	**Total**
Anskaffningsvärde:			
Per 1 januari 2023	5 092	85	**5 177**
Omvärdering [1]	1 185	0	**1 185**
Per 31 december 2023	**6 277**	**85**	**6 362**
Avskrivningar:			
Per 1 januari 2023	0	-27	**-27**
Årets avskrivning	0	-7	**-7**
Per 31 december 2023	**0**	**-34**	**-34**
Redovisad tillgång per 31 december 2023	**6 277**	**51**	**6 329**
Leasingskulder			
Anskaffningsvärde:			
Per 1 januari 2023	5 092	85	**5 177**
Omvärdering [1]	1 185	0	**1 185**
Per 31 december 2023	**6 277**	**85**	**6 362**
Amortering:			
Per 1 januari 2023	0	-26	**-26**
Årets amortering	0	-7	**-7**
Per 31 december 2023	**0**	**-33**	**-33**
Redovisad leasingskuld per 31 december 2023	**6 277**	**52**	**6 330**

1) Omvärdering av tomträttsavtal förklaras av högre bedömda tomträttsavgälder på de avtal som löpt ut under året, men som fortsatt är under förhandling.

Avtalade framtida tomträttsavgälder [1]	2023-12-31
Avtalade tomträttsavgälder år 1	101
Avtalade tomträttsavgälder mellan 2 och 5 år	235
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	153
Utående balans	**489**

1) Bedömda avgälder 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	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Anskaffningsvärde:				
Ingående anskaffningsvärde	305	216	205	128
Förvärv	35	89	28	77
Försäljningar och utrangeringar	-5	0	0	0
Utgående balans – anskaffningsvärde	**335**	**305**	**233**	**205**
Avskrivningar:				
Ingående avskrivningar	-152	-114	-92	-63
Årets avskrivningar	-45	-37	-38	-29
Försäljningar och utrangeringar	2	-1	0	0
Utgående balans - avskrivningar	**-195**	**-152**	**-130**	**-92**
Utgående balans	**140**	**153**	**103**	**113**

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	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Fordringar på hyresgäster	104	99	4	6
Avsättningar för osäkra fordringar	-46	-32	0	0
Utgående balans	**58**	**67**	**4**	**6**

Ålderfördelade kundfordringar koncernen	2023	2022
Ej förfallet	35	47
Förfallet 1-30 dagar	12	11
Förfallet 31-90 dagar	11	11
Förfallet mer än 90 dagar	46	30
Summa	**104**	**99**

Koncernen har redovisat förluster på 11 mkr (1) för nedskrivning av fordringar på hyresgäster.

5.2 Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Upplupna intäktsräntor	648	467	648	467
Periodiserade hyresrabatter	100	129	0	0
Depositionskonton	321	307	321	307
Jämkningsmoms	8	15	0	0
Förutbetalda driftkostnader	46	39	2	0
Fordran CSA	346	0	346	0
Moms i projekt	140	76	0	0
Övriga poster	380	195	88	49
Utgående balans	**1 989**	**1 228**	**1 405**	**823**

5.3 Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Förutbetalda hyresintäkter	1 757	1 652	0	1
Upplupna räntekostnader	953	755	953	755
Upplupna kostnader avseende pågående projekt	155	236	0	0
Deposition CSA-avtal	12	307	12	307
Moms	291	310	14	5
Depositioner	321	307	0	0
Fastighetsskatt	172	103	0	0
Semesterlöner, sociala avgifter samt personalens källskatt	52	54	52	54
Övriga poster	219	232	41	59
Utgående balans	**3 932**	**3 956**	**1 072**	**1 181**

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.

§ 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, vilket innebär att den individ som genomför och registrerar en affär inte har 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. Det säkerställer en effektiv hantering och kontroll av företagets finansiella risker och skapar möjligheter att nyttja stordriftsfördelar.

Avstämning efterlevnad finanspolicy	Policy	2023-12-31
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	min 2 år	4,9 år
Kapitalbindning inklusive outnyttjade kreditlöften	–	5,2 år
Låneförfall 12 månader	max 40%	15%
Kreditlöften och likvida medel/lånefall 12 månader	minst 100%	192%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	3,8 ggr
Räntebindning	minst 2 år	4,1 år
Räntebindningsförfall 12 månader	max 55%	22%
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

6.2 Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen

	Låneram	Nominellt belopp basvaluta	*Varav utnyttjat*	Andel, %
Certifikatprogram	25 000	-	*4 215*	6
Obligationer, SEK	89 100[1]	-	*27 847*	37
Obligationer, NOK	-	11 931	*11 833*	16
Obligationer, EUR	-	487	*5 419*	7
Obligationer, JPY	-	29 400	*2 102*	3
Obligationer, AUD	-	230	*1 581*	2
Obligationer, USD	-	505	*5 087*	7
Obligationer, HKD	-	790	*949*	1
Obligationer, CHF	-	20	*240*	0
Banklån med säkerhet	11 131	-	*11 131*	15
Nordiska och Europeiska Investeringsbanken	5 855	-	*5 855*	8
Kreditfacilitet från ägarna	18 000	-	*0*	0
Totalt			***76 259***	**100**

1) Beloppet motsvarar 8 000 MEUR och är gemensamt för samtliga valutor.

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten – koncern	Ingående balans	Amorterade lån	Nyupptagna lån	Amortering över-/ underkurs	Valutakurs-differenser	Utgående balans
Certifikatprogram	4 886	-16 384	15 701	12	0	4 215
Obligationer	54 453	-8 064	10 092	6	-1 428	55 059
NSV	559	-564	0	0	5	0
Banklån	17 527	-542	0	0	0	16 985
Summa	**77 425**	**-25 554**	**25 793**	**18**	**-1 423**	**76 259**

Valutakursdifferenser och amortering över-/underkurs är 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 obligationsinnehavaren 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. Finns tillgångar i utländsk valuta tillåts valutaexponering (nettot av tillgångar och skulder i utländsk valuta) motsvarande maximalt 1 procent av bolagets samlade balansomslutning. Finns inga tillgångar i utländsk valuta ska all valutarisk elimineras. Då Vasakronan inte innehar tillgångar i utländsk valuta säkras räntebetalningar och återbetalning av lån i utländsk valuta med hjälp av valutaräntederivat. Lån i utländsk valuta redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde och omräknas till balansdagens kurs. Det medför att det uppstår ett över- eller undervärde beroende på om den växelkurs som förelåg då lånet avtalades avviker från aktuell växelkurs. För valutaräntederivat är exponeringen mot räntor och växelkurser densamma som för underliggande lån. I enlighet med redovisningsreglerna i IFRS 9 ska derivat marknadsvärderas. Det innebär att det uppstår ett över- eller undervärde beroende på om den avtalade räntan och växelkursen avviker från balansdagens räntor eller växelkurser. Eftersom Vasakronan inte tillämpar säkringsredovisning återspeglar resultat- och balansräkning inte säkringen fullt ut då det uppstår ett över- eller undervärde i valutaderivat på grund av ändrad räntenivå, vilket inte tas hänsyn till vid värderingen av lån i utländsk valuta. Per 2023-12-31 uppgick den negativa värdeförändringen på lån i utländsk valuta till -1 81 mkr. Motsvarande tillgång om 181 mkr återfinns på underliggande valutaräntederivat. Negativt marknadsvärde derivat kopplad till ränteförändringar i utländsk valuta uppgår till -2 717 mkr. Denna effekt återspeglas inte i balans- och i resultaträkningen för underliggande lån.

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansieringsrisk avses den långsiktiga risken att säkerställandet av koncernens kapitalbehov samt refinansieringen av utestående lån försvåras eller fördyras, exempelvis begränsad tillgång 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 ska vara minst 100 procent.

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	2023				2022			
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	58	0	0	0	67	0	0	0
Övriga fordringar	2 459	0	0	0	1 428	0	0	0
Likvida medel	3 225	0	0	0	2 984	0	0	0
Summa	**5 742**	**0**	**0**	**0**	**4 479**	**0**	**0**	**0**
Skulder[1]								
Obligationslån	-6 939	-10 758	-22 688	-23 249	-6 706	-8 591	-22 122	-25 230
Banklån	-2 808	-2 278	-10 478	-5 259	-1 098	-2 497	-6 123	-10 703
Certifikatlån	-4 256	0	0	0	-4 900	0	0	0
NSV	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntederivat	-143	-62	63	144	-96	-63	-5	-21
Valutaderivat – inflöde	1 088	847	12 954	30 336	500	979	5 589	18 657
Valutaderivat – utflöde	-1 625	-1 553	-7 321	-22 480	-667	-1 135	-5 907	-18 808
Leverantörsskulder	-70	0	0	0	-71	0	0	0
Summa	**-14 753**	**-13 804**	**-27 470**	**-20 508**	**-13 038**	**-11 307**	**-28 568**	**-36 105**

1) Exklusive leasingskuld tomträtt och arrende.

	Koncernen		Moderbolaget	
Likvida medel	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Likvida medel	3 225	2 984	3 222	2 975
Utgående balans	**3 225**	**2 984**	**3 222**	**2 975**

	Koncern/Moderbolag			
	Räntebindning		Kapitalbindning	
Förfallostruktur lång- och kortfristiga räntebärande skulder i koncernen och moderbolaget, år	**Belopp**	**Andel, %**	**Belopp**	**Andel, %**
0-1	16 874	22	11 062	15
1-2	2 694	3	10 366	14
2-3	5 899	8	8 457	11
3-4	24 151	32	11 016	14
4 år och senare	26 641	35	35 358	46
Utgående balans	**76 259**	**100**	**76 259**	**100**
Varav				
Räntebärande skulder - rörlig ränta	11 433			
Räntebärande skulder - fast ränta	64 826			

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**
Räntersisker	Ränteswappar, realränteswappar
Valutarisker	Valutaränteswappar
Prisrisk på el	Elterminer

Derivatkontrakt i koncernens och moderbolagets balansräkning

Derivatinstrument – finansiella tillgångar	2023	2022
Ränteswappar, valutaränteswappar	3 375	6 258
Elderivat	0	170
Utgående balans	**3 375**	**6 428**

Derivatinstrument – finansiella skulder	2023	2022
Ränteswappar, valutaränteswappar, realränteswappar	-4 012	-3 891
Elderivat	-11	0
Utgående balans	**-4 023**	**-3 891**
Netto derivatinstrument	**-648**	**2 537**

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 detsamma. Beräkningen av värdejustering baseras på förväntad exponering, sannolikheten för fallissemang samt återhämtningsgrad av exponerade krediter. Nettovärdet per 2023-12-31 var -29 mkr (-99) 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 NCR eller Standard & Poor's ratingskala alternativt Baa2 på Moody's ratingskala.
- Löptiden för likvida placeringar får inte överstiga sex 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 2023 erhållit och lämnat sådan deposition.

	Koncernen		Moderbolaget	
Långfristiga fordringar	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Deposition CSA-avtal	2 394	1 371	2 394	1 371
Övriga långfristiga fordringar	74	65	55	55
Utgående balans	**2 468**	**1 436**	**2 449**	**1 426**

	Koncernen		Moderbolaget	
Övriga långfristiga skulder	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Deposition CSA-avtal	0	-13	0	-13
Skulder till dotterbolag	-	-	-712	-712
Övriga långfristiga skulder	-65	-65	-55	-54
Utgående balans	**-65**	**-78**	**-767**	**-779**

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. Det ger i dagsläget en lägre ränta än den avtalade räntan på lånen. Redovisning till verkligt värde skulle minska koncernens skulder med 4 339 mkr och öka det egna kapitalet med 3 445 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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Finansiella tillgångar								
Kundfordringar	58	67	0	0	58	67	58	67
Deposition CSA-avtal	2 394	1 371	0	0	2 394	1 371	2 394	1 371
Derivatinstrument	0	0	3 375	6 428	3 375	6 428	3 375	6 428
Likvida medel	3 225	2 984	0	0	3 225	2 984	3 225	2 984
Summa	**5 677**	**4 422**	**3 375**	**6 428**	**9 052**	**10 850**	**9 052**	**10 850**
Finansiella skulder								
Obligationslån	55 058	54 453	0	0	55 058	54 453	50 689	48 069
Banklån	16 986	17 527	0	0	16 986	17 527	17 015	17 304
Certifikatlån	4 215	4 886	0	0	4 215	4 886	4 216	4 883
NSV	0	559	0	0	0	559	0	551
Leasingskuld tomträtt och arrende	6 330	5 151	0	0	6 330	5 151	6 330	5 151
Leverantörsskulder	70	71	0	0	70	71	70	71
Deposition CSA-avtal	0	13	0	0	0	13	0	13
Derivatinstrument	0	0	4 012	3 891	4 012	3 891	4 012	3 891
Summa	**82 659**	**82 660**	**4 012**	**3 891**	**86 671**	**86 551**	**82 332**	**79 933**

Värdeförändring finansiella instrument	Koncernen/ Moderbolaget 2023	2022
Räntederivat	-1 530	1 391
Förtidslösta derivat	-9	-198
Värdereglering lån i utländsk valuta	1 473	-1 903
Värdereglering valutaderivat	-1 473	1 903
Elderivat	-181	98
Summa	**-1 720**	**1 291**

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).

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Fastighetsinteckningar	11 180	11 180	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	287	287	Inga	Inga

6.7 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Beräknade förmånsbestämda pensionskostnader	-17	6	6	0
Försäljning av inventarier	0	0	0	0
Summa	**-17**	**6**	**6**	**0**

NOT 7 KONCERNSTRUKTUR

7.1 Aktier och andelar i dotterbolag

Aktier och andelar i dotterbolag	Moderbolaget 2023	2022
Ingående balans	37 586	37 829
Nedskrivning	-22	-312
Återförda nedskrivningar	0	69
Utgående balans	**37 564**	**37 586**

Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen	Aktier/ andelar[1]	Kapital-andel, %[2]	Redovisat värde i moderbolaget 2023	2022
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	-	-
Ankarspik 121 AB,559440-1902, 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	-	-
Ankarspik 122 AB, 559399-7181, Stockholm	500	100	-	-
Fastighets AB Gesimsen Grön, 556011-7698, Stockholm	50 000	100	1 916	1 916
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	171	171
Vasakronan Bassängkajen AB, 556696-1362, Stockholm	1 000	100	367	367

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

Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen	Aktier/ andelar[1]	Kapital-andel, %[2]	Redovisat värde i moderbolaget 2023	2022
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	215	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

Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen	Aktier/ andelar[1]	Kapital-andel, %[2]	Redovisat värde i moderbolaget 2023	2022
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
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	322	337
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	75	82
Allmänna Pensionsfondens Fastighets AB, 556355-6835, Stockholm	500	100	60	60
Vasakronan Starkströmmarna AB, 556771-7920, Stockholm	1 000	100	37	39
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 59 KB, 969646-4032, Stockholm	200	100	-	-
Ankarspik 120 AB, 559347-9982, Stockholm	500	100	-	-
Nacka Strand Förvaltnings Aktiebolag, 556034-9150, Stockholm	500	100	0	0
Vasakronan Invest AB	500	100	-5	-5
Beyond Us AB, 559016-1559, Stockholm	500	100	-	-
Summa			**37 564**	**37 586**

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

7.2 Andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
Aktier och andelar i joint ventures	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Ingående balans	711	971	0	1
Erhållen utdelning	0	-125	0	0
Årets resultatandel	-211	-151	0	-1
Förvärv/försäljning	0	18	0	0
Kapitaltillskott	10	0	0	0
Omklassificering av dotterbolag	20	0	0	0
Övrigt	0	-2	0	0
Utgående balans	**530**	**711**	**0**	**0**

	Org. nr	Säte	Kapital-andel, %	Aktier/ Andelar	Redovisat värde 2023	Redovisat i resul-taträk-ningen	Erhållen utdelning	Redovisat värde 2022	Övrig ägare
Bolag som bedriver långsiktig utveckling av byggrätter på Järvafältet									
Järvastaden AB	556611-6884	Solna	50	500	262	-40	0	302	Skanska
Ursvik Exploaterings AB	556611-6892	Stockholm	50	5 000	0	0	0	0	Bonava
Stora Ursvik KB	969679-3182	Stockholm	50	50	238	-103	0	341	Bonava
Bolag för fastighetsutveckling i Värtahamnen									
Värtan Fastigheter AB	556678-0267	Stockholm	50	1 000	0	0	0	0	Fabege
Värtan Fastigheter KB	969601-0793	Stockholm	50	1	0	0	0	1	Fabege
Bolag för utveckling inom prop tech									
Idun Real Estate Solutions AB	559016-1245	Stockholm	49	1 025	20	0	0	0	Klipsk m fl
Hydda Holding AB	559323-5921	Stockholm	32	45 968	10	-68	0	68	Blq Invest
Summa					**530**	**-211**	**0**	**711**	

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	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Ingående balans	0	20	0	20
Nyutlåning	0	20	0	20
Omklassificering	0	-40	0	-40
Utgående balans	**0**	**0**	**0**	**0**

Avser reversfordran på Järvastaden AB.

7.4 Närstående

Närstående	**Transaktioner**
Moderbolag (Vasakronan Holding AB)	Under 2023 lämnades ingen utdelning till moderbolaget.
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 68. Vid utgången av 2023 hade Tredje AP- fonden ett obligations-innehav i Vasakronan på 225 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 38-39.
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 40-41.
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.

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 23 procent (24) inköp från koncernbolag. De koncerninterna kostnaderna består av hyreskostnader.

Av moderbolagets försäljning under räkenskapsåret avser 95 procent (93) 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	**2023**	**2022**
Erhållna och lämnade koncernbidrag	868	1 383
Utdelning från dotterbolag	6 549	13 324
Nedskrivning och återföring nedskrivning av andelar i dotterbolag	-23	-243
Summa	**7 394**	**14 464**

8.3 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

	Moderbolaget	
Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver	**2023**	**2022**
Bokslutsdispositioner		
Avsättning till/återföring från periodiseringsfond	0	-200
Summa	**0**	**-200**
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond, beskattningsår 2017	0	142
Periodiseringsfond, beskattningsår 2019	300	300
Periodiseringsfond, beskattningsår 2020	200	200
Periodiseringsfond, beskattningsår 2021	280	280
Periodiseringsfond, beskattningsår 2022	200	200
Periodiseringsfond, beskattningsår 2023	142	0
Summa	**1 122**	**1 122**

8.4 Långfristiga fordringar och skulder hos dotterbolag

	Moderbolaget	
Långfristiga fordringar, dotterbolag	**2023**	**2022**
Ingående anskaffningsvärde	50 469	38 972
Nyutlåning	0	11 497
Amorteringar	0	0
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	**50 469**	**50 469**

Långfristiga skulder, dotterbolag	**2023**	**2022**
Ingående anskaffningsvärde	712	723
Nyupplåning	0	0
Amorteringar	0	-11
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	**712**	**712**

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

NOT 9 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	19 774 669 522 kr
Årets resultat	5 596 336 400 kr
Summa	**25 371 005 922 kr**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
I ny räkning överförs	25 371 005 922 kr
Summa	**25 371 005 922 kr**

NOT 10 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

För att bibehålla investeringsutrymmet med ambitionen att stärka erbjudandet till kunderna samt ta ansvar i ett osäkert marknadsläge föreslår styrelsen stämman att ingen utdelning lämnas. Vasakronans finansiella ställning är god och styrelsen avser att utvärdera situationen efter sommaren. I övrigt har inga andra väsentliga händelser inträffat efter balansdagen som påverkar bedömningen av Vasakronans finansiella ställning.

Styrelsens undertecknande

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 2023 har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen samt GRI Standards, utgivna av Global Reporting Initiative.

Stockholm den 21 mars 2024

Ulrika Francke
Styrelsens ordförande

Ann-Sofi Danielsson
Ledamot

Niklas Ekvall
Ledamot

Eva Halvarsson
Ledamot

Staffan Hansén
Ledamot

Hannes Hasselrot
Ledamot

Kristin Magnusson Bernard
Ledamot

Magnus Meyer
Ledamot

Kia Orback Pettersson
Ledamot

Johanna Skogestig
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21 mars 2024
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor, Huvudansvarig

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 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 28-41. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 12-27 och 42-77 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 2023 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 2023 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 på sidorna 28-41. 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.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det redovisade verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter, redovisade i Koncernens balansräkning, uppgick per den 31 december 2023 till 174 569 mkr. De orealiserade värdeförändringarna under året, redovisade i Koncernens resultaträkning, uppgick till -16 550 mkr.

Per balansdagen den 31 december 2023 har hela Fastighetsinnehavet 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 61-64.

Hur detta område beaktades i revisionen

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 1-11, 83-85 och 137-138. Även ersättningsrapporten för år 2023 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 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.

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 2023 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.

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 28–41 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 2023 och har varit bolagets revisor sedan 4 maj 2020.

Stockholm den 21 mars 2024
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

EU:s taxonomiförordning

Taxonomiförordningen (taxonomin) är en del av EU:s handlingsplan för hållbara finanser och syftar till att skapa ett gemensamt klassificeringssystem för vilka ekonomiska verksamheter som ska anses vara miljömässigt hållbara. För att en ekonomisk aktivitet ska klassificeras som miljömässigt hållbar behöver den bidra väsentligt till minst ett av taxonomins sex miljömål, inte orsaka skada på något av de övriga miljömålen samt uppfylla taxonomins krav på minimiskyddsåtgärder.

Vasakronan omfattas ännu inte av kravet på rapportering enligt taxonomiförordningen. Bolaget har ändå valt att frivilligt rapportera eftersom flertalet intressenter efterfrågar information och för att främja en ökad transparens och jämförbarhet inom branschen.

Den huvudsakliga aktivitet som Vasakronan omfattas av är aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader där 95 procent av bolagets marknadsvärde kan härledas till aktiviteten. Av denna anledning, samt då det råder viss oklarhet kring hur andra delar av taxonomin ska tolkas och rapporteras, väljer Vasakronan att i redovisningen för 2023 endast rapportera på aktivitet 7.7.

Miljömål 1 – Kriterier för att väsentligt bidra

En hållbar ekonomisk aktivitet enligt taxonomiförordningen måste väsentligen bidra till minst ett av sex fastställda miljömål. Vasakronans bedömning är att verksamheten främst är exponerad mot miljömål 1: Begränsning av klimatförändringar. För att avgöra i vilken utsträckning bolagets verksamhet uppfyller kraven för miljömål 1 analyseras de tekniska granskningskriterierna för den ekonomiska aktiviteten. Enligt de tekniska granskningskriterierna för den ekonomiska aktiviteten 7.7 ska en

1 Vi bidrar väsentligt till Miljömål 1. Begränsning av klimatförändringar.

2 För de övriga fem miljömålen uppfyller vi kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH).

3 Vi uppfyller taxonomins krav kring minimiskyddsåtgärder.

Vasakronan har ekonomiska aktiviteter inom följande kategorier:

- **7.1** Uppförande av nya byggnader
- **7.2** Renovering av byggnader
- **7.3** Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning
- **7.4** Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkeringsplatser kopplade till byggnader)
- **7.5** Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda
- **7.6** Installation, underhåll och reparation av förnybar energiteknik
- **7.7** Förvärv och ägande av byggnader
- **9.3** Professionella tjänster relaterade till byggnaders energiprestanda
- **4.1** Solenergi
- **6.13** Infra stuktur för enpersonsfordon, cykellogistik

byggnad ha en giltig energideklaration med lägst klass A, alternativt tillhöra de 15 procent mest energieffektiva byggnaderna i Sverige. För att avgöra vilka byggnader som uppfyller kraven utgår Vasakronan från fastighetsägarnas gränsvärden som publicerades i december 2021. Har byggnaden en energideklaration med ett primärenergital som ligger under gränsvärdet för byggnadens huvudsakliga verksamhet anser Vasakronan att byggnaden har uppfyllt kraven i miljömål 1. För mer information om byggnadernas primärenergital vid utgången av året, se fastighetsförteckning på bolagets hemsida. Vasakronan har inte några byggnader som byggts efter den 31 december 2020. Automatiserade styrsystem samt övervakning av energiförbrukning finns i samtliga byggnader.

Analys av utfall

43 procent av bolagets omsättning inom kategorin 7.7 är förenlig med taxonomiförordningen. Av bolagets CapEx är 41 procent förenlig och av bolagets OpEx är 33 procent förenlig.

45 procent av marknadsvärdet för 7.7 aktiviteter är förenligt med taxonomiförordningen. Baserat på definitionen av de tekniska granskningskriterierna är bedömningen att Vasakronan har en högre andel förenligt fastighetsbestånd och omsättning, än fastighetsmarknaden generellt. 2023 är det första året Vasakronan gör en taxonomiredovisning. Därför finns inte jämförelsesiffror för 2022 tillgängliga.

Vasakronan har som ambition att öka andelen fastigheter som klarar granskningskriterierna enligt aktivitet 7.7 och bedömningen är att andelen kommer att öka successivt framöver. Stora resurser läggs på att minska energianvändningen.

Kriterier för att inte orsaka betydande skada: DNSH

För att en ekonomisk aktivitet ska anses förenlig med taxonomin finns krav på att aktiviteten inte får orsaka betydande skada på något av de övriga miljömålen. För aktivitet 7.7 finns, i dagsläget, endast tekniska granskningskriterier för miljömål 2: Anpassning till klimatförändringar. För att en 7.7-aktivitet ska uppfylla granskningskriterierna för miljömål 2 behöver en klimatrisk- och sårbarhetsanalys utföras för att identifiera de viktigaste klimatriskerna samt möjliga anpassningslösningar. Vasakronan gjorde sina första klimatriskanalyser för mer än tio år sedan och sedan dess har förnyade analyser gjorts när ny klimatdata har blivit tillgänglig.

Under 2023 har Vasakronan låtit analysera hur fastighetsbeståndet påverkas av förändringar i klimatet. I ett första steg gjordes en exponeringsanalys av majoriteten av fastigheterna i beståndet, där klimatrisker baserade på fastigheternas geografiska lägen analyserades.

Urvalet av klimatindikatorer är baserat på den klassificering som anges i taxonomiförordningen, samt deras relevans för påverkan på fastigheter i det aktuella geografiska området. De indikatorer som bedömts relevanta att studera är:

- Översvämning på grund av skyfall, höga flöden/nivåer i vattendrag, sjöar och hav.
- Bristande markstabilitet på grund av klimatets förändring.
- Förändringar i temperatur.

Vasakronan har valt att analysen ska baseras på FN:s klimatpanels, IPCC:s, utvecklingsscenarier RCP 4,5 respektive RCP 8,5. Dessa scenarier innebär en begränsad respektive en hög framtida mänsklig påverkan på klimatet genom utsläpp av växthusgaser. De befintliga karteringar som har legat till grund för analysen har satts i relation till RCP-scenarierna så långt detta varit möjligt. För att bedöma vilka av Vasakronans fastigheter som kan exponeras för förändringar i klimatet används befintliga karteringar och underlag från expertmyndigheter såsom SMHI, MSB, SGU och SGI, samt från kommuner och länsstyrelser. Karteringarna innehåller olika klimatindikatorer som beskriver förändringar i klimatet. Har byggnaden en klimatriskanalys och en åtgärdsplan om klimatrisk finns anser Vasakronan att byggnaden har uppfyllt kraven i miljömål 2.

Minimiskyddsåtgärder

Bolaget behöver även säkerställa att verksamheten bedrivs i överensstämmelse med så kallade sociala minimiskyddsåtgärder. Med detta avses att företaget har processer för att säkerställa att verksamheten bedrivs i enlighet med OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, inklusive principerna och rättigheterna i de åtta grundläggande konventioner som tas upp i Internationella arbetsorganisationens (ILO) deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet och i det internationella regelverket för mänskliga rättigheter. Bolaget har system, rutiner och processer på plats för att säkerställa att bolaget driver den egna verksamheten i linje med de sociala minimiskyddsåtgärderna och ställer sedan många år motsvarande krav på alla leverantörer. Ett arbete har dock påbörjats för att ytterligare utveckla företagets kompetens, styrning och efterlevnad för att säkerställa socialt

ansvarstagande i hela värdekedjan, till exempel så att villkoren även säkerställs vid utvinning av råvaror för produktion av byggmaterial. Det arbetet innefattar bland annat att medarbetare deltagit i ett utbildningsprogram inom FN:s Global Compact om mänskliga rättigheter i leverantörskedjan.

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som ligger till grund för det utfall som presenteras i tabellen på denna sida följer de principer som gäller för bolagets finansiella rapportering. Årets redovisning omfattar enbart aktivitet 7.7 vilket innebär att nämnaren (som används för att beräkna andelen förenligt) i beräkningar inte går att återfinna i Vasakronans finansiella redovisning på koncernnivå. För fullständiga tabeller över omsättning, CapEx och OpEx, se sidorna 137-140.

Omsättning

Omsättningen omfattar totala hyresintäkter avseende aktivitet 7.7 och följer den definition av omsättning som anges i redovisningsdirektivet (2013/34/EU) om årsbokslut och koncernredovisning. Allokering av omsättning för aktivitet 7.7 har gjorts på fastighetsnivå. För mer information se not 2.2 på sidan 53.

Driftutgifter

I driftsutgifter (OpEx) ingår kostnader för reparation och underhåll, det vill säga kostnader förknippade med fastigheternas fortlöpande och ändamålsenliga funktion. För mer information se not 2.3 på sidan 53.

Summering av taxonomitillämpliga och taxonomiförenliga 7.7 aktiviteter, år 2023

	Tillämplighet	Förenlighet
Omsättning	100%	43%
CapEx	100%	41%
OpEx	100%	33%

Investeringar

De investeringar (CapEx) som framgår av tabellen utgår från samma definition som IFRS och omfattar ny-, till-, och ombyggnader, övriga värdehöjande investeringar samt förvärv av fastigheter. Vasakronan tillämpar ingen Kapitalutgiftsplan. För mer information om vilka redovisningsprinciper som tillämpats för investeringar, se not 4.2 på sidorna 61–64.

Justerade KPI:er för grön finansiering

I taxonomiförordningens delegerade akt, sektion 1.2.3.1 i Bilaga I, nämns att icke-finansiella företag som har emitterat miljömässigt hållbara obligationer eller skuldförbindelser som syftar till att finansiera specifika identifierade taxonomiförenliga verksamheter också ska redovisa justerade KPI:er. Vasakronan har i år inte valt att inkludera dessa KPI:er då det råder oklarhet om detta enbart är applicerbart på obligationer emitterade som Europeiska gröna obligationer, en standard som ännu inte implementerats.

Hållbarhets-redovisning 2023

Om Vasakronans hållbarhetsredovisning 2023

Hållbarhetsredovisningen följer riktlinjerna från den internationella organisationen Global Reporting Initiative (GRI). Redovisningen är upprättad i enlighet med GRI Universal Standards 2021. Vasakronan har valt att utöver GRI Universal Standards fortsätta att redovisa de sektorspecifika, Construction and Real Estate (CRE), indikatorer som tidigare redovisades i enlighet med GRI G4. Delar av den obligatoriska GRI-informationen finns i årsredovisningen, medan andra delar återfinns i hållbarhetsnoterna. Var respektive information finns framgår av GRI-index på sidorna 95-98.

Hållbarhetsredovisningen sammanställs årligen. 2023 är det femtonde året Vasakronan lämnar en redovisning av hållbarhetsarbetet. Den senast publicerade redovisningen, avseende 2022, publicerades i mars 2023. Sedan redovisningen avssende 2022 har två korrigeringar av uppgifter som lämnades i den redovisningen gjorts. I total redovisad energiförbrukning utökas omfattningen till att även inkludera bioolja (cirka 10 procent av förbrukningen i en fastighet) och övrig elförbrukning som exempelvis sker i byggprojekt. Denna korrigering omfattar redovisningsår 2021-2022, se sidan 113. I klimatbokslutet utökas omfattningen till att även inkludera fjärrvärmens uppströms utsläpp i kategori Produktion och distribution av bränsle redovisat i scope 3. Denna korrigering omfattar redovisningsår 2019–2022, se sida 120.

Redovisningen är översiktligt granskad av EY, och deras uttalande återfinns på sidan 136. Vasakronans taxonomirapportering omfattas inte av den översiktliga granskningen. 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.

Lagstadgad hållbarhetsredovisning

Hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med bestämmelserna i ÅRL 6:11, beskrivet på sidorna 87-135 med två undantag. Beskrivningen av bolagets affärsmodell finns på sidan 10 och riskhantering som finns på sidorna 24–27.

EU:s taxonomi

EU:s taxonomi för gröna investeringar är en del av EU:s handlingsplan för hållbara finanser. Syftet är att definiera miljömässigt hållbara investeringar. För att en aktivitet ska anses vara i linje med taxonomiförordningen måste den bidra väsentligt till minst ett av de sex fastställda miljömålen och undvika betydande skada på något av de övriga miljömålen, enligt specifika granskningskriterier för olika ekonomiska aktiviteter. Dessutom ställs krav som avser sociala aspekter såsom mänskliga rättigheter och arbetsmiljö.

Vasakronan omfattas ännu inte av kravet på redovisning enligt taxonomiförordningen då bolaget har färre än 500 anställda. Men till följd av förväntningar från intressenter väljer Vasakronan att redovisa på den huvudsakliga aktivitet som Vasakronan omfattas av, 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. På sidorna 83-85 finns en beskrivning av den information som lämnas i årsredovisningen 2023. I de regionvisa fastighetsförteckningar som återfinns på Vasakronans hemsida finns uppgift om fastigheternas uppmätta primärenergital.

Styrning

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

Den årliga affärsplaneringen skapar tydliga och förankrade planer för hur verksamheten ska drivas i alla delar av bolaget. 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 verksamheten styrs, se sidorna 28–41 och 103–135.

FN:s globala hållbarhetsmål

Hållbar utveckling definieras av FN som utveckling vilken 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 ekonomisk, social och miljömässig 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 en global nivå är det viktigt att analysera hur Vasakronan kan bidra till målen, samt om det eventuellt finns något i verksamheten som försvårar eller hindrar att målen uppnås. Verksamheten bedöms ha störst påverkan 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 den positiva påverkan bolaget har inom dessa mål, bedöms även verksamheten bidra till att uppnå mål 13 ”Bekämpa klimatförändringarna”.

Identifierade utmaningar i verksamheten kopplade till Agenda 2030-målen finns bland annat för mål 8 ”Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt”. Det målet handlar främst om risken för arbetsmiljöolyckor och osunda arbetsvillkor bland Vasakronans leverantörer, bland annat på Vasakronans byggarbetsplatser. För mer detaljerad information samt vilka delmål som berörs av verksamheten, se sidorna 103–135.

Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen:
Anna Denell, *hållbarhetschef*.
Mejladress: anna.denell@vasakronan.se

Intressentdialog

Intressenternas förväntningar
Vasakronans intressenter har sedan tidigare definierats som hyresgäster, leverantörer, långivare, medarbetare, offentliga och privata organisationer samt ägare.

Att kartlägga och förstå intressenternas förväntningar samt hur de påverkas av Vasakronans verksamhet är en förutsättning för att skapa hållbara värden. Vasakronan för löpande dialoger med intressenterna genom bland annat möten, intervjuer och enkäter. Utöver detta har fördjupade intressentdialoger gjorts med några års mellanrum. Senast en fördjupad intressentdialog gjordes var 2020.

Som en del av arbetet med att förbereda rapportering enligt de nya kraven i ESRS (European Sustainability Reporting Standards) som ska tillämpas vid rapportering enligt CSRD (Coroporate Sustainability Reporting Directive) har en dubbel väsentlighetsanalys genomförts under hösten 2023. Den bygger på en riktad intressentdialog med syfte att identifiera den påverkan som Vasakronan har på omvärlden, samt risker och möjligheter som hållbarhetsfrågorna i sin tur har på Vasakronans finansiella ställning. Intressentdialogen bestod av elva intervjuer, både med relevanta interna personer på Vasakronan och externa personer, bland annat hyresgäster, stadsplanerare och fackförbund.

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

Branschinitiativ och samarbeten

Under årens lopp har Vasakronan tagit en rad olika initiativ för att driva både bolaget och branschen framåt och uppåt. Alltid med utgångspunkt i vårt uppdrag och med våra högt ställda mål och vår vision i sikte. Många gånger har det varit tufft men det har också lönat sig.

SWEDEN GREEN BUILDING COUNCIL

Medgrundare av Sweden Green Building Council, SGBC, en medlemsorganisation för hållbart samhällsbyggande.

#ÄLSKADESTAD

Tillsammans med Stockholms stad, Ragn-Sells och Bring har vi tagit initiativet till #Älskadestad för en samordnad gods- och avfallslogistik.

Centrum för CIRKULÄRT BYGGANDE

En av grundarna till Centrum för Cirkulärt byggande, CCBuild, med syfte att öka återbruk och materialåtervinning i byggbranschen.

UUA

Medgrundare till initiativet UUA, Universellt Utformade Arbetsplatser. Syftet var att ta fram en modell för hur moderna arbetsplatser blir framgångsrika genom att passa alla.

HÅLL NOLLAN

En av initiativtagarna till Håll Nollan, ett samverkansinitiativ för noll olyckor i byggbranschen.

AMP CENTRUM FÖR AMP

Medgrundare till Centrum för AMP, ett kunskapscentrum för platsutveckling och en modell för ökad trygghet i svenska städer.

BYGGVARU BEDÖMNINGEN

En av initiativtagarna till Byggvarubedömningen, en förening som bedömer och tillhandahåller information om byggvaror för att främja utvecklingen mot en giftfri och god bebyggd miljö.

LFM30

Aktiv medlem i LFM30, Uppsala klimatprotokoll, Klimatarena Stockholm och Klimatneutralt byggande Göteborg.

Sergelgatan, Stockholm

Dubbel väsentlighetsanalys

Vasakronan har under hösten 2023 gjort en dubbel väsentlighetsanalys med syfte att identifiera företagets väsentliga hållbarhetsfrågor för att driva Vasakronans hållbarhetsarbete framåt. För att förbereda bolaget för det nya EU lagkravet, Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), så har den dubbla väsentlighetsanalysen utförts utifrån kraven från European Sustainability Reporting Standards (ESRS), vilket är i linje med GRI Universal Standards för konsekventiell väsentlighet.

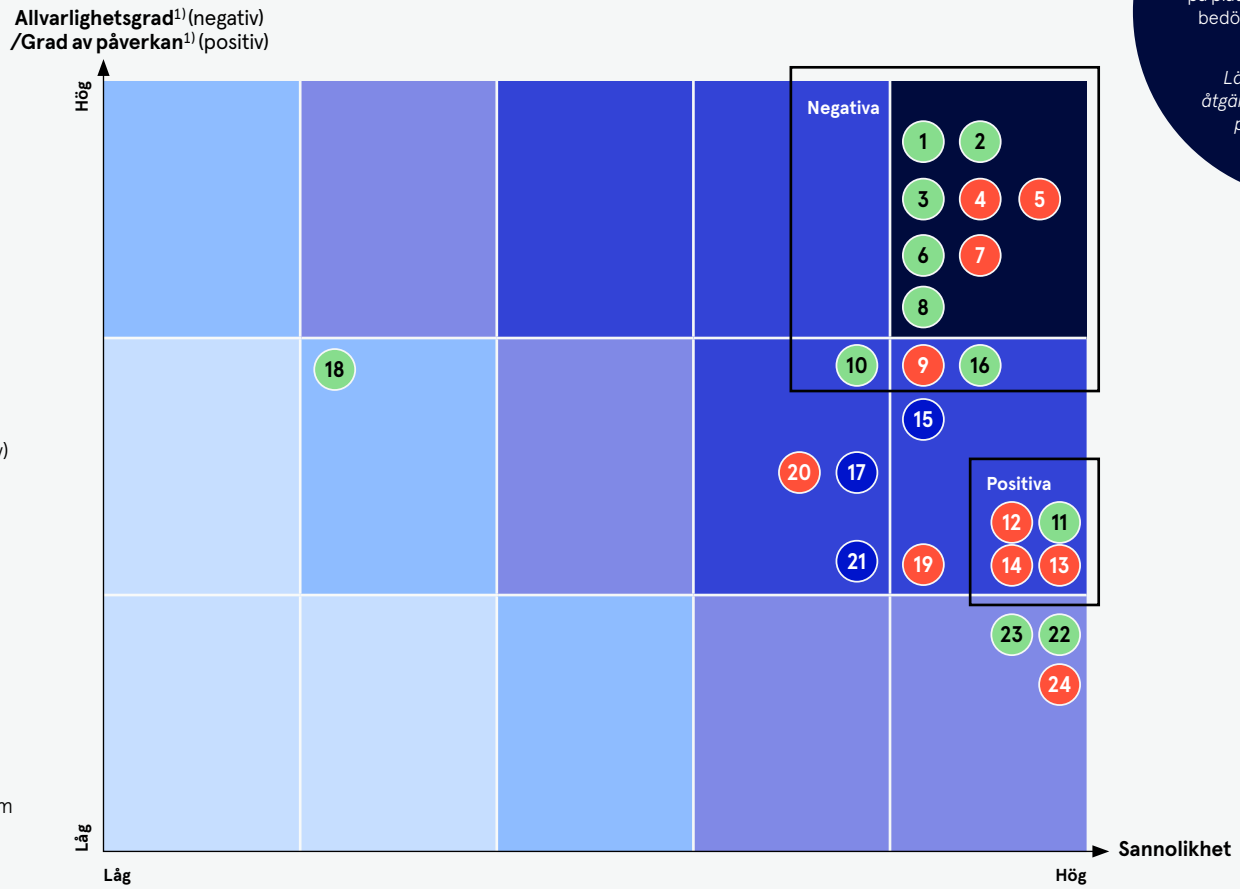
Skrivbordsanalys
För att identifiera Vasakronans faktiska och potentiella konsekvenser på människa och miljö, samt de risker och möjligheter som hållbarhetsfrågorna har på bolagets finansiella ställning genomfördes en skrivbordsanalys. Utgångspunkten var branschen som Vasakronan är verksam inom, samt värdekedjan i både tidigare och senare led. Analysen baserades på en genomgång av intern dokumentation och ett antal externa källor, exempelvis branschrapporter. Samtliga hållbarhetsfrågor i ESRS 1 Bilaga A har övervägts i bedömningen av konsekvenser, risker och möjligheter.

Kartläggning och bedömning
Kartläggningen från skrivbordsanalysen och intressentdialogen resulterade i en bruttolista över Vasakronans positiva och negativa konsekvenser, tillsammans med finansiella risker och möjligheter. Alla konsekvenser beaktades även utifrån vilka risker och möjligheter som kan uppstå till följd av dessa konsekvenser. Genom skrivbordsanalysen och intressentdialog utmynnade bruttolistan i en nettolista av konsekvenser, risker och möjligheter. Negativa och positiva konsekvenser analyserades separat. Väsentligheten av negativa konsekvenser bedömdes baserat på allvarlighetsgrad, som är en kombination av skala, tillämpningsområde (vilka som berörs) och återställbarhet. Väsentligheten av positiva konsekvenser bedömdes baserat på skala och tillämpningsområde. Även sannolikhet togs i beaktande för potentiella negativa och positiva konsekvenser. Väsentligheten av finansiella risker och möjligheter bedömdes utifrån en kombination av sannolikhet och de finansiella effekternas potentiella omfattning. För alla identifierade konsekvenser, risker och möjligheter bedömdes även deras tidshorisont: kort, medellång eller lång sikt.

Tröskelsättning
Utifrån denna analys sattes ett tröskelvärde som diskuterades internt tillsammans med hållbarhetsexperter, som hjälpte till med att prioritera konsekvenser, risker och möjligheter. I bedömningen av konsekvenser användes en allvarlighetsgradering mellan 1-15. Negativa konsekvenser som bedömdes 10 eller högre tillsammans med en sannolikhet mellan 4 (potentiell) och 5 (faktisk), och positiva konsekvenser som fick 6 eller högre tillsammans med en sannolikhet mellan 4 (potentiell) och 5 (faktisk), ansågs vara ovanför tröskeln och bedömdes därav vara väsentliga. För frågor som rör mänskliga rättigheter har allvarlighetsgrad prioriterats över sannolikhet, i linje med ESRS. För bedömning av finansiella risker och möjligheter användes Vasakronans riskmetodik – låg, medel, hög – för såväl finansiell effekt som sannolikhet. De risker och möjligheter som fick en hög finansiell effekt tillsammans med hög sannolikhet bedömdes ligga över tröskelvärdet. Se bedömning på sidorna 91-92.

Bedömning av allvarlighetsgrad och sannolikhet på konsekvenser, netto-lista

1 Energianvändning
2 Utsläpp av växthusgaser (Scope 1, 2, 3)
3 Exploatering av naturresurser
4 Utsatta grupper
5 Kränkningar av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan
6 Generering av avfall
7 Hälsa och välmående i leverantörskedjan
8 Vattenkonsumtion
9 Negativ påverkan på lokala samhällen i leverantörskedjan
10 Störningar, föroreningar och farliga ämnen
11 Klimatsmarta fastigheter (positiv)
12 Tryggt och trivsamt samhälle (positiv)
13 Medarbetares, hyresgästers och kunders välmående (positiv)
14 Inklusion och trygghet för alla (positiv)
15 Hantering av persondata
16 Val av material
17 Hantering av relationer med leverantörer
18 Förändring och förstörande av mark
19 Påverkan på människor runt omkring projekt
20 Företagskultur
21 Korruption och mutor
22 Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem (positiv)
23 Vattenkonsumtion (positiv)
24 Kompetensutveckling (positiv)



E Environment (Miljö) S Social (Socialt) G Governance (Styrning)

1) Allvarlighetsgrad baseras på en kombination av skala, tillämpningsområde och återställbarhet för negativa konsekvenser. Grad av påverkan för de positiva konsekvenserna baseras på skala samt tillämpningsområde.

För att säkerställa att Vasakronan fortsatt fokuserar på de mest väsentliga konsekvenserna har mitigerande åtgärder som Vasakronan har på plats inte tagits i beaktande vid bedömning av allvarlighetsgrad och sannolikhet.

Läs mer om mitigerande åtgärder i hållbarhetsnoterna på sidorna 103-135.

Bedömning av finansiell effekt och sannolikhet på hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter, netto-lista

1 **Klimatförändringar**
- Fysiska risker och klimatanpassning (risk)

2 **Energi**
– Oförmåga att möta kundkrav (risk)

3 **Cirkularitet** (möjlighet)

4 **Energi**
– Energieffektivisering (möjlighet)

5 **Energi**
– Ökad energiproduktion av förnybar energi (möjlighet)

6 **Hälsa och välmående**
- Hälsa och säkerhet på eller runt byggarbetsplatser (risk)

7 **Mänskliga rättigheter**
- Brott mot mänskliga rättigheter i värdekedjan (risk)

8 **Affärsetik**
- Nya regleringar och krav (risk)

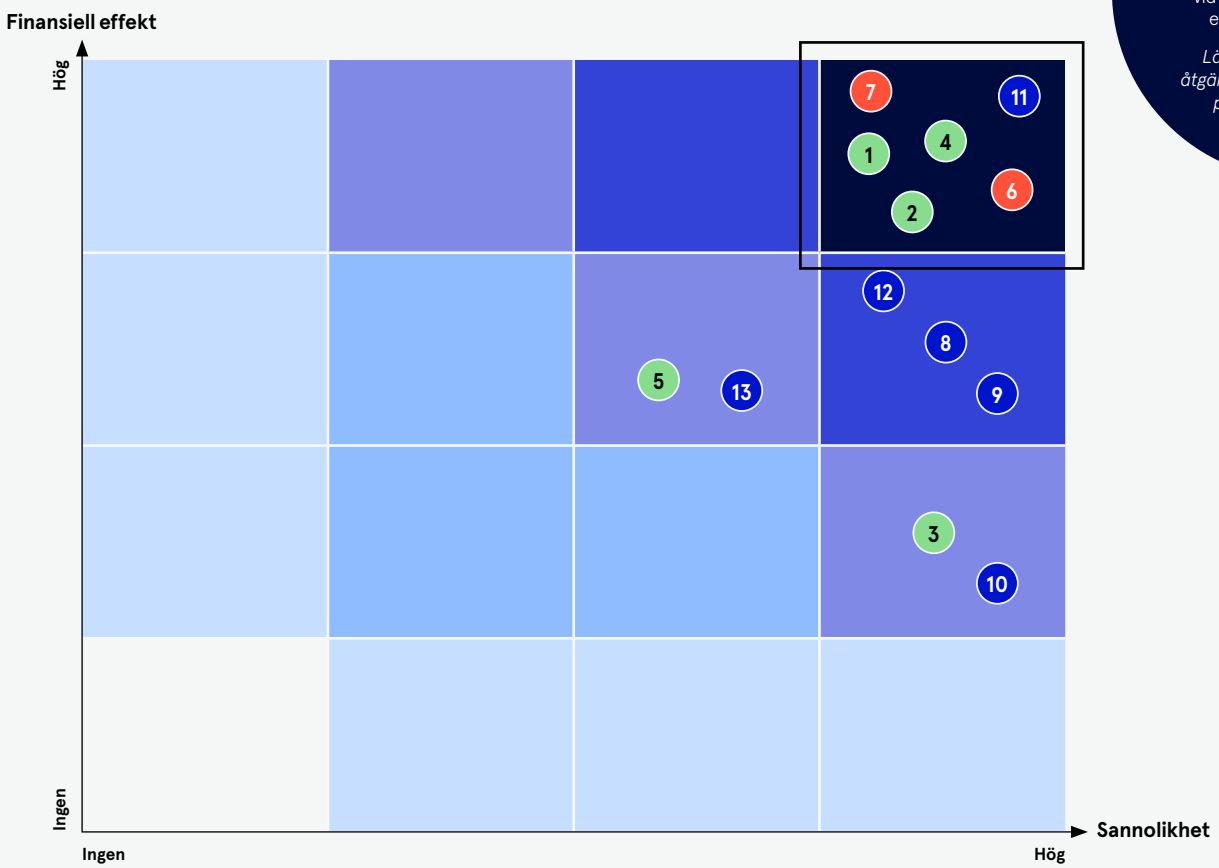
9 **Bolagsstyrning**
- Brist på kompetens (risk)

10 **IT-säkerhet**
- Hantering av data (risk)

11 **Korruption**
- Korruptionsrisker i värdekedjan (risk)

12 **Leverantörer**
- Beroende av leverantörer (risk)

13 **Certifieringar**
– Miljöcertifieringar (möjlighet)



E Environment (Miljö) S Social (Socialt) G Governance (Styrning)

För att säkerställa att Vasakronan fortsatt fokuserar på de mest väsentliga riskerna har mitigerande åtgärder som Vasakronan har på plats inte tagits i beaktande vid bedömning av finansiell effekt och sannolikhet.

Läs mer om mitigerande åtgärder i hållbarhetsnoterna på sidorna 103-135.

Sammanlagt identifierades tio väsentliga frågor för Vasakronan, som validerades av företagets ledningsgrupp. De väsentliga frågorna kommer att styra innehållet i Vasakronans hållbarhetsredovisning och hållbarhetsarbete framåt.

Många av frågorna som identifierats i den dubbla väsentlighetsanalysen går i linje med tidigare prioriterade hållbarhetsfrågor.

Resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen visar på två områden som gjort tydliga förflyttningar jämfört med tidigare väsentlighetsanalys, nämligen biologisk mångfald och mänskliga rättigheter.

Biologisk mångfald
Kunskapen om biologisk mångfald och dess koppling till klimatförändringar har spridit sig brett under det senaste decenniet. Vasakronan är beroende av byggmaterial, vilket kräver naturresurser. Därför är det sannolikt att påverkan finns på markanvändning och habitat uppströms i värdekedjan.

I den egna verksamheten kan lokala byggprojekt påverka såväl markanvändning som djurliv. Detta bedöms dock ha en mindre omfattning och allvarlighetsgrad.

Mänskliga rättigheter
Vasakronans värdekedja sträcker sig till länder med hög risk för kränkningar av mänskliga rättigheter. Då risker för mänskliga rättigheter enligt ESRS utgår från de berörda intressenternas perspektiv är det också naturligt att frågan får en större vikt. Vasakronan har även ringat in migrantarbetare som en riskgrupp där kränkningar av mänskliga rättigheter inte kan uteslutas – varken uppströms i värdekedjan eller i den egna verksamheten.

Vasakronans väsentliga hållbarhetsfrågor

Miljö (E)	Socialt inkl. mänskliga rättigheter (S)	Styrning (G)
1. Biologisk mångfald och ekosystem – Exploatering av naturresurser – Störningar, föroreningar och farliga ämnen	**6.** Hälsa och välmående – Hälsa och välmående i leverantörskedjan + Medarbetares, hyresgästers och kunders välmående R Hälsa och säkerhet på eller runt byggarbetsplatser	**10.** Korruption R Korruptionsrisker i värdekedjan
2. Cirkularitet – Generering av avfall – Val av material	**7.** Mångfald och lika möjligheter + Inklusion och trygghet för alla	
3. Energi – Energianvändning R Oförmåga att möta kundkrav M Energieffektivisering	**8.** Mänskliga rättigheter – Utsatta grupper – Kränkningar av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan R Brott mot mänskliga rättigheter i värdekedjan	
4. Klimatförändring – Utsläpp av växthusgaser (Scope 1,2,3) R Fysiska risker och klimatanpassning + Klimatsmarta fastigheter	**9.** Samhälle – Negativ påverkan på lokala samhällen i leverantörskedjan + Tryggt och trivsamt samhälle	
5. Vatten – Vattenkonsumtion		

Konsekvens: + Positiv – Negativ
Risk/möjlighet: M Möjlighet R Risk

GRI-index

Hållbarhetsmål

Hållbarhetsnoter

– Ekonomiskt ansvar

– Miljöansvar

– Socialt ansvar

Revisorsrapport hållbarhetsredovisning

GRI

Abbedissan 2 i Malmö

GRI-index

Nivå på tillämpning: Vasakronan har rapporterat i enlighet med GRI Standards under perioden 1 januari 2023-31 december 2023.
GRI 1 som används: GRI 1: Foundation 2021
Tillämpliga GRI-sektorsstandarder: N/A

GRI-standard	Upplysning	Beskrivning	Sida	*Avsteg från krav*	*Skäl till avsteg*	*Förklaring till avsteg*
GENERELLA UPPLYSNINGAR						
Organisationen och redovisningsprinciper						
GRI 2 2021	2-1	Detaljer om organisationen	50			
	2-2	Enheter inkluderade i organisationens hållbarhetsrapportering	50, 72-73, 87			
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	87			
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	87			
	2-5	Externt bestyrkande	87, 136			
Aktiviteter och anställda						
GRI 2 2021	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	4-5, 8-10, 89, 127			
	2-7	Anställda	130-132			
	2-8	Arbetare som inte är anställda	132			
Styrning						
GRI 2 2021	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	29-34, 38-39			
	2-10	Nominering och val för högsta styrande organ	30			
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	30			
	2-12	Styrande organs roll i översyn och hantering av påverkan	35			
	2-13	Delegering av beslutsfattande för hantering av påverkan	35			
	2-14	Högsta styrande organets roll i hållbarhetsredovisning	35			
	2-15	Intressekonflikter	32, 38-39			
	2-16	Kommunikation av kritiska angelägenheter	35			
	2-17	Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	31, 35, 38-39			
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets prestation	32			
	2-19	Ersättningspolicy	32-34			
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	33-34			
	2-21	Årligt totalt kompensationsförhållande	54-55, 131			

GRI-index, fortsättning

GRI-standard	Upplysning	Beskrivning	Sida	*Avsteg från krav*	*Skäl till avsteg*	*Förklaring till avsteg*
Strategi, policyer och praxis						
GRI 2 2021	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	*9-10, Bokslutskommuniké 2023 sidan 2-3*			
	2-23	Policyer och åtaganden kopplade till hållbarhet	*29, 35, Vasakronan.se (ESG library)*			
	2-24	Integrering av policyer och åtaganden kopplade till hållbarhet	*35*			
	2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	*35, 103-135*			
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	*35-36*			
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	*35*			
	2-28	Medlemskap i organisationer	*89*			
Intressentengagemang						
GRI 2 2021	2-29	Metod för intressentdialog	*88*			
	2-30	Kollektivavtal	*132*			
VÄSENTLIGA FRÅGOR						
GRI 3 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	*90-93*			
	3-2	Lista på väsentliga frågor	*93*			
	3-3	Styrning av väsentliga frågor	*103-104, 109-110, 112, 115-117, 124, 126-128, 130, 133, 135*			

GRI-index, fortsättning

GRI-standard	Upplysning	Beskrivning	Sida	*Avsteg från krav*	*Skäl*	*Förklaring*
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR						
GRI 200: EKONOMI						
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016	201-1	Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	*103*			
	201-2	Finansiell påverkan av risker och möjligheter orsakade av klimatförändringar	*104*			
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-3	Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	*109*			
GRI 300: MILJÖ						
GRI 301: Material 2016	301-1	Använt material i vikt	*110-111*			
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energiförbrukning inom organisationen	*112-113*			
GRI G4: Energiintensitet i byggnader	CRE1	Energiprestanda i byggnader	*112-113*			
GRI 303: Vatten och utsläpp 2018	303-1	Vatten som en knapp resurs	*115*			
	303-2	Ledningssystem för påverkan av utloppsvatten				
	303-3	Vattenuttag				
	303-5	Total vattenanvändning				
GRI G4: Vattenintensitet i byggnader	CRE2	Vattenintensitet i byggnader	*115*			
GRI 304: Biologisk mångfald 2016	304-2	Påverkan på biologisk mångfald och skyddade områden	*116*			
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser	*117-122*			
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser				
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser				
GRI G4 Utsläppsintensitet i byggnader	CRE3	Utsläppsintensitet i byggnader	*120*			
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	*123-125*			
	306-2	Hantering av betydande avfallsrelaterade effekter				
	306-4	Avfall som återanvänds, per hanteringsmetod				
	306-5	Avfall som ej återanvänds, per hanteringsmetod				
GRI G4: Produktansvar	CRE8	Andel miljöcertifierade fastigheter	*126*			
GRI 308: Bedömning av leverantörer utifrån miljökriterier 2016	308-1	Andel nya leverantörer som granskats avseende miljö	*127*			

GRI-index, fortsättning

GRI-standard	Upplysning	Beskrivning	Sida	*Avsteg från krav*	*Skäl*	*Förklaring*
GRI 400: SOCIALT						
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018	403-1	Ledningssystem för hälsa och säkerhet	*128-129*			
	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				
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1	Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön	*130-132*			
	405-2	Löneskillnad mellan män och kvinnor				
GRI 414: Bedömning av leverantörer utifrån sociala kriterier 2016	414-1	Andel nya leverantörer som granskats avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter	*133-134*			
GRI 416: Kundens hälsa och säkerhet 2016	EI: 416-A	Åtgärder som vidtas i syfte att upprätthålla en hög trygghet och säkerhet i och omkring fastigheterna	*135*			

(EI: Egen indikator)

Vasakronans hållbarhetsmål

Miljömål

För att minska den negativa påverkan som Vasakronans verksamhet kan ha på miljön har bolaget inriktningsmål inom fem områden: klimat, energi, cirkularitet, transporter och biologisk mångfald. Målet för biologisk mångfald är nytt för 2024 och har formulerats som en konsekvens av den senaste väsentlighetsanalysen. Av samma skäl kommer inte längre ett specifikt långsiktigt mål för transporter att finnas, utan den frågan går in under klimatmålet. Varje långsiktigt mål har minst ett årsvist mål kopplat till sig.

INRIKTNINGSMÅL	Mål 2023	Måluppfyllelse		Bidrag till SDG	Mål 2024
Vi är klimatneutrala i hela värdekedjan år 2030.	Minska CO_2-utsläppen (Scope 1, 2, 3, exklusive utsläpp från styrelsebeslutade projekt) med 10 procent jmf. med 2022, kg/kvm	Utsläppen (scope 1, 2, 3, exklusive styrelsebeslutade projekt) uppgick till 13 kg/kvm under 2023, vilket är en ökning med 25 procent. *Läs mer på sidorna 117-122*	**CO_2-utsläpp, scope 1, 2, 3, exkl. styrelsebeslutade projekt,** kg/kvm 2023 13,1 2022 10,4 2021 10,1	11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN 12 ANSVARSFULL KONSUMTION OCH PRODUKTION 13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA	Minska CO_2-utsläppen (Scope 1, 2, 3, exklusive utsläpp från styrelsebeslutade projekt) med 10 procent jmf.med 2023, kg/kvm. Styrelsebeslutade projekt som startas 2024 uppfyller 250 respektive 125 kg CO_2e/kvm.
Vi är självförsörjande och behöver inte köpa någon energi.	Minska mängden köpt energi med 5 procent.	Energiprestandan, specifik energianvändning, för 2023 uppgick till i genomsnitt 73 kWh/kvm (75), vilket är en minskning med 3 procent jämfört med föregående år. *Läs mer på sidorna 112-114*	**Specifik energianvändning,** kWh/kvm 2023 73 2022 75 2021 83	7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA	Minska mängden köpt energi med 4 procent. Mer än 55 procent av de befintliga fastigheterna klarar energikravet i EU-taxonomin, primärenergital.
	Minst 96 solcellsanläggningar i drift.	Vid utgången av året var 90 solcellsanläggningar (86) i drift och totalt producerades 9 180 MWh (9 263) energi. *Läs mer på sidorna 112-114*	**Antal solcellsanläggningar** 2023 90 2022 86 2021 77	7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA	

Miljömål, fortsättning

INRIKTNINGSMÅL	Mål 2023	Måluppfyllelse		Bidrag till SDG	Mål 2024
100% cirkulär materialanvändning.	Öka andelen återbrukat, förnybart och återvunnet material i de styrelsebeslutade projekten med 10 procent.	Under året ökade andelen återbrukat, förnybart och återvunnet material till 10,1 procent (7,6) av totalt använt material. Det är en ökning med 33 procent. *Läs mer på sidorna 110-111*	**Andelen återbrukat, förnybart och återvunnet i styrelsebeslutade byggprojekt,** procent 2023 10 2022 8 2021 13	3, 8, 12	Öka andelen återbrukat, förnybart och återvunnet material i projekt med 5 procent.
100% cirkulär avfallshantering.	Minst 10 procent av kunderna använder Vasakronans avfallshämtningstjänst och får därmed tillgång till sin avfallsstatistik.	Vid utgången av året använde 17 procent av kunderna avfallshämtningstjänsten. *Läs mer på sidorna 123-125*	**Historisk data före 2023 saknas**	11, 12	Minst 25 procent av kunderna använder vår avfallshämtningstjänst och får därmed tillgång till sin avfallsstatistik. Minska mängden avfall i lokalanpassningsprojekt med 5 procent.
	Avfallsrapporter lämnas in i alla lokalanpassningsprojekt.	Av samtliga lokalanpassningsprojekt som avslutades under året lämnade 71 procent in avfallsrapporten. *Läs mer på sidorna 123-125*	**Historisk data före 2023 saknas**	11, 12	
100% fossilfria transporter.	Öka antalet laddplatser till 1 700.	Vid utgången av 2023 fanns 1 670 (1 467) laddplatser i drift. *Läs mer på sidorna 112-114*	**Antal laddplatser** 2023 1 670 2022 1 467 2021 1 177	11	
Vi är naturpositiva i hela värdekedjan.	Nytt mål 2024.				Öka den biologiska mångfalden (andel fastigheter med multikulturväxtlighet).

Sociala mål

Med vår verksamhet påverkar vi tusentals människor på olika sätt. För att minska den negativa påverkan som vår verksamhet kan ha på dem sätter vi inriktningsmål inom tre områden: arbetsvillkor och arbetsmiljö, mångfald och inkludering samt attraktiva områden. Varje långsiktigt mål har minst ett årsvist mål kopplat till sig.

INRIKTNINGSMÅL	Mål 2023	Måluppfyllelse		Bidrag till SDG	Mål 2024
Alla som arbetar för Vasakronan har godtagbara arbetsvillkor och en god fysisk, organisatorisk och social arbetsmiljö där inga arbetsplatsolyckor förekommer.	Minska antalet arbetsplatsolyckor i byggprojekt.	Olycksfallsfrekvensen i styrelsebeslutade projekt minskade till 10,4 (26,7). *Läs mer på sidorna 128-129*	**Olycksfallsfrekvens i större projekt,** per miljoner arbetade timmar 2023 10,4 2022 26,7 2021 14,2	3 GOD HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE 8 ANSTÄNDIGA ARBETSTILLFÄLLEN OCH EKONOMISK TILLVÄXT	Minska olycksfallsfrekvensen i styrelsebeslutade byggprojekt. Arbetsplatskontroller i alla styrelsebeslutade projekt och 25 andra byggprojekt. Leverantörsrevisioner/kontroller hos minst tre prioriterade serviceleverantörer. I alla avtal som inköpsavdelningen tecknar, ska samtliga leverantörer vara bolagskontrollerade.
	Revision av arbetsmiljö och andra villkor inkluderade i Vasakronans uppförandekod ska genomföras på samtliga större byggarbetsplatser och hos minst tre prioriterade serviceleverantörer.	Revision är utförd på samtliga pågående projekt. Revision är genomförd hos två prioriterade serviceleverantörer. *Läs mer på sidorna 128-129*	**Historisk data före 2023 saknas**	3 GOD HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE 8 ANSTÄNDIGA ARBETSTILLFÄLLEN OCH EKONOMISK TILLVÄXT	

Sociala mål, fortsättning

INRIKTNINGSMÅL	Mål 2023	Måluppfyllelse		Bidrag till SDG	Mål 2024
Vårt företag och våra leverantörer präglas av mångfald, har en inkluderande företagskultur och bidrar till att fler personer som står långt ifrån arbetsmarknaden kommer i arbete.	Minst 15 praktikanter eller sommarjobbare kommer från underrepresenterade grupper.	Av de 36 praktikanter/sommarjobbare som kontrakterades under året kom 17 från underrepresenterade grupper. *Läs mer på sidan 130-132*	**Historisk data före 2023 saknas**	5, 8, 10	Minst 15 av Vasakronans praktikanter eller sommarjobbare kommer från underrepresenterade grupper. I alla nytecknade avtal som inköp ansvarar för, avtalas att leverantörer ska arbeta för att erbjuda arbete/praktik till personer som står långt ifrån arbetsmarknaden.
	I alla våra upphandlingar av entreprenader ska krav ställas på att grupper som står långt ifrån arbetsmarknaden får sysselsättning. Samma krav ställs på minst tre prioriterade serviceleverantörer.	Inga större entreprenadupphandlingar har utförts under året men kravet har arbetats in i avtalsmallarna. Kravet har ställts vid upphandling av tre prioriterade serviceleverantörer. *Läs mer på sidan 133-134*	**Historisk data före 2023 saknas**	8, 10	
Våra områden och fastigheter är estetiskt tilltalande och utformade så att de främjar: - Trygghet och säkerhet. - Hälsa och välmående. - Att alla känner sig inkluderade.	Öka andelen publika verksamheter i Vasakronans gatuplan till minst 75 procent.	81 procent av verksamheterna i Vasakronans gatuplan är publika. *Läs mer på sidan 135*	**Historisk data före 2023 saknas**	5, 10, 11, 16	Öka den upplevda tryggheten i våra prioriterade områden.
	Förbättra den upplevda tryggheten i våra områden.	Pilot utförd i Stockholm under Q4 2023, vilket resulterade i en rapport som beskriver metod, resultat samt manual för kommande mätningar. *Läs mer på sidan 135*	**Historisk data före 2023 saknas**	5, 10, 11, 16	

Ekonomiskt ansvar

201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde

Uppdraget från Vasakronans ägare är att skapa en långsiktig och stabil avkastning. En avkastning som kommer Sveriges nuvarande och blivande pensionärer tillgodo. Därför är det viktigt att Vasakronan tar ett ekonomiskt ansvar för sin verksamhet och för att ha stabila och sunda finanser. Det är också viktigt för att kunna fortsätta att erbjuda arbetstillfällen för medarbetare och leverantörer, klara av åtaganden gentemot finansiärer samt för att möta andra ekonomiska förväntningar från intressenterna.

Avgränsning
Redovisningen omfattar enbart ekonomiska värden skapade inom Vasakronan. Värdet påverkas delvis av faktorer som Vasakronan har kontroll över, men även av yttre faktorer såsom konjunktur och räntenläge samt ägarnas beslut om utdelning.

Ansvar och uppföljning
Vasakronans vd och ledningsgrupp har det övergripande ansvaret för att verksamheten styrs mot de finansiella målen. Utfallet följs upp och kommuniceras 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 likvärdiga 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, beräknat 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 8.

Utfall
Det skapade ekonomiska värdet uppgick under året till -4,6 mdkr (15,5) och utgörs av hyresintäkter, investeringar och värdeförändringar på fastigheterna. Värdet på våra fastigheter har under året minskat med 16,5 mdkr till följd av stigande avkastningskrav på marknaden. Med tanke på det negativa resultatet under året sker ingen utdelning till ägarna. Detaljerad information finns i bolagets finansiella redovisning på sidorna 43-48. Fördelat ekonomiskt värde framgår av tabellen till höger. Det kvarvarande värdet uppgick till -13,4 mdkr (4,2).

Skatter
Skatt är en lagstiftad kostnad i verksamheten som påverkar avkastningen. Samtidigt är den också en ansvarsfråga som kan påverka bolagets rykte och anseende. För att säkerställa en hantering av skattefrågor som är i linje med det höga avkastningskravet, samt att bolaget uppfyller kraven om att agera ansvarsfullt, har styrelsen fastställt en skattepolicy. För mer information om bolagets skattepolicy, se vasakronan.se

Vasakronans verksamhet bedrivs enbart i Sverige. Land för landredovisning av betald skatt är därför inte tillämpbart. Vasakronan är i dag inte föremål för några skatteprocesser. För mer information om bokförda skatter, se sidorna 59-60.

Fördelat ekonomiskt värde

Mkr	2023	2022
Direkt tillskapat värde		
Intäkter	9 157	8 167
Värdeförändringar	-16 550	4 917
Investeringar	2 802	2 366
Summa direkt tillskapat värde	**-4 591**	**15 450**
Fördelat ekonomiskt värde		
Medarbetare	-253	-227
Långivare	-1 845	- 1 291
Offentliga sektorn[1]	-2 710	-2 303
- varav fastighetsskatt	*-820*	*-839*
Leverantörer	-3 953	-3 430
Ägare	-0	-4 000
Bidrag till samhället[2]	-1	-1
Summa fördelat värde	**-8 762**	**-11 252**
Behållet ekonomiskt värde	**-13 353**	**4 198**

1) I posten "Offentlig sektorn" 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 788 tkr

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom att samarbeta med olika frivilligorganisationer, samt stötta deras verksamheter genom donationer, bidrar Vasakronan till att uppnå mål 17 och dess delmål 17.17, "Uppmuntra effektiva partnerskap".

201-2 Finansiell påverkan av risker och möjligheter orsakade av klimatförändringar

Klimatförändringar är en av vår tids största utmaningar och innebär främst risker men även möjligheter för verksamheten. Det är tydligt att det krävs en omfattande omställning i samhället för att hejda klimatförändringar vilket kan påverka bolagets finansiella ställning. Både i form av risken för höjda kostnader på grund av regulatoriska förändringar samt möjligheter kopplade till ändrade kundbeteenden och förändrade finansieringsmöjligheter. Även de fysiska klimatförändringarna kan få en mycket stor påverkan på bolagets tillgångar och därmed finansiella ställning.

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. Genom att endast använda förnybar energi, öka den egenproducerade elen, samt minska energianvändningen minskas utsläpp av växthusgaser och även driftkostnaderna.

Arbetet med att identifiera och hantera de fysiska klimatrelaterade riskerna har pågått under de senaste åren. Det genomförs löpande utvärderingar av fastigheternas tekniska prestanda och förbättringsarbeten planeras in i samband med ordinarie underhåll och ombyggnationer. Vid projektutveckling säkerställs att design och utformning av fastigheterna är anpassade inte bara efter dagens behov, utan även kommande decenniers.

Avgränsning

Redovisningen omfattar den finansiella påverkan som klimatförändringar, samt bekämpning 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. 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 upprättandet av dubbla väsentlighetsanalysen, läs mer på sidorna 90-93, gjordes också en bedömning av den finansiella påverkan från klimatrisker och möjligheter. Arbetet med att minska Vasakronans egen klimatpåverkan, och därmed minska risken för kostsamma och plötsliga minskningsåtgärder i framtiden är beskrivet under indikator 305-1-3 i denna rapport, se sidorna 117-122.

Hållbarhetschefen ansvarar för att fastighetsbeståndet samt bolagets övriga verksamhet analyseras utifrån konsekvenserna av ett förändrat klimat. Arbetet med att minska den finansiella påverkan från klimatrelaterade händelser är delegerat inom organisationen. Det är chefen för Teknik och fastighet som ansvarar för att bolagets långsiktiga underhållsplan innehåller relevanta klimatanpassningsåtgärder för hela beståndet. Chefen för Investeringar och projekt ansvarar för att eventuella förvärv samt alla utvecklingsprojekt analyseras med avseende på klimatförändringarna.

Styrning

För att minska bolagets negativa finansiella påverkan som kan komma att ske på grund av klimatförändringar, bedrivs sedan mer än tio år ett arbete med att om möjligt minska de klimatrelaterade riskerna och att minska de finansiella konsekvenserna om eller när de inträffar. Arbetet styrs av en plan som togs fram 2013 med en tydlig prioritering av åtgärder inom fastighetsförvaltningen, transaktioner och projektverksamheten. Inom projekt finns nödvändiga klimatanpassningsåtgärder med i de guidelines för projekt som ska följas. För transaktionsverksamheten finns en checklista för klimatanpassningsfrågor. I samband med redovisningen av hur stor del av bolagets verksamhet som är förenlig med EU-taxonomin, kommer bolaget behöva redogöra för att fastigheterna undersökts med avseende på vilka klimatrelaterade fysiska risker som finns.

För mer information om styrningen av arbetet med att minska bolagets egen påverkan på klimatet, se sidan 117.

Lärdomar

Under året har det blivit tydligt att det finns ett behov av att förtydliga drift- och skötselinstruktioner med åtgärder som kan behöva vidtas i fastigheterna för att minska skaderisken till följd av extrema väderhändelser. Samt att noga överväga vilken typ av teknisk utrustning som är lämplig respektive olämplig att placera under gatunivå. Det är också tydligt att ett större fokus på klimatanpassningsåtgärder behövs i bolagets långsiktiga underhållsplanering. Genom att införliva klimatanpassningsarbetet i den ordinarie underhållsplaneringen kan kostnaderna för klimatanpassningsåtgärderna minskas.

Mål
Bolagets mål kopplat till att minska sin klimatpåverkan är beskrivet i denna redovisning under indikator 305 -1-3, se sidorna 117-122.

Bolagets mål på lång sikt kopplat till klimatförändringar är att minimera negativ finansiell påverkan av dessa. Det sker genom att aktivt analysera beståndet utifrån relevanta klimatrelaterade risker, vartefter ny klimatdata görs tillgänglig, och genomföra åtgärder i relation till storleken på den finansiella risken. Ett mål på kort sikt är att arbeta in föreslagna klimatanpassningsåtgärder i de långsiktiga underhållsplanerna och att planera in klimatanpassningsåtgärder tillsammans med annat nödvändigt underhållsarbete.

Redovisningsprincip
De redovisningsprinciper som tillämpats vid bedömningen av den finansiella påverkan från klimatrelaterade risker och möjligheter baseras till stor del på egna antaganden om förekomst och frekvens. Tabell finns på sidorna 106-108.

Utfall
Under 2022-2023 har Vasakronan låtit göra en ny, mer omfattande analys av klimatrisker på fastighetsnivå. De fysiska riskerna som har identifierats för Vasakronans bestånd är framför allt skyfall och närhet till vattendrag, värmeböljor och förändrade markförhållanden. Resultatet av de senaste analyserna arbetas in, fastighet för fastighet, i processer för drift, underhåll och förvaltning. Det gäller både i projektverksamhet och i bolagets planering av beståndet. En bedömning av vilken finansiell påverkan de klimatrelaterade riskerna och möjligheterna kan ha finns sammanställd i tabell på sidorna 106-108.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom arbetet för att minska den negativa påverkan klimatförändringarna kan få på bolagets verksamhet bidrar Vasakronan till att uppnå mål 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”.

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 2 kr/kWh. Beräknad utifrån förbrukningen 2023. Uttryckt i GWh, mkr och i procent av driftöverskottet.	Total förbrukning av värme, kyla och fastighetsel i beståndet uppgick till 217 GWh (216) under året. Det motsvarade en kostnad om 365 mkr (356). En prisökning på energi med 2 kr/kWh skulle innebära en ökad energikostnad med 434 mkr (432). Det motsvarar 6 procent (7) av driftöverskottet 2023.	GRI 302-1, sida 112-114
	Tillgångar /skulder	Investeringar genomförda i syfte att minska energianvändningen. Uttryckt i mkr/år.	Under 2023 investerades cirka 61 mkr (84) i åtgärder för att minska energi-användningen i beståndet.	–
Högre kostnader till följd av höjda skatter eller annan reglering kopplade till utsläpp. (*Regulatorisk omställningsrisk*)	Kostnader	Ökade kostnader motsvarande 1 000 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 1 000 kr/ton på utsläpp i scope 1 och 2 beräknat med market based-metod skulle kostnaderna öka med 5 mkr (5). Det motsvarar 0,08 procent (0,09) av driftöverskottet 2023. Beräknat med location-based-metod skulle motsvarande kostnader öka med 15 mkr (14). Det motsvarar 0,22 procent (0,24) av driftöverskottet.	GRI 305, sida 117-122
	Kostnader	Ökade kostnader för byggmaterial motsvarande ett pris på utsläpp från byggmaterial på 1 000 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 6,8 mkr (57), motsvarande 0,2 procent (0,9) av totala projektutgifter under 2023.	GRI 305, sida 117-122
	Kostnader	Betald klimatkompensation, uttryckt i tkr/år.	Från och med 2020 kompenserar Vasakronan för samtliga redovisade utsläpp från verksamheten. En tredjedel av de utsläpp som genererades under 2022 kompenserades genom att köpa andelar i kompensationsprojekt för motsva-rande 2 015 tkr. Resterande del kommer att kompenseras genom trädplan-tering och bidrag till forsknings- och utvecklingsprojekt som leder till minskade utsläpp i fastighetssektorn.	GRI 305, sida 117-122

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 permanent fram till år 2100. Därför är bedömningen att det inte finns risk för någon stor finansiell påverkan på grund av permanent höjda havsnivåer.	GRI 201-2, sida 104-105
Fastigheter blir tillfälligt obrukbara och behöver repareras 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 5 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 att 5 procent av beståndet blir tillfälligt obrukbart i tre månader bedöms intäktsbortfallet uppgå till 458 mkr (408) om året. Det motsvarar 1,7 procent (1,7) av driftöverskottet.	GRI 201-2, sida 104-105
	Kostnader	Bedömd ökning av underhållskostnaderna till följd av reparation och återställningsbehov. Baserat på ett antagande om att fem 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 5 procent av beståndet blir tillfälligt obrukbart och behöver repareras bedöms underhållskostnaderna öka med 359 mkr (360) om året. Det motsvarar 5,2 procent (6,0) av driftöverskottet.	GRI 201-2, sida 104-105
Ökat energibehov (främst kyla) till följd av ett varmare klimat. (*Systematisk fysisk risk*)	Kostnader	Bedömd kostnadsökning vid ett dubbelt så stort kylbehov. Uttryckt i mkr och i procent av driftöverskottet.	Ett dubbelt så stort kylbehov inom beståndet bedöms innebära ökade kostnader om 26 mkr (25), motsvarande 0,4 procent (0,4) av driftöverskottet.	GRI 302-1, sida 112-114
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 983 812 m3 (968 502). En dubblering av priset på vatten skulle innebära en ökning av vattenkostnaderna med cirka 26 mkr (22), motsvarande 0,4 procent (0,4) av driftöverskottet.	GRI 303-5, sida 115

Risk/möjlighet	Finansiell kategori	Mätning och enhet	Finansiell påverkan	Hänvisning
MÖJLIGHETER				
Ökad egenproduktion av förnybar energi.	Intäkter	Intäkter från försäljning av egenproducerad förnybar energi. Uttryckt i mkr/år.	Intäkter från försäljning av egenproducerad förnybar energi från solceller uppgick till 2,0 mkr (2,0). Det motsvarar 0,0 procent (0,0) av driftöverskottet.	GRI 302-1, sida 112-114
	Kostnader	Lägre energikostnader till följd av egenproducerad förnybar energi. Uttryckt i MWh och i mkr/år.	Den egenproducerade energin inom beståndet bedöms ha minskat behovet av köpt energi med cirka 4 900 MWh (4 700), motsvarande en kostnadsbesparing på cirka 5 mkr (5). Det motsvarar 0,07 procent (0,08) av driftöverskottet.	GRI 302-1, sida 112-114
	Tillgångar/ skulder	Investeringar genomförda i syfte att öka egenproducerad förnybar energi. Uttryckt i mkr/år.	Under året investerades totalt 2,6 mkr (6,8) 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 5-15 procent. Uttryckt i mkr och samt i procent av totala hyresintäkter respektive driftöverskott.	Hyresintäkter från miljöcertifierade fastigheter uppgick till 8 500 mkr (7 610), motsvarande cirka 93 procent (93) av totala hyresintäkter. En ökning av hyresintäkterna på 5–15 procent innebär en ökning med cirka 420–1 270 mkr (381–1 142). Det motsvarar 6-19 procent (6-19) av driftöverskottet.	GRI CRE 8, sida 126
	Kostnader	Kostnad för miljöcertifiering av ny-och ombyggnader i förhållande till total investering. Uttryckt i procent.	Under 2023 certifierades ombyggnaden Sperlingens Backe 45. Kostnaden för certifiering motsvarade 0,00 procent av den totala investeringen.	GRI CRE 8, sida 126
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 2023 var fastigheter med ett totalt marknadsvärde om 157 271 mkr (171 090) miljöcertifierade. Det motsvarar 90 procent (91) av marknadsvärdet på det totala beståndet. Minskningen förklaras av ett lägre marknadsvärde inte ett minskat antal miljöcertifierade fastigheter.	GRI CRE 8, sida 126
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, maximal återbrukspotential på 50 procent och att återbrukat material kostar 25–50 procent mindre än nytt material. Uttryckt i mkr.	Under 2023 bedöms kostnaderna för material med återbrukspotential i avslutade projekt ha uppgått till 781 mkr (1 707). Ett ökat återbruk i dessa byggprojekt skulle minska projektutgifterna med cirka 200–400 mkr (400–900), vilket motsvarar 7-14 procent (7-14) av projektutgifterna.	GRI 301-1, sida 110-111
Förmånlig finansiering för gröna tillgångar.	Kostnader	Lägre räntekostnader till följd av finansiering genom ramverket för grön finansiering eller gröna banklån.	Det är i dagsläget svårt att göra en uppskattning av hur mycket lägre räntekostnaderna blir vid finansiering genom vårt gröna ramverk. Med ett antagande om ett snitt på 5 punkters lägre finansieringskostnad motsvarar det en minskad ränteutgift om 31,6 mkr per år.	Investerarrapport 2023, sida 2-13
	Tillgångar	Tillgångar som uppfyller kriterierna i det gröna ramverket. Uttryckt i mkr och i procent av totala tillgångar.	Vid utgången av 2023 uppgick totala tillgångar i den gröna poolen till 65 734 mkr (61 241), motsvarande 34 procent (29) av bolagets totala tillgångar.	Investerarrapport 2023, sida 6
	Skulder	Totala utestående gröna obligationer och andra gröna låneinstrument. Uttryckt i mdkr.	Vid utgången av 2023 uppgick utestående volym av gröna obligationer och andra gröna låneinstrument till totalt 63,3 mdkr (61,7).	Investerarrapport 2023, sida 6

205-3 Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder

Korruptionen i den svenska bygg- och fastighetsbranschen anses vara utbredd och omfattande. Vasakronan behöver därför ha ett arbetssätt som i alla situationer eliminerar risken för korruption och andra oegentligheter.

Avgränsning
Antikorruptionsarbetet avser i första hand Vasakronans eget arbete med att förhindra korruption inom bolaget. Men avser även de krav Vasakronan ställer på att 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 möjligheten att anonymt vända sig till en extern funktion för visselblåsning. En extern part agerar ombud för Vasakronan och garanterar på så sätt anmälarens anonymitet. Information om hur man kan ta kontakt med visselblåsarfunktionen finns på bolagets hemsida.

Styrning
Inom bolaget styrs antikorruptionsarbetet av policyer och riktlinjer för bland annat antikorruption och inköp. Tillsammans med uppförandekoden för medarbetare respektive leverantörer samverkar Vasakronans policyer, rutiner och utbildningar för att motverka alla former av korruption och oegentligheter.

Lärdomar
Under året har inga ytterligare lärdomar dragits och inga förbättringsåtgärder har kunnat identifieras.

Mål
Ingen form av korruption ska förekomma.

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 2023 har inga misstankar om korruption inkommit till någon av bolagets kanaler.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom arbetet för att alla Vasakronans affärsrelationer ska vara fria från korruption, bidrar Vasakronan till att uppnå mål 16 och dess delmål 16.5, ”Bekämpa korruption och mutor”.

Miljöansvar

301-1 Använt material i vikt

Stora mängder material används vid nyproduktion, ombyggnad, lokalanpassningar och underhåll av Vasakronans fastigheter. Material som används i projektverksamheten ger upphov till en stor miljöpåverkan när de utvinns, produceras och transporteras. Att minska mängden material som används och att i större utsträckning använda återbrukat byggmaterial samt material som är tillverkat av förnybar eller återvunnen råvara är därför viktigt. För att kunna ge en rättvisande bild av både Vasakronans och det enskilda projektets faktiska klimatpåverkan behöver uppgift om mängd och typ av material som använts redovisas. Vasakronan behöver dessutom säkerställa att de material som används inte innehåller farliga ämnen som riskerar att spridas inomhus i byggnaderna eller till naturen utanför dem.

Avgränsning

Redovisningen omfattar det byggmaterial som används vid ny- och ombyggnadsprojekt samt lokalanpassningar. Material i underhålls- och driftarbeten i fastigheterna följs för närvarande inte upp på ett systematiskt sätt. Det beror på att mängden material i dessa projekt oftast är relativt liten i förhållande till mängden material i övriga byggprojekt.

Det material som Vasakronan köper in och förbrukar i övrigt, exempelvis kontors- och förbrukningsmaterial, har bedömts som icke väsentligt i förhållande till byggmaterialens påverkan.

Ansvaret för att samla in uppgifter om använt material åläggs i första hand bolagets leverantörer som är de som köper in och använder materialet vid bygg- och installationsarbeten. Vasakronans möjlighet att påverka den totala mängden material samt vilken typ av material som används styrs i första hand av vilka projekt som bolaget väljer att genomföra, hur de designas och utformas samt vilken typ av material som föreskrivs.

Ansvar och uppföljning

Det är chefen för Investeringar och projekt som ansvarar för det material som används vid projektutveckling. Ansvaret omfattar vilka projekt som genomförs, mängd och typ av material samt att Byggvarubedömningen används i samtliga projekt. Chefen för Teknik och fastighet ansvarar för materialanvändningen i underhållsprojekt.

Uppföljning av typ och mängd material sker i samband med att ett projekt avslutas. Använt material sammanställs då i vikt, totalt och per kvadratmeter, andelen förnybara råvaror, andelen återvunnet och återbrukat material samt om det är miljöcertifierat. Uppföljning av de mål som satts för året görs kvartalsvis, i rapporteringen till styrelse och ledning.

Styrning

Materialanvändningen styrs av Vasakronans miljöpolicy samt mer i detalj genom de interna styrdokumenten ”Miljöprogram för projekt” och ”Guidelines och principer för byggande”. Miljöprogrammet ska följas av samtliga arkitekter, projektörer och entreprenörer. I programmet framgår att Vasakronan ska hushålla med material och i första hand använda material som är återbrukat eller tillverkat av förnybar eller återvunnen råvara. För projekt som uppgår till 75 mkr eller mer finns krav på att en workshop om återbruk ska hållas vid start av projektet. Syftet är att identifiera potential 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 för att minska behovet av framtida ombyggnationer. En miljöcertifiering enligt LEED styr också mot minskad materialanvändning och större andel återbrukat och återvunnet material, samt att en större andel kommer från byggnadens närområde.

En åtgärd för att styra byggentreprenörer mot en ökad användning av återbrukade byggmaterial är avskaffandet av materialpåslag för nytt material i bolagets ramavtal. Istället har ett högre påslag, 20 procent, införts för allt återbrukat material som används.

I Miljöprogrammet föreskrivs även att Byggvarubedömningen ska användas för urval och dokumentation av de byggvaror som används inom projektet. Efterlevnad kontrolleras både vid interna revisioner och leverantörsrevisioner. Krav på att Byggvarubedömningen ska användas finns även i merparten av hyresavtalen. Det är viktigt eftersom hyresgäster ibland bygger om i egen regi.

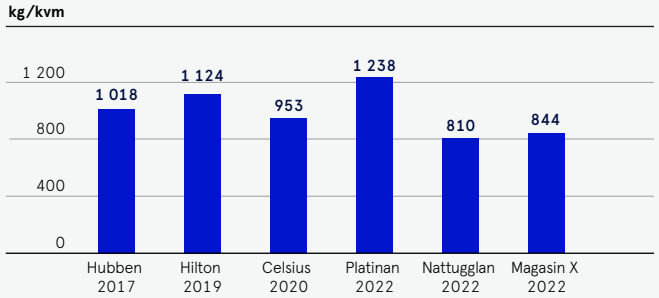
Lärdomar

Under uppföljningen av årets lokalanpassningsprojekt och de specifika materialrapporter som lämnats in har det blivit tydligt att det fortfarande är en mycket stor andel av byggmaterialet som är tillverkat av 100 procent jungfruligt, icke förnybart material. Det tydliggör att bolaget behöver intensifiera arbetet med att öka andelen återbrukat material ytterligare, särskilt mot bakgrund av att lokalanpassningar sker så pass ofta ur ett livscykelperspektiv. En annan lärdom är att de styrelsebeslutade projekten behöver följas upp kontinuerligt under projektens gång, för att minska risken för luckor och felaktigheter i materialredovisningen.

Mål och måluppfyllelse

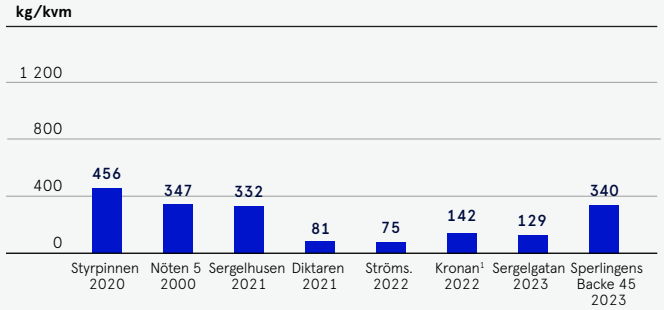
Inför 2023 sattes målet att öka andelen återbrukat, förnybart och återvunnet material i projekt med 10 procent där utfallet för året blev 10,1 procent (7,6). Det vill säga en ökning med 33 procent. Det bör dock påpekas att inga nybyggnadsprojekt avslutades under 2023 och utfallet därför inte är helt jämförbart med 2022 då både ny- och ombyggnadsprojekt avslutades.

Använt material i nybyggnadsprojekt



Avslutade nybyggnadsprojekt år 2017–2022.
Inga nybyggnadsprojekt avslutades under 2023.

Använt material i ombyggnadsprojekt



Avslutade ombyggnadsprojekt år 2020–2023.
1) Avser ombyggnadsdelen av projektet.

Andel förnybart, återbrukat och återvunnet material

%	2023	2022	2021
Nybyggnadsprojekt[1]	–	7,2	–
Ombyggnadsprojekt	10,1	19,2	12,9
Totalt	**10,1**	**7,6**	**12,9**

1) Inga nybyggnadsprojekt avslutades under 2023 och 2021.

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, varken under projektets gång eller i samband med projektavslut. För att få en uppfattning om mängden material inhämtas istället uppgifter ifrån den klimatkalkyl som görs i samband med projektstart. Målsättningen är att även lokalanpassnings- och underhållsprojekt inom ett par år ska redovisa sin materialåtgång. Det sker i takt med att administrationen för mindre projekt i högre utsträckning digitaliseras.

I det fall uppgift om mängd material per kvadratmeter redovisas har projektets bruttoarea (BTA) använts.

Utfall

Under 2023 avslutades totalt 2 styrelsebeslutade projekt (5), Sergelgatan och Sperlingens Backe 45, båda ombyggnadsprojekt. Inga nybyggnadsprojekt avslutades under året. Utöver ombyggnadsprojekten avslutades lokalanpassningsprojekt med en total area om cirka 80 000 kvadratmeter (68 000). Total mängd använt material i samtliga projekt uppgick till cirka 8 000 ton (164 000). Den låga mängden använt material under året jämfört med 2022, förklaras av att betydligt färre styrelsebeslutade projekt avslutades under 2023. Dessutom var det två ombyggnadsprojekt som i sig har en betydligt lägre materialförbrukning än nybyggnadsprojekt. Anledningen till att materialåtgången i nybyggnadsprojekt är betydligt högre i jämförelse med ombyggnadsprojekt är att en stor andel av materialet är hänförlig till byggnadens grund och stomme. Något som lämnas orört i de flesta ombyggnadsprojekt.

Den sammanlagda mängden använt material i ombyggnadsprojekten uppgick till totalt cirka 6 900 ton. Det motsvarar i genomsnitt 155 kg/kvm, att jämföra med 113 kg/kvm i de ombyggnadsprojekt som avslutades föregående år.

Materialanvändningen i lokalanpassningar uppgick under året till totalt cirka 1 600 ton (1 700), vilket motsvarar 20 kg/kvm (24).

Av de revisioner som genomförts under året framgår att Byggvarubedömningen användes i alla större projekt.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom att minska risken för att byggmaterialet innehåller farliga ämnen som kan skada människors hälsa eller ekosystemen, bidrar Vasakronan till att uppnå mål 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 bolaget till att uppnå mål 8 och dess delmål 8.4, ”Förbättra resurseffektiviteten i konsumtion och produktion”.

Genom att öka mängden återvunnen och återbrukad materialråvara bidrar bolaget även till att uppnå mål 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”.

302-1 Energiförbrukning inom organisationen CRE1 Energiprestanda i byggnader

Fastighetssektorn står för 34 procent av den totala energianvändningen i Sverige. Vasakronans arbete med att minska energianvändningen och att enbart använda förnybar energi är därför en viktig hållbarhetsfråga. Att Vasakronans byggnader har en låg energianvändning är en förutsättning för att fastigheterna ska anses vara i linje med EU-taxonomin, vilket är något som många hyresgäster efterfrågar. För att vara i linje med taxonomin behöver en nybyggd byggnad bland annat ligga 10 procent under BBR-kravet (Boverkets nybyggnadsregler) och en befintlig byggnad måste tillhöra de 15 procent bästa ur energisynpunkt för sin typ. En låg energianvändning är även en förutsättning för att kunna miljöcertifiera en byggnad och erhålla ett högt betyg. Det är bland annat viktigt för Vasakronans gröna finansiering. En minskad energianvändning innebär dessutom en lägre driftskostnad och minskad risk för ökad kostnad om energiskatten höjs som en del av en mer kraftfull klimatpolitik.

Avgränsning

Som fastighetsägare har Vasakronan stor möjlighet att påverka energianvändningen i fastigheterna. Till exempel genom investeringar som bolaget gör i de tekniska systemen och i fastigheternas klimatskal. Hyresgästerna påverkar också energianvändningen. Den beror bland annat på vilken typ av verksamhet de bedriver samt hyresgästens preferenser, exempelvis när det gäller inomhusklimat.

Redovisningen omfattar energianvändningen i samtliga fastigheter i Vasakronans bestånd samt bränsle förbrukat i fordon som ägs av bolaget. Vasakronans redovisning skiljer på fastighetens energianvändning, det vill säga energi som går åt till uppvärmning, komfortkyla samt fastighetsel och hyresgästernas egen elanvändning. Hyresgästernas elanvändning följs upp och redovisas separat och används bland annat för beräkningen av koldioxidutsläpp i scope 3. Utöver det följs även fastigheternas primärenergital upp. Primärenergitalet används för att avgöra om en befintliga byggnad är taxonomiförenlig. Som tillägg i redovisningen rapporterar Vasakronan även mängd egenproducerad el från solceller som bolaget äger samt andelen inköpt energi som är förnybar respektive icke förnybar.

Ansvar och uppföljning

Chefen för Teknik och fastighet ansvarar för de befintliga fastigheternas energianvändning, val av energislag samt för att öka Vasakronans mängd av egenproducerad energi. Chefen för Investeringar och projekt ansvarar för framtida energianvändning i utvecklingsprojekten. Chefen för Kund och marknad ansvarar för att vidmakthålla befintliga och upprätta nya samarbeten med kunder när det gäller minskad energianvändning samt för att inhämta information om kundernas egna energiinköp.

Energianvändningen samt mängden egenproducerad el följs upp månadsvis på fastighets-, teknikområdes- och bolagsnivå. Det sker via ett energiuppföljningssystem där alla avlästa mätarvärden läses in och analyseras. Energianvändning för nybyggnad- och ombyggnadsprojekt följs upp gentemot projekterade värden i samband med att projekten avslutas och byggnaderna driftsätts. Typ av inköpt energi kontrolleras en gång per år.

Styrning

Energiarbetet styrs av Vasakronans miljöpolicy samt av energistrategin. Energistrategin är att minska energibehovet i byggnaderna, om möjligt flytta energibehovet i tid (det vill säga använda energi när behovet inte är lika stort från övriga abonnenter), öka den egenproducerade energin samt lagra mer energi i bolagets byggnader.

För befintliga byggnader styrs dessutom Vasakronans arbete av lagen om energikartläggningar. I lagen finns bland annat krav på att identifiera kostnadseffektiva åtgärdsförslag för att minska energianvändningen.

För stora nybyggnadsprojekt styrs Vasakronans arbete av bestämmelserna i plan och bygglagen och BBR (Boverkets nybyggnadsregler). Dessutom är det interna kravet att ligga minst 50 procent under energikraven i BBR. Det motsvarar energiklass A enligt det svenska systemet för energideklarationer. För ombyggnationer som inte omfattas av energikraven i BBR, är målet att energianvändningen ska understiga 50 kWh/kvm och uppnå minst energiklass C.

För att minska energianvändningen i befintliga byggnader behövs ett tätt samarbete med bolagets hyresgäster. Sedan 2017 finns i alla Vasakronans nytecknade hyresavtal en klausul om samverkan för en minskad energianvändning samt ömsesidig rapportering av energidata. Här ställs även krav på att hyresgästen ska välja förnybar energi om hyresgästen har ett eget energiavtal.

Vasakronan köper enbart el från förnybara energikällor. I Vasakronans leverantörsavtal som gäller fjärrvärme och fjärrkyla finns krav på leverans av förnybar och/eller klimatneutral energi om det tillhandahålls av leverantören.

Lärdomar
I takt med ett ökat intresse för EU-taxonomin från flera intressenter har det blivit mer fokus på byggnadernas primärenergital, något som tidigare i princip enbart redovisats i byggnadens energideklaration. Det finns en risk att bolaget på kort sikt börjar prioritera annorlunda, med ett för ensidigt fokus på primärenergitalet och att få ned så många byggnader som möjligt under satta gränsvärden. Detta skulle kunna innebära att fokus flyttar från totalt mest energi sparad till att prioritera små sänkningar i de fastigheter som ligger nära gränsvärdena. Av det skälet har bolaget både mål om att öka andelen fastigheter under gränsvärdena och att minska den totala energianvändningen.

Mål och måluppfyllelse
För 2023 var målet att minska mängden köpt energi med 5 procent. Den specifika energianvändningen (tidigare energiprestanda) för 2023 uppgick till i genomsnitt 73 kWh/kvm (75), vilket är en minskning med 3 procent jämfört med föregående år. Det offensiva målet att minska energianvändningen med 5 procent uppnåddes inte, vilket till största del förklaras av det kalla vädret under årets sista månader. En del av energianvändningen normalårskorrigeras, men inte el till värmepumpar.

Ett annat mål som sattes var att ha 96 solcellsanläggningar i drift vid årets slut. I december 2023 var 90 solcellsanläggningar (86) i drift, vilket betyder att målet inte nåddes. En förklaring till det är att utbyggnaden initialt bromsades upp till följd av stora prisökningar på solceller, något som var svårt att hämta hem innan året var slut.

Vid slutet av året var 1 670 laddplatser (1 467) i drift. Målet för 2023 som var att öka antalet laddplatser till 1 700 uppnåddes därmed inte, även om bolaget var mycket nära. Detta förklaras av lägre efterfrågan från hyresgästerna.

Redovisningsprincip
Den specifika energianvändningen beräknas genom årlig total normalårskorrigerad energianvändning för uppvärmning, komfortkyla och fastighetsel, dividerat med tempererad area. Det vill säga invändig area för en byggnads samtliga våningsplan som värms till mer än 10°C. Primärenergitalet beräknas genom att multiplicera byggnadens energianvändning med viktningsfaktorer, beroende på vilken eller vilka energibärare som används. Därefter divideras uppvärmningsenergin med en geografisk justeringsfaktor. Slutligen divideras resultatet med byggnadens tempererade area. I redovisad energiprestanda (specifik energianvändning och primärenergital) ingår även viss hyresgästel och processkyla som av tekniska skäl inte går att räkna bort från fastighetselen.

Redovisad mängd energi, GWh, bygger på faktiskt avlästa värden, alternativt värden erhållna från nätägarna för en del av den så kallade hyresgästelen. I vissa fastigheter är det Vasakronan som levererar hyresgästelen. Då bygger redovisningen på faktiska mätningar där hyresgästen debiteras för faktiskt förbrukad el. I resterande del av beståndet där hyresgästerna har egna elavtal får Vasakronan mätdata, på fastighetsnivå, från nätägarna.

Redovisade mängder energi är inte normalårskorrigerade, förutom i specifik energianvändning samt primärenergitalet, som bygger på normalårskorrigerade värden. Primärenergitalet på bolagsnivå samt de som redovisas på fastighetsnivå i fastighetsförteckningarna på Vasakronans hemsida räknas fram baserat på de senast faktiskt uppmätta värdena.

Redovisad mängd egenproducerad energi bygger på faktiskt avlästa värden. Mängden förnybar respektive icke förnybar energi levererad av energibolagen bygger på uppgifter från respektive energibolag.

Antalet solcellsanläggningar och laddplatser sammanställs och följs upp centralt inom Teknik och fastighet.

Energiförbrukning

GWh	2023	2022	2021
Bränsleförbrukning i fordon	-	-	-
Olja	0,1	0,1	0,1
Andel förnybar, %	*100*	*100*	*100*
Värme	117,6	113,0	136,2
Andel förnybar, %	*89*	*89*	*90*
Kyla	20,0	24,3	26,2
Andel förnybar, %	*94*	*95*	*95*
Fastighetsel	78,3	78,9	75,3
Andel förnybar, %	*100*	*100*	*100*
Övrig elförbrukning ex. byggprojekt	1,2	0,8	1,5
Andel förnybar, %	*75*	*32*	*75*
Totalt	**217,2**	**217,1**	**239,3**
Andel förnybar, %	94	94	94

Utfall

Tack vare ett gediget energieffektiviseringsarbete samt driftsättningen av energieffektiva ombyggnadsprojekt sjönk bolagets specifika energianvändning till 73 kWh/kvm (75), en minskning med 3,1 procent. Genomsnittligt primärenergital i beståndet uppgick vid utgången av året till 81 kWh/kvm (82). Hyresgästernas egen elanvändning 175,4 GWh (167,1) ingår inte i beräkningen av specifik energianvändning eller primärenergital, men däremot i klimatredovisningen (scope 3).

Fordonsbränsle som använts under året uppgick till 0 GWh (0) då samtliga av Vasakronans servicefordon är elbilar som laddas i bolagets egna fastigheter. Fordonens elförbrukning finns därmed indirekt med i fastigheternas elförbrukning.

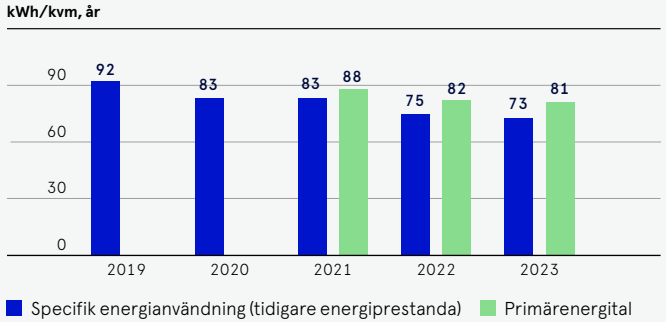
Under 2023 driftsattes ytterligare 3 solcellsanläggningar (9) i beståndet, däröver har en anläggning som saknades i underlaget för 2021 registrerats 2023. Vid utgången av året fanns totalt 90 solcellsanläggningar (86) i drift. Anläggningarna finns inom hela beståndet. Stockholm har flest med 36 anläggningar, följt av Uppsala med 26, Göteborg med 13 och Malmö med 15. Totalt producerades 9 180 MWh (9 263) elenergi från solcellsanläggningarna. Det innebär att 11 procent[1] (11) av elenergibehovet täcks av egen produktion. Minskningen förklaras av bristfällig mätning samt färre soltimmar under året.

1) Uppdaterad formel för andel egenproducerad el (Egenproducerad el dividerad med total använd fastighetsel)

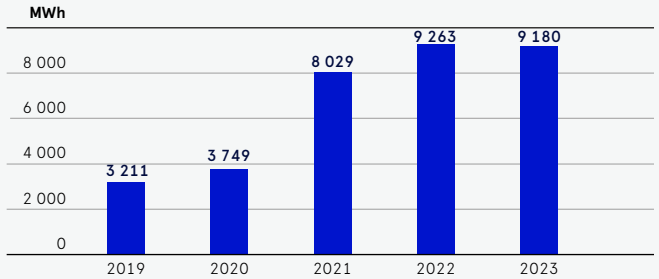
Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom att minska energianvändningen och gå över till förnybara energikällor, bidrar Vasakronan till att uppnå mål 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



Egenproducerad elenergi



Under året producerades totalt 9 180 MWh elenergi från solcellsanläggningarna. Referens 2021

303 Vatten 303-5 Total vattenanvändning CRE2 Vattenintensitet, byggnader

I många delar av världen är färskvatten en bristvara och vattenförbrukning är därför en viktig hållbarhetsfråga ur ett globalt perspektiv. Under de senaste åren har tillgången på dricksvatten blivit begränsad även i Sverige under vissa delar av året, bland annat i Uppsala där Vasakronan äger fastigheter. Även om bristsituation än så länge bara råder på en av bolagets orter, arbetas det kontinuerligt med uppföljning och kostnadseffektiva åtgärder för att minska vattenförbrukningen. Att ha en låg vattenanvändning är en förutsättning för att kunna miljöcertifiera byggnader med ett högt betyg och bidrar även till att minska driftkostnaderna. EU-taxonomin har dessutom krav som gäller byggnaders vattenförbrukning.

Avgränsning

Som fastighetsägare har Vasakronan stor möjlighet att påverka mängden vatten som används i byggnaderna eftersom bolaget 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.

Redovisningen omfattar vattenanvändning i samtliga fastigheter. Den omfattar dock inte eventuell vattenanvändning där hyresgästen står som abonnent eller vattenanvändning på Vasakronans byggarbetsplatser i den mån vattnet inte tas ifrån en befintlig byggnad som har ett vattenabonnemang.

Ansvar och uppföljning

Chefen för Teknik och fastighet har huvudansvaret för befintliga byggnaders vattenanvändning. Chefen för Investeringar och projekt 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-, orts- och bolagsnivå. Det sker via Vasakronans driftuppföljningssystem där alla avlästa mätvärden läses in och analyseras.

Styrning

Minskad vattenanvändning styrs av bolagets miljöpolicy och ingår som ett krav vid miljöcertifiering. Krav på snålspolande vattenutrustning finns även i bolagets Miljöprogram för projekt.

Vasakronan använder vatten från de kommunala vattenverken i respektive kommun. En redovisning över vilken vattenleverantör samt typ av vattentäkt som respektive ort får sitt dricksvatten ifrån finns sammanställt i tabellen till höger.

Lärdomar

Under året har inga ytterligare lärdomar dragits och inga fler förbättringsåtgärder har kunnat identifieras.

Redovisningsprincip

Redovisade vattenmängder bygger på faktiskt avlästa värden. Värdena normaliseras inte på något sätt. Vattenintensiteten beräknas genom att dividera vattenförbrukningen med fastigheternas lokalarea.

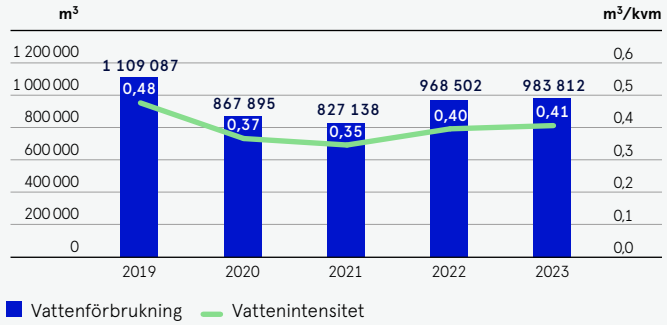
Utfall

Den totala mängden vatten som förbrukades under 2023 uppgick till 983 812 kubikmeter (968 502). Det motsvarar en vattenintensitet om 0,41 kubikmeter/kvm och år (0,40). Under pandemiåren 2020-2022 kunde en minskad vattenanvändning konstateras. Ökningen förklaras främst av att nyttjande av lokalerna börjar återgå till det normala efter pandemin.

Vattenleverantör och vattentäkt

Ort	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 Vasakronan till att uppnå mål 6 med dess delmål 6.4, ”Till 2030 väsentligt effektivisera vattenanvändningen inom alla sektorer”.

304-2 Påverkan på biologisk mångfald

När nya byggnader byggs kan den biologiska mångfalden påverkas negativt genom att naturmark tas i anspråk. På Vasakronan byggs i snitt någon enstaka ny byggnad varje år men i princip aldrig på naturmark. Den nybyggnation som sker, sker på mark som redan är bebyggd eller används för något annat ändamål, till exempel parkering. Även om risken för att försämra den biologiska mångfalden därmed inte är så stor finns det ofta möjligheter att öka den i samband med utvecklingsprojektet. Det finns även stora möjligheter att öka den biologiska mångfalden i det befintliga beståndet.

Genom användning av olika typer av bekämpningsmedel i förvaltningsverksamheten finns också en risk att den biologiska mångfalden påverkas. Det som kan förekomma i Vasakronans verksamhet är till exempel ogräsbekämpningsmedel och bekämpningsmedel mot olika typer av skadedjur.

Vasakronan påverkar även den biologiska mångfalden indirekt, på andra platser, genom inköp av varor och tjänster, till exempel byggmaterial och energi. Genom att minska mängden nytt byggmaterial samt ställa krav på olika typer av miljömärkning på varor och energi kan den indirekta påverkan på den biologiska mångfalden minskas avsevärt.

Avgränsning

Som fastighetsägare har Vasakronan med sin verksamhet främst möjlighet att öka den biologiska mångfalden. Eftersom utrymme på marken kan vara begränsat kan tak och väggar användas för ökad växtlighet. Vasakronan har även möjlighet att plantera och sköta nya växter på angränsande mark som ägs av kommuner eller annan markägare.

Redovisningen omfattar enbart Vasakronans egen påverkan på den biologiska mångfalden kring och i direkt anslutning till bolagets fastigheter. Redovisningen omfattar ännu inte bolagets indirekta påverkan på biologisk mångfald genom inköpta varor och tjänster, men en ambition finns att även kunna inkludera en redovisning av det.

Ansvar och uppföljning

Chefen för Teknik och fastighet har huvudansvaret för den biologiska mångfalden kring de befintliga fastigheterna, men i praktiken sker mycket av det dagliga arbetet genom Vasakronans markskötselentreprenörer.

Chefen för Investeringar och projekt ansvarar för att ny- och ombyggnadsprojekt utformas så att den biologiska mångfalden ökar efter att byggprojektet genomförts samt att ingen störning av omgivande ekosystem sker under tiden byggprojektet pågår.

Styrning

Arbetet med att öka den biologiska mångfalden styrs genom Vasakronans miljöpolicy. I Miljöprogrammet för projekt finns krav på att en ekologiutredning utförs. Det är även något som utvärderas vid miljöcertifiering av ny- och ombyggnadsprojekt. I leverantörsavtalen med markskötselentreprenörer finns bindande krav om att den biologiska mångfalden ska prioriteras och främjas. För att styra mot en lägre påverkan på biologisk mångfald i leverantörsled, kopplat till byggmaterialen som Vasakronan använder, förlitar sig bolaget i dagsläget främst på att påverkan på biologisk mångfald minskar om användningen av jungfruliga material (även om de är förnybara) minskar.

Lärdomar

Under arbetet med att räkna ut ett grönyte-/mångfaldsindex för fastigheterna har det blivit tydligt att bolaget behöver förtydliga de definitioner som gäller när grönyte-/mångfaldsindexet inventeras och räknas ut. Nyckeltalen behöver även utvecklas och ta större hänsyn till forskning om urbana ekosystem. Beträffande Vasakronans påverkan i leverantörsled har bolaget undersökt vilka länder som kommit längre än Sverige och knutit viktiga kontakter med olika forskare.

Redovisningsprinciper

Vasakronan har under året genomfört en första inventering av hela beståndet när det gäller grönytor samt biologisk mångfald. Syftet med inventeringen är att öka den totala grönytan på fastigheterna samt att främja den biologiska mångfalden. Det som redovisas på fastighetsnivå är fastighetens totala area, hur stor area som på något vis är grön (täcks av växter) samt huruvida den gröna arean består av monokultur (till exempel gräsmatta) eller multikultur (minst fem arter). En inventering av boplatser eller andra djurfrämjande åtgärder har också inventerats.

Utfall

Vid den inventering som genomförts under året framkom det att 49 procent av fastigheterna har någon form av grön yta. Av total tomtareal är 11 procent någon form av grön yta med fördelningen 68 procent på mark, 31 procent på tak och 1 procent på vägg. Fastighetsbeståndets Biologisk mångfaldsindex är 35 procent. Biologisk mångfaldindex definieras som andel multikultur (fem eller fler olika arter) av total grön yta.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom att främja biologisk mångfald bidrar Vasakronan till att uppnå mål 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”.

305-1 – 305-3 Direkta, indirekta och övriga indirekta utsläpp av växthusgaser CRE3 Utsläppsintensitet byggnader

Byggnader står för drygt 20 procent av de totala utsläppen av växthusgaser i Sverige. Både i form av utsläpp kopplat till byggprocessen och utsläpp kopplat till energianvändningen i driftskedet. Att minska Vasakronans utsläpp är viktigt av många 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 dessutom en lag om klimatdeklarationer för nyuppförda byggnader.

Avgränsning

Klimatpåverkan inom den egna organisationen, scope 1, är marginell då Vasakronan inte har några egna värmepannor i fastigheterna och samtliga servicefordon är elfordon. Indirekta utsläpp på grund av energianvändningen, scope 2-utsläpp, kan Vasakronan, trots att de sker utanför organisationen, påverka genom hur hög energianvändningen är i fastigheterna och med vilken typ av energi Vasakronan väljer att försörja dem. Den största mängden utsläpp är relaterad till verksamhet som sker utanför organisationen, i scope 3. Dessa utsläpp går att påverka genom antalet och typ av byggprojekt samt val av byggmaterial, och strikta avfallsmål. Bolaget kan också ställa krav på vilken typ av bränsle som används i fordon och maskiner kopplade till byggprojekten. Utsläpp kopplade till hyresgästernas användning av lokalerna går att påverka genom att ställa krav på vilken typ av el de köper, hur de sorterar sitt avfall samt genom att underlätta för klimatsmarta pendlingsresor.

Redovisningen omfattar samtliga betydande utsläpp inom organisationen samt de utsläpp utanför organisationen som är mest väsentliga utifrån storlek och möjlighet att påverka.

Ansvar och uppföljning

Vasakronans utsläpp följer samma ansvarsfördelning som för de underliggande orsakerna 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 hållbarhetsredovisning. 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-protokollet (Greenhouse Gas protocol). 2023 är redovisningen upprättad med stöd av konsultföretaget 2050 AB.

Styrning

Arbetet med att minska bolagets utsläpp styrs i första hand av det systematiska arbetet med att minska material- och energianvändning, avfall som uppkommer hos hyresgästerna samt byggavfall. För mer information om den styrningen, se respektive indikator.

För ännu bättre styrning av utsläpp från byggverksamheten finns krav på att alla beslut som avser byggprojekt som överstiger 75 mkr ska innehålla en klimatkalkyl som redovisar utsläpp per producerad kvadratmeter och information om vad projektet planerar att genomföra för att åstadkomma minskningar. Nybyggnadsprojekt får inte överstiga 250 kg CO_2-ekvivalenter medan ombyggnadsprojekt inte får överstiga 125 kg CO_2-ekvivalenter (beräknat enligt LFM30:s metod).

Lärdomar

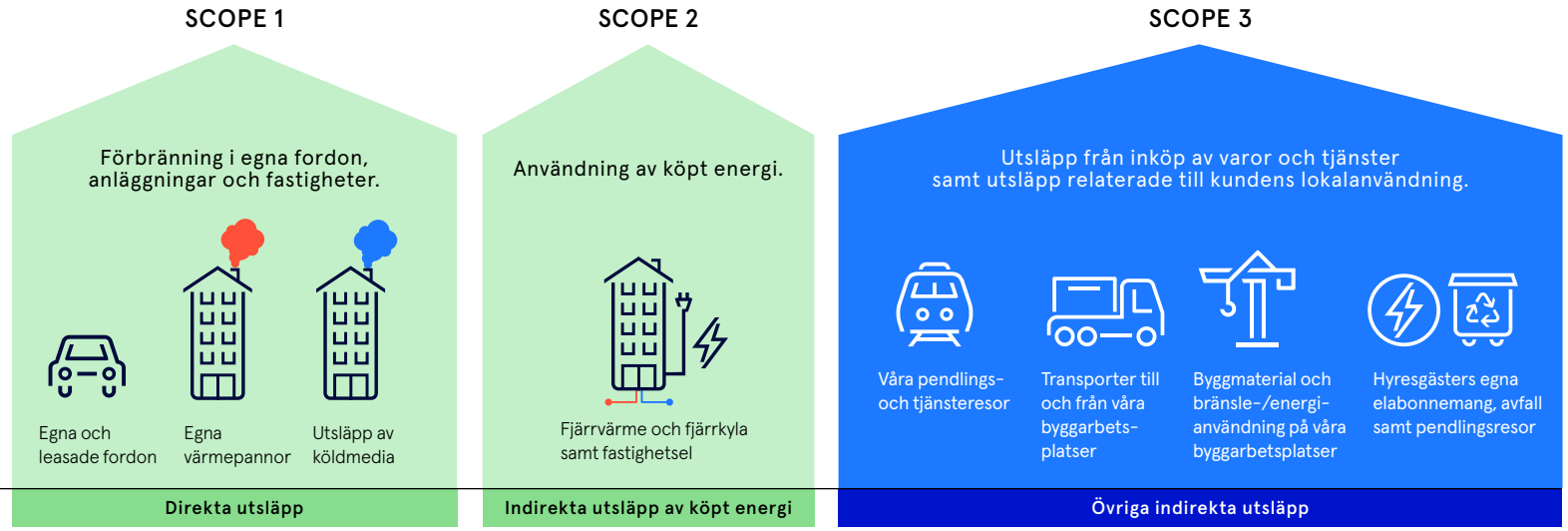
Under året har flera lärdomar dragits om hur redovisningen ytterligare skulle kunna förbättras och ge en tydligare bild av det faktiska arbetet med att minska utsläppen som sker inom bolaget. Ett exempel är utsläpp från projektverksamheten, scope 3, där 2023 års utsläpp är en konsekvens av projekt som startades för cirka fem år sedan, vilket inte speglar bolagets nuvarande mål och ambitioner. En annan lärdom bolaget dragit är att det finns data om hyresgästernas pendlingsresor, vilket skulle göra det möjligt att följa upp utsläppen från dem på årsbasis och inkludera dem i bolagets scope 3-utsläpp. Det är också tydligt att fastighetsbolags scope 3-redovisningar skiljer sig mycket från varandra och att de bolag som redovisar låga scope 3-utsläpp kanske inte är bättre, utan väljer att inte ha en lika omfattande redovisning.

Mål och måluppfyllelse

Under 2019 formulerade Vasakronan ett långsiktigt klimatmål. Det finns sammanfattat i Färdplan 2030. Målet är att bolaget till år 2030 ska vara klimatneutralt i hela värdekedjan, uttryckt som en sänkning av utsläppen med minst 90 procent och en möjlighet att kompensera för kvarvarande utsläpp med någon typ av mekanism som tar bort motsvarande mängd koldioxid ur atmosfären. Under 2022 utvärderades och godkändes det nya, skärpta klimatmålet av Science Based Targets Initiative.

Hur hög bolagets klimatpåverkan blir beror främst på hur väl bolaget lyckas minska användningen av energi, material samt mängden avfall. Därför tar Vasakronan fram årsvisa effektiviseringsmål inom dessa områden. För information om de mål som satts, se respektive indikator. Dessutom har målet för 2023 varit att minska bolagets totala utsläpp per kvadratmeter (scope 1, 2 och 3, exklusive utsläpp från projekt som överstiger 75 mkr) med 10 procent. Målet uppfylldes inte utan redovisade utsläpp ökade istället med 25 procent. Den största anledningen till det är att hyresgästernas elanvändning ökade, samt att det efter en mer omfattande undersökning av hur stor andel av hyresgästerna som köper förnybar el visade sig att andelen var mindre än vad som tidigare antagits. Det behöver alltså inte betyda att utsläppen de facto ökat. En annan post som ökade var mängden lokalanpassningar, vilket gjorde att de totala utsläppen från lokalanpassningar ökade trots ett minskat utsläpp per anpassad kvadratmeter.

Så redovisas utsläpp i olika scope



Redovisningsprincip

Ett företags klimatpåverkan delas in i tre scope. I scope 1 redovisas de utsläpp som Vasakronan ger direkt upphov till i den egna verksamheten.

I scope 2 redovisas indirekta utsläpp på grund av Vasakronans inköpta energi och i scope 3 redovisas alla andra indirekta utsläpp. Vasakronan har inte längre några större utsläpp i scope 1 till följd av att förbränningen av fossila bränslen i Vasakronans anläggningar och fordon inte längre förekommer. Bland annat fasades alla fossilberoende oljepannor ut för mer än tio år sedan och samtliga servicefordon är sedan ett par år tillbaka elfordon. Däremot sker 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 från verksamheten som sker i värdekedjan. Uppströms i leverantörsledet är det främst utsläpp på grund av materialanvändning, avfall och transporter i byggprojekt. Nedströms hos 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 anställdas pendlingsresor.

Vasakronan har redovisat sina klimatutsläpp sedan 2006. Sedan dess har en successiv förbättring av data samt ändrade redovisningsprinciper lett till att omfattningen av vilka utsläpp som tas med i klimatredovisningen ökat. Sedan 2012 avser redovisningen inte enbart utsläpp av koldioxid utan samtliga klimatpåverkande gaser. Sedan 2014 inkluderas utsläpp från avfall, material och transporter i byggprojekt, och sedan 2015 inkluderas även hyresgästernas elanvändning i redovisningen.

Inom scope 3 är en del av redovisningen baserad på faktisk data och en del på schabloner. För mer information se tabellen på sidorna 121-122. 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. På grund av att en kontinuerlig rapportering av utsläppen i dagsläget har bedömts som svår att åstadkomma, redovisas alla 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. Ett arbete har påbörjats för att förbättra redovisningen från projektverksamheten så att en successiv klimatredovisning kan göras över alla år som ett projekt pågår. Redovisningen beräknas kunna sjösättas under 2024. I de fall det är tillämpbart redovisas utsläpp med både så kallad market based och location based-metod.

Utfall

Totala utsläpp av växthusgaser 2016 samt 2019–2023 framgår av tabellen på sidan 120.

Under året har utsläppen i scope 1 ökat med 24 procent till 434 ton (351) till följd av ökat läckage samt bättre inrapportering av köldmedia. I scope 2 ökade utsläppen (market based) med 4 procent till 4 979 ton (4 783), vilket förklaras av att värmeanvändningen ökade med 4 procent till följd av en kall vinter. Vid klimatberäkning tas ingen hänsyn till normalårskorrigering, som vid redovisning av specifik energianvändning och primärenergital.

Under 2023 minskade utsläppen i scope 3 med 60 procent till totalt 31 803 ton (80 508). Minskningen förklaras av att färre projekt avslutades under året jämfört med föregående år, se förklaring på föregående sida.

Ett utsläpp i värdekedjan, scope 3, som är relevant för Vasakronan men som inte inkluderats tidigare på grund av osäkerhet och brist på tillförlitlig data, är hyresgästernas pendlingsresor till och från fastigheterna. Bolaget har under en lång tid vidtagit olika typer av åtgärder för att minska denna typ av utsläpp, till exempel genom att erbjuda cykelparkeringar, omklädningsmöjligheter, laddplatser för elbilar samt båtpendlingsmöjligheter. Under 2023 har en översiktlig beräkning gjorts av samtliga hyresgästers pendlingsresor genom att använda data från de resvaneundersökningar som gjorts i samband med att fastigheter har miljöcertifierats enligt LEED. Baserat på den beräkningen har ett ungefärligt utsläpp kopplat till pendlingsresorna kunnat uppskattas till 50 000 ton CO_2e per år. Målsättningen är att förfina arbetet med att samla in resvaneuppgifter och börja rapportera utsläpp kopplat till hyresgästernas pendlingsresor i den årliga klimatredovisningen, från och med verksamhetsår 2024.

Kompensation

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 tabell på sidan 120, med undantag av de utsläpp som redan kompenserats för av bolagets energileverantörer, åsätts ett ekonomiskt värde baserat på vad konventionell klimatkompensation kostar. Detta värde fonderas under nästkommande år. En tredjedel används för att köpa andelar i konventionella kompensationsprojekt, en tredjedel för att plantera träd och annan växtlighet i anslutning till bolagets egna fastigheter och en tredjedel till att stötta forskning som leder till minskade utsläpp från bygg- och fastighetssektorn. Vasakronan är medveten om att det enbart är den förstnämnda kategorin som är en vedertagen metod för klimatkompensation men tillåter sig denna princip eftersom merparten av utsläppen som totalt sett ”kompenseras” för är scope 3-utsläpp (vilka sällan kompenseras för över huvud taget) samt att all kompensation dessutom alltid sker på frivillig basis.

För att målet om klimatneutralitet 2030 ska anses vara uppfyllt ska dock alla kvarvarande utsläpp som redovisas innevarande år kompenseras fullt ut med någon typ av ”carbon removal certificate-kompensation”. Det vill säga en mekanism som med permanens tar bort motsvarande mängd koldioxid från atmosfären.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom att minska klimatpåverkan i hela värdekedjan bidrar Vasakronan till att uppnå mål 11 och dess delmål 11.6, ”Minska städers miljöpåverkan”. Bolaget 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 bolaget till att uppnå mål 13, ”Minskad klimatpåverkan”, med dess delmål 13.3, ”Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar”.

Alla belopp i tabellen avser ton växthusgaser

	Basår 2016[1]	2019	2020	2021	2022	2023	Kommentar
SCOPE 1							
Olja[2]	0	0	0	0	0	0	
Egna driftbilar	21	11	-	-	-	-	Under 2019 fasades samtliga fossilberoende fordon ut. Från och med 2020 äger Vasakronan enbart elfordon.
Köldmedieläckage	280	170	317	494	351	434	Ökat läckage samt förbättrad inrapportering under året.
Summa scope 1	**301**	**181**	**317**	**494**	**351**	**434**	
SCOPE 2							
Fjärrvärme (Market based)	4 369	4 272	3 838	4 327	4 525	4 789	Värmeanvändningen ökade till följd av en kall vinter.
Fjärrvärme (Location based)		*8 867*	*7 254*	*8 614*	*7 846*	*8 558*	
Fjärrkyla (Market based)	121	7	10	0	0	0	Fossilfri leverans i samtliga avtal.
Fjärrkyla (Location based)		*191*	*213*	*137*	*115*	*78*	
El (Market based)	415	127	103	121	258	190	Minskad elanvändning i fastigheter som inte ingår i Vasakronans elavtal (med 100% förnybar el).
El (Location based)		*4 838*	*4 392*	*5 864*	*6 080*	*5 950*	
Summa scope 2 (Market based)	**4 905**	**4 406**	**3 951**	**4 448**	**4 783**	**4 979**	
SCOPE 3, Uppströms							
Material i byggprojekt	30 175	26 312	19 254	23 967	57 333	6 762	Inga nybyggnadsprojekt avslutades under året.
Produktion och distribution av bränsle (i scope 1 och 2)[3]	2 536	1 727	1 519	1 520	1 323	1 339	Värmeanvändningen ökade till följd av en kall vinter.
Transporter i byggprojekt	1 013	547	1 235	1 280	2 826	274	Inga nybyggnadsprojekt avslutades under året.
Avfall från byggprojekt	1 157	1 104	6 342	3 010	2 153	1 011	Inga nybyggnadsprojekt avslutades under året.
Tjänsteresor (tåg, taxi, flyg, hotell, tjänstebilar och privata bilar i tjänst)	147	132	36	30	57	77	Antalet tjänsteresor ökade något efter att ha legat på en låg nivå under pandemin.
- varav flygresor	118	*121*	*23*	*15*	*44*	*64*	Antalet tjänsteresor ökade något efter att ha legat på en låg nivå under pandemin.
Pendlingsresor	157	90	25	77	82	63	Under året genomfördes en mer sofistikerad pendlingsenkät med en mer exakt uppgift om respektive respondents pendlingssträcka som underlag för beräkningen. Utfall är därav inte helt jämförbar med tidigare år.
SCOPE 3, Nedströms							
Hyresgästers energianvändning	24 830	12 155	12 906	13 365	14 635	20 054	Ökad elförbrukning samt förbättrad inrapportering avseende avtalstyp hos hyresgäster.
Avfall från hyresgäster	1 727	1 288	1 186	1 427	2 100	2 222	Mängden hyresgästavfall ökade under året.
Summa scope 3	**61 743**	**43 355**	**42 502**	**44 674**	**80 508**	**31 803**	
Summa totala utsläpp (scope 1, 2 och 3)	**66 949**	**47 942**	**46 770**	**49 617**	**85 642**	**37 215**	
Energileverantörernas klimatkompensation	-4 179	-4 279	-3 848	-4 327	-4 525	-3 646	
Utsläpp efter energileverantörernas klimatkompensation	**62 770**	**43 663**	**42 922**	**45 289**	**81 117**	**33 569**	
Utsläppsintensitet, scope 1 och 2 *(kg per uthyrbar kvm)*	2,15	1,97	1,82	2,11	2,14	2,26	Scope 2 Market based.

1) Basår uppdaterat från 2006 till 2016. 2) Avser Vasakronans biogena utsläpp, förbränning av bioolja. 3) Utökning av omfattning så att även fjärrvärmens uppströms utsläpp inkluderas i kategori Produktion och distribution av bränsle. Omfattar samtliga redovisningsår i tabellen.

Förklaringar utsläppsnoterna

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 gCO_2e/kWh	Energiföretagen, 2021
Driftbilar	Uppgift om inköpt fordonsbränsle. Utsläppen upphörde under 2019. Enbart elbilar sedan dess.	Endast elfordon som laddas i bolagets egna fastigheter. Elförbrukningen ingår alltså i elförbrukningen i scope 2. **Elfordon:** 0 gCO_2e/km	–
Köldmedia	Utsläpp av köldmedia hämtas från respektive fastighets köldmedierapport, där uppgift om påfylld mängd finns samt typ av köldmedia redovisas.	**R134A:** 1 530 $tonCO_2e$/ton köldmedia **R407C:** 1 525 $tonCO_2e$/ton köldmedia **R410A:** 1 725 $tonCO_2e$/ton köldmedia **R452A:** 2 140 $tonCO_2e$/ton köldmedia	IPCC, 2022 (AR6) Naturvårdsverket Köldmedieförteckning, 2022 Naturvårdsverket Köldmedieförteckning, 2022 Naturvårdsverket Köldmedieförteckning, 2022
SCOPE 2			
Elanvändning avseende samtliga fastigheters drift oavsett operationell eller finansiell kontroll	Icke graddagskorrigerad förbrukningsdata från energiuppföljningssystem.	**Elanvändning MB/LB** 0,2/74,8 gCO_2e/kWh 0,3/74,8 gCO_2e/kWh 0,2/74,8 gCO_2e/kWh 0,1/74,8 gCO_2e/kWh 467,6/74,8 gCO_2e/kWh 0,2/74,8 gCO_2e/kWh 0,04/74,8 gCO_2e/kWh	 Entelios 2023, Vattenfall, 2021,2022 ECOHZ, 2023 E.on,2023, Vattenfall 2022 Vattenfall, 2021,2022,2023 Energimarknadsinspektionen, 2022 Naturskyddsföreningen, 2023, Vattenfall, 2021,2022,2023 Vattenfall, 2021
Användning av fjärrvärme i samtliga fastigheter anslutna till fjärrvärme oavsett operationell eller finansiell kontroll	Icke graddagskorrigerad förbrukningsdata från energiuppföljningssystem.	**Fjärrvärme MB/LB:** 2/2 gCO_2e/kWh 54/54 gCO_2e/kWh 60/60 gCO_2e/kWh 5/158 gCO_2e/kWh 1/115 gCO_2e/kWh	 Stockholm Norrenergi, 2022 Stockholm Exergi, 2022 Göteborg Energi, 2022 Vattenfall, 2022 E.ON, 2022
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 gCO_2e/kWh 0,0/0,0 gCO_2e/kWh 0,0/0,0 gCO_2e/kWh 0/104 gCO_2e/kWh 0/0 gCO_2e/kWh	 Stockholm Norrenergi, 2022 Stockholm Exergi, 2022 Göteborg Energi, 2022 Vattenfall, 2022 E.ON, 2020
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 generisk data.	Boverkets klimatdatabas, 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)	Tjänstebilar och bioolja i Scope 1. Elanvändning och fjärrvärme i scope 2.	**El:** se scope 3 faktorer i källor under scope 2 **Fjärrvärme:** se scope 3 faktorer i källor under scope 2 **Bioolja:** 4 gCO_2e/kWh	 Energiföretagen, 2021

MB = Market based och LB = Location based

Scope 3, Uppströms, forts.

Aktivitet/Kategori	Datakällor	Emissionsfaktor	Källa
Transporter i byggprojekt (Kategori 4: Uppströms transport och distribution)	Data samlas in från alla styrelsebeslutade projekt som avslutats under året. I de fall transportdata saknas används projektets klimatberäkning. För lokalanpassningsprojekt beräknas utsläpp baserat på de klimatberäkningar som finns för årets avslutade projekt. De projekt som saknar klimatberäkning schabloniseras baserat på antal ombyggda kvadratmeter.	–	–
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.	**Materialåtervinning:** 0,02 **Förbränning utan energiåtervinning:** 0,45 **Deponi:** 0,001 *Ovan avser tonCO_2e/ton avfall*	DEFRA, 2022 Avfall Sverige, 2019 DEFRA, 2022
Tjänsteresor, taxi (Kategori 6: Affärsresor)	Uppgift från lönesystem om ersättning utbetald för taxiresor.	221 gCO_2e/km	Taxiförbundet "Branschläget 2021"
Tjänsteresor, flyg (Kategori 6: Affärsresor)	Data inhämtat från resebyrå/portal.	334 gCO_2e/pkm	NTM, 2022
Tjänsteresor, tåg (Kategori 6: Affärsresor)	Uppgifter från SJ samt resebyrå/portal.	0,86 gCO_2e/pkm	NTM, 2020
Tjänsteresor, hotell (Kategori 6: Affärsresor)	Uppgift från resebyrå/portal.	**Sverige:** 8,5 kgCO_2e/natt	Larsson & Kamb, 2019 Travel and climate Methodology Report.
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).	170 gCO_2e/km	Trafikverket, genomsnittsbil i Sverige, 2020
Pendlingsresor (Kategori 7: Anställdas pendling)	Enkät till samtliga anställda angående pendlingsavstånd och transportslag.	**Bil:** 0,03-0,21 kgCO_2e/km **Samåkning:** 0,062-0,067kg CO_2e/km **Infartsparkering:** 0,12-0,13kg CO_2e/km **Kollektivtrafik:** 0,01-0,13kg CO_2e/km **Tåg:** 0,0000021 kgCO_2e/km **Buss:** 0,0385 kgCO_2e/km **MC/moped:** 0,1 kgCO_2e/km **Elcykel:** 0,005 kgCO_2e/km	Naturvårdsverket, 2022 Miljöbarometern, 2022
SCOPE 3, Nedströms			
Hyresgästers pendlingsresor (Kategori 9: Nedströms transport och distribution)	Data om resvanor per byggnad inhämtas från miljöcertifieringsunderlag.	–	–
Hyresgästers energianvändning (Kategori 13: Nedströms leasade tillgångar)	Data inhämtas från eget system och nätägare samt en del uppskattas. Andel avtal med respektive utan klausul om grön el inhämtas ur affärssystem.	**Vattenkraft och vindkraft:** (MB) 0,86 gCO_2e/kWh **Elkraft utan avtal (MB):** 500,2 gCO_2e/kWh **Bioolja:** 4 gCO_2e/kWh	Vattenfall EPD, 2022 Energimarknadsinspektionen, 2022 Energiföretagen, 2021
Avfall från hyresgäster (Kategori 13: Nedströms leasade tillgångar)	Data inhämtas från kommunernas avfallsentreprenörer samt bolagets egen avfallsentreprenör som hämtar utsorterat avfall.	**Materialåtervinning:** 0,02 **Förbränning utan energiåtervinning:** 0,45 **Deponi:** 0,47 *Ovan avser tonCO_2e/ton avfall*	DEFRA, 2022 Avfall Sverige, 2019 DEFRA, 2022

306 Avfall 306-4 och 306-5 Avfall som återanvänds och som ej återanvänds

Stora mängder avfall uppstår i ny- och ombyggnadsprojekt, och totalt sett utgör det cirka 40 procent av allt avfall som uppkommer i samhället. En stor del av byggavfallet går i dagsläget till förbränning eller deponi. Endast en liten del material återvinns eller återbrukas, om massåtervinning räknas bort.

Utöver byggavfallet som uppstår i verksamheten tar Vasakronan även hand om stora mängder avfall från hyresgästernas verksamheter. Vasakronan kan inte i särskilt hög grad påverka mängden avfall som uppstår, men kan arbeta för att hyresgästerna sorterar sitt avfall bättre. Vasakronan kan påverka typen av avfall och hur väl det sorteras eftersom bolaget ansvarar för utrymmen och utrustning för källsortering. I EU-taxonomin finns krav på att minst 70 procent av bygg- och rivningsavfall vid nybyggnadsprojekt ska återvinnas för att ett nybyggnads- eller ombyggnadsprojekt ska anses vara i linje med EU-taxonomin.

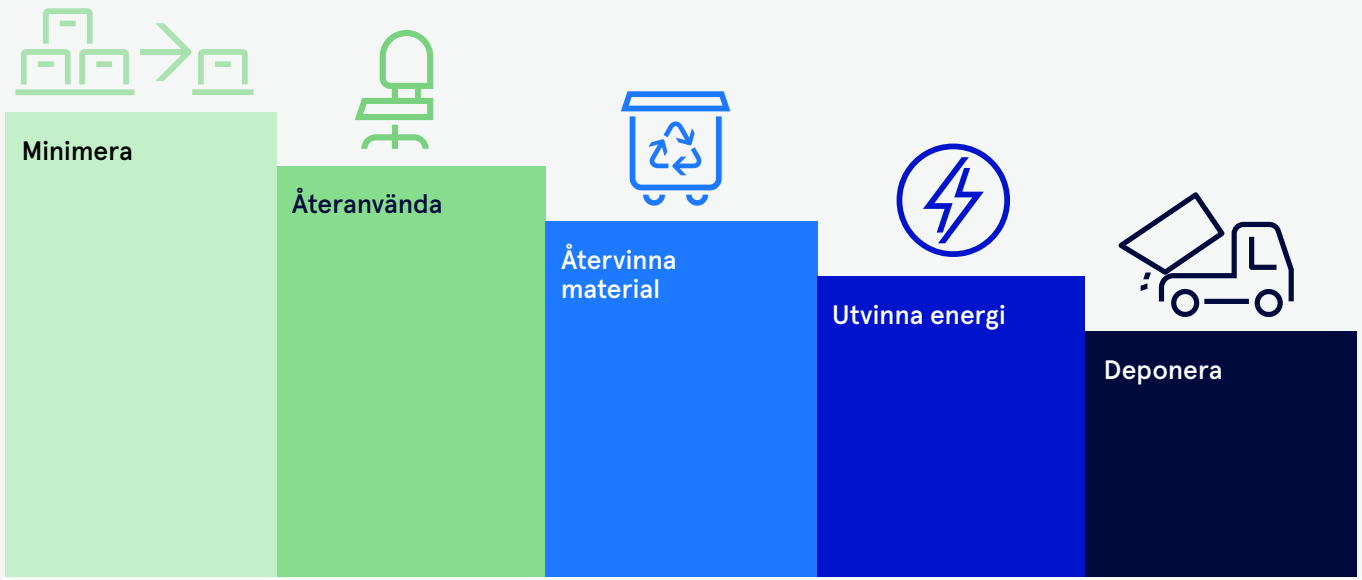
Avgränsning

Vasakronans påverkan sker framför allt utanför organisationen. Dels hos byggentreprenörer i byggprojekt, dels hos hyresgäster som bedriver verksamhet i bolagets fastigheter. Det avfall som uppstår inom Vasakronans egen organisation på grund av den egna förvaltningsverksamheten bedöms inte vara väsentligt i förhållande till avfallet från byggprojekt samt hyresgästavfallet. Eftersom Vasakronan är hyresgäster i bolagets egna fastigheter ingår bolagets eget verksamhetsavfall i det som redovisas som hyresgästavfall under denna indikator, utan möjlighet att bryta ut det separat.

Redovisningen omfattar endast det avfall som Vasakronan hjälper hyresgästerna med, inte eventuellt avfall som hyresgästerna själva tar hand om. Det kan exempelvis gälla farligt avfall från vårdverksamheter eller sekretesspapper.

Byggavfallet omfattar det avfall som uppkommer i direkt samband med rivning och byggproduktion på Vasakronans byggarbetsplatser.

Avfallshierarki



Minimera	Återanvända	Återvinna material	Utvinna energi	Deponera
Där det är möjligt vill vi förhindra att avfall uppstår över huvud taget.	Det avfall som ändå uppstår ska vi försöka återanvända, till exempel genom att sälja.	Metaller, wellpapp samt glas- och plastförpackningar är exempel på material som kan återvinnas och omvandlas till nya produkter.	Brännbart avfall är en resurs som kan användas för att utvinna energi och bli till el och/eller värme.	Det avfall som inte kan återanvändas, återvinnas eller användas för energiutvinning ska tas om hand och deponeras på ett miljöriktigt sätt.

Ansvar och uppföljning
Chefen för Teknik och fastighet ansvarar för att det finns bra källsorteringsmöjligheter i Vasakronans fastigheter. Chefen för Kund och marknad ansvarar för att det finns tydliga bestämmelser i hyresavtalen när det gäller hantering av avfall samt att erbjuda avfallshämtningstjänst, en tjänst där varje kund får sitt avfall vägt innan avlämning. Det förbättrar statistiken både för kunderna och Vasakronan. Chefen för investeringar och projekt ansvarar för att projektfastigheterna planeras så källsortering är möjlig för blivande hyresgäster samt för att avfallsfrågorna bevakas i byggprojekten.

Hyresgästavfall och byggavfall följs upp årligen i samband med att hållbarhetsredovisningen upprättas.

Styrning
Arbetet med att minska bolagets miljöpåverkan från avfall styrs av Vasakronans miljöpolicy som i sin tur bygger på EU:s avfallshierarki. Vasakronan arbetar för att minska uppkomsten av avfall, öka andelen som återvinns eller återbrukas samt för att minimera andelen som går till förbränning eller deponi.

I samtliga större ny- och ombyggnadsprojekt styrs avfallsminimeringsarbetet i Miljöprogrammet och Guidelines för byggande. Enligt Miljöprogrammet ska en avfallsworkshop genomföras. Syftet är att minska mängden avfall samt sätta ett konkret effektiviseringsmål för varje projekt.

Lärdomar
Under året har det blivit tydligt hur olika långt kommunerna har kommit med att redovisa korrekt avfallsdata för det kommunala avfallet (restavfall och matavfall) som Vasakronan enligt lag är skyldiga att använda. Under året har därför dialoger påbörjats med kommunerna för att hitta en lösning. Gällande avfall från byggprojekt har det blivit tydligt att regelbunden uppföljning under året krävs för att ingen data ska missas när projekten slutredovisas.

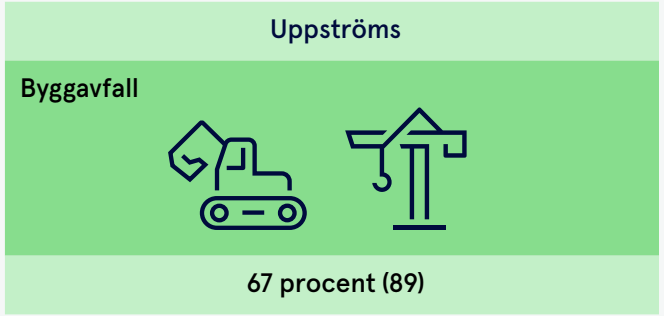
Mål och måluppfyllelse
Det långsiktiga målet är att varken bolagets egna eller hyresgästernas verksamheter ska generera något avfall som inte kan återvinnas eller återbrukas. Inför 2023 satte Vasakronan målet att 10 procent av hyresgästerna skulle nyttja avfallshämtningstjänsten. Vid utgången av året använde 17 procent av hyresgästerna tjänsten och målet uppnåddes därmed med råge. Gällande avfall i projektverksamheten var målet att avfallsrapporter ska lämnas in i samtliga lokalanpassningsprojekt vid projektavslut. Vid utgången av året hade 71 procent (37) lämnat in avfallsrapport, vilket är en stor ökning men ändå inte tillräckligt för att uppnå målet. Vasakronan intensifierar därför uppföljningsarbetet inom projektverksamheten.

Redovisningsprincip
Redovisningen av hyresgästavfall bygger på vägda avfallsmängder. Uppgift om mängden avfall i vikt levereras via datafil från respektive avfallsentreprenör till Vasakronans uppföljningssystem.

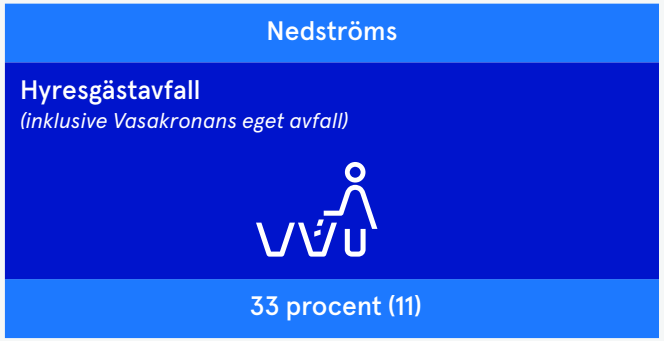
Hyresgästavfall består av verksamhetsavfall och kommunalt avfall (tidigare benämnt hushållsavfall eller därmed jämförligt). Verksamhetsavfall hämtas i fastigheterna och vägs av Ragnsells, som månatligen rapporterar om avfallets vikt och behandlingsmetod. Det kommunala avfallet får bara hämtas i fastigheterna av den entreprenör som är utsedd av respektive kommun. Det kommunala avfallet vägs med vågar på sopbilar i Stockholm, Malmö, Sundbyberg och Göteborg. Vasakronan erhåller rapporter om avfallets vikt och behandlingsmetod. De inrapporterade vikterna ligger till grund för uppskattat nyckeltal för beräkning av avfall i de kommuner, Uppsala och Solna, där det kommunala avfallet inte vägs. Det gäller även några adresser i Stockholm där entreprenören inte kommer åt att lyfta avfallskärlen med sopbilen.

Byggavfallet avser det avfall som uppkommit i de ny- och ombyggnadsprojekt samt vid lokalanpassningar som har avslutats under innevarande år. Avfall från ny-och ombyggnadsprojekt baseras på faktiska mätningar som sammanställs i avfallsrapporter i samband med färdig-

Avfallets uppkomst och fördelning i värdekedjan



Bygg- och rivningsavfall från nyproduktion, ombyggnader och lokalanpassningar.



Avfall från hyresgästerna som lämnas i gemensamma källsorteringsrum.

ställandet. I majoriteten av lokalanpassningsprojekten sammanställs avfallsrapporter i samband med att projekten avslutas. För ett fåtal lokalanpassningsprojekt, där någon avfallsrapport inte har kunnat sammanställas, görs ett estimat baserat på data från de projekt som har avfallsrapporter med ett osäkerhetspåslag på 25 procent.

Utfall

Under 2023 uppgick hyresgästavfallet till totalt 8 681 ton (8 338), varav verksamhetsavfallet utgör 59 (66) procent och det kommunala avfallet resterande 41 procent (34).

Den totala mängden verksamhetsavfall minskade marginellt till 5 135 ton (5 476). Mängden redovisat kommunalt avfall ökade till 3 546 ton (2 863). Det är svårt att dra några klara slutsatser kring variationer mellan åren på grund av historiskt ofullständig data. Ambitionen är att ytterligare förbättra statistiken inför kommande år.

Byggavfall uppgick till totalt 17 544 ton (70 189) och omfattar det avfall som uppstått i de styrelsebeslutade ombyggnadsprojekten samt i de lokalanpassningsprojekt som avslutats under året. Minskningen i ton mellan åren förklaras av att inga nybyggnadsprojekt avslutades under 2023.

Vid jämförelse mellan de ombyggnadsprojekt som avslutades under året, Sergelgatan och Sperlingens Backe 45, och de som avslutades 2022, sett till avfall per kvadratmeter BTA (bruttoarea), så ökade det genomsnittliga rivningsavfallet. Se diagram Avfall i ny och ombyggnadsprojekt. Ökningen förklaras främst av att ombyggnationerna var mer omfattande i de projekt som avslutades i år jämfört med föregående år. Byggnaderna i projekt Sergelgatan hade inte genomgått någon större renovering sedan det byggdes på 1960-talet, där bland annat bjälklag och fasadsocklar nått sin tekniska livslängd och behövde ersättas. I projekt Sperlingens backe 45 har det skett en hel del tung rivning, bland annat fasader och delar av bjälklaget.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

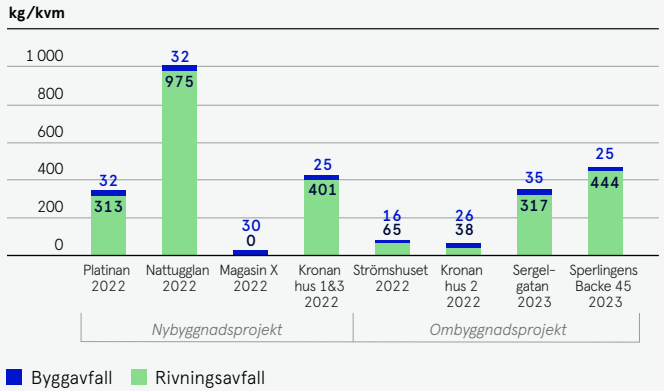
Genom att minska mängden avfall bidrar Vasakronan till att uppnå mål 11 med dess delmål 11.6, ”Minska städers miljöpåverkan” samt mål 12 och främst delmålet 12.5, ”Minska mängden avfall markant”.

Avfall per behandlingsmetod

Ton	Projekt-avfall 2023	Hyresgäst-avfall 2023	Avfall, totalt 2023	Avfall, totalt 2022
Avfall exkl. farligt avfall				
Materialåtervinning[1]	6 311	3 801	10 112	58 838
Energiåtervinning/förbränning	1 914	4 695	6 609	8 592
Destruktion utan värmeproduktion	0	0	0	50
Deponi	8 914	53	8 967	9 802
Summa	**17 139**	**8 549**	**25 688**	**77 282**
Farligt avfall[2]				
Materialåtervinning	133	130	263	255
Energiåtervinning/förbränning	3	0,9	4	50
Deponi	269	1	270	940
Summa	**405**	**132**	**537**	**1 245**
Totalt avfall	**17 544**	**8 681**	**26 225**	**78 527**

1) Inkluderar matavfall som gått till biogasproduktion.
2) Inkluderar el- special- och övrigt avfall.

Avfall i ny- och ombyggnadsprojekt



Avser de styrelsebeslutade projekten som avslutats under 2023.
Inga nybyggnadsprojekt avslutades under året.

CRE8 Andel miljöcertifierade fastigheter

Miljöcertifieringar av befintliga och nybyggda fastigheter är viktiga ur flera perspektiv. De är ett bevis från tredje part på att Vasakronans fastigheter har en låg miljöpåverkan. Det gör att Vasakronan kan tillmötesgå hyresgästernas växande miljökrav. Att byggnaderna är miljöcertifierade är också en förutsättning för den gröna finansieringen.

Avgränsning
Miljöcertifieringar av byggnader bedömer många olika aspekter och en del av dem kan Vasakronan inte fullt ut råda över. Vasakronan beslutar vilka byggnader som ska certifieras, vilken certifiering som ska väljas och vilket betyg som ska vara målsättning. Redovisningen omfattar Vasakronans samtliga fastigheter.

Ansvar och uppföljning
Ansvaret för att miljöcertifiera ny- och ombyggnadsprojekt ligger hos chefen för Investeringar och projekt. Chefen för Teknik och fastighet ansvarar för att certifiera och omcertifiera de befintliga byggnaderna. Chefen för Kund och marknad ansvarar för att involvera hyresgästerna i arbetet. Antalet certifierade byggnader följs upp kvartalsvis och redovisas i Vasakronans kvartalsrapporter.

Styrning
Projektens miljöprestanda styrs av det interna styrdokumentet, Miljöprogram för projekt. I dokumentet framgår att alla projekt ska certifieras enligt LEED med mål att nå betyg Platina. Vid avvikelse från detta generella mål ska uppgift om val av certifiering och målsatt betygsnivå anges i det besluts-PM som tas fram för respektive projekt.

Av Vasakronans befintliga fastigheter är så gott som alla certifierade. I några fall har bolaget beslutat att avvakta med en certifiering på grund av att byggnaden står inför en större ombyggnad eller annan omfattande åtgärd. Alla befintliga byggnader behöver omcertifieras vart tredje år.

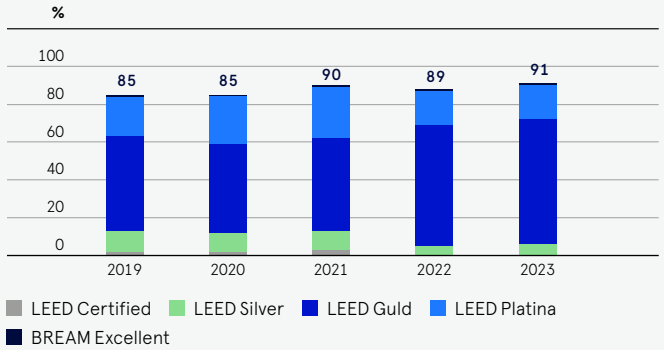
Lärdomar
En lärdom som dragits under året är att det är viktigt med tydliga rutiner och instruktioner för att underlätta de befintliga byggnadernas omcertifieringsprocess. Framför allt när det gäller att involvera hyresgästerna eftersom deras engagemang krävs, bland annat för att få ihop tillräckligt många enkätsvar angående resvanor.

Mål
Målet är att Vasakronans 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 eller WELL och Fitwel som fokuserar på välmåendefrågor för människor som vistas i byggnaden.

Utfall
Under året certifierades 2 ombyggnadsprojekt (1) och 19 befintliga fastigheter (92) omcertifierades. Vid utgången av 2023 var 91 (89) procent av det totala beståndet miljöcertifierat, varav andelen miljöcertifieringar med betyget LEED Guld eller högre uppgick till 85 procent (84).

Miljöcertifieringar



Andel av area i hela beståndet.
Vid utgången av året var 91 procent av det totala beståndet miljöcertifierat.

308-1 Andel nya leverantörer som granskats avseende miljö

Vasakronan behöver anlita leverantörer för att kunna bedriva verksamheten på ett framgångsrikt sätt. 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 utifrån risk, funktion, utförande, design och pris. Eftersom en stor del av bolagets miljöpåverkan uppstår i leverantörsled är det av stor vikt att leverantörerna bedöms utifrån hur de bedriver sitt miljöarbete.

Avgränsning
Det är Vasakronan som avgör vilka krav som ska ställas på leverantörer samt vilka som slutligen ska anlitas. De leverantörer som anlitas har i sin tur ofta underleverantörer. Exakt antal underleverantörer är svårt att uppskatta då antalet kan variera mellan olika leverantörer. Redovisningen omfattar de leverantörsavtal som tecknats av inköpsavdelningen.

Ansvar och uppföljning
Ansvaret för inköpsarbetet ligger hos chefen för Utveckling och är organiserat i en central inköpsenhet som ansvarar för att inköpen uppfyller höga kvalitets- och hållbarhetskrav samt att de sker till lägsta möjliga kostnad. Inför varje inköp genomförs en utvärdering av potentiella leverantörer utifrån ett flertal kriterier, till exempel ISO-certifieringar, klimatarbete och energiprestanda. Utöver produkt- eller tjänstespecifika krav måste alla nya leverantörer underteckna bolagets uppförandekod för leverantörer. Kontroll av att leverantörerna lever upp till sina åtaganden i koden och eventuella ytterligare specifikationer i kontraktet sker genom arbetsplatskontroller, revisioner samt enkäter. Vid urval för revision tas hänsyn till hur mycket leverantören omsätter i relationen med Vasakronan, hur leverantören svarat i enkäter som skickats ut samt särskilda risker och fokusområden.

Inom Vasakronan pågår ett arbete för att få större kontroll på leverantörsledet. Det sker genom att minska det totala antalet anlitade leverantörer samt att samtliga inköp ska hanteras direkt av inköpsavdelningen. Det pågår också ett arbete med att utöka antalet arbetsplatskontroller på bolagets byggarbetsplatser då både miljö och sociala aspekter kontrolleras.

Styrning
Av Vasakronans miljöpolicy framgår att bolaget ska premiera de leverantörer som lever upp till bolagets krav. Därför behöver alla leverantörer granskas med avseende på miljö, vilket även framgår av bolagets inköpspolicy. Miljökrav på leverantörer inom projekt ställs i specifika bilagor i avtal, till exempel Miljöprogram för projekt och Guidelines för byggande. Generella miljökrav sammanfattas dels i bolagets miljöpolicy, dels i en uppförandekod för leverantörer. I avtalen med nya leverantörer ingår alltid uppförandekoden för Vasakronans leverantörer. Från och med 2017 utvärderas samtliga nya ramavtals- och serviceavtalsleverantörer när det gäller miljö, arbetsvillkor och mänskliga rättigheter.

Lärdomar
Det är fortsatt tydligt att det behövs mer resurser till inköpsavdelningen för att möjliggöra utvärdering av leverantörer i hela Vasakronans värdekedja. Det skulle även behövas en systematik och ett enkelt sätt att följa upp byggmaterialens miljöpåverkan i hela värdekedjan.

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 och arbetsplatskontroller. Uppgifter om antal och andel leverantörer som utvärderats när det gäller miljökrav hämtas från leverantörsregistret.

Utfall
Det totala antalet leverantörer som anlitats direkt av Vasakronan uppgick vid slutet av året till 2 503 (2 566). De leverantörer som främst anlitas är konsulter (till exempel teknikkonsulter och arkitekter), byggentreprenörer, energileverantörer (el, fjärrvärme och fjärrkyla) samt serviceleverantörer (till exempel städ- och markskötselbolag). Eftersom Vasakronan uteslutande bedriver verksamhet i Sverige har även leverantörerna oftast sin hemvist i Sverige.

Under 2023 tecknades totalt 141 nya leverantörsavtal (72) av inköpsavdelningen. Samtliga av dessa leverantörer, det vill säga 100 procent, har undertecknat uppförandekoden för leverantörer. Under 2023 har inga större leverantörsrevisioner (0) genomförts. Totalt har sju revisioner (4) genomförts i samband med kontraktsmöten med leverantören.

Det låga antalet större revisioner och kontraktsmöten förklaras av hög arbetsbelastning inom inköpsorganisationen under året.

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 vilket material som används, hur avfall hanteras, att de arbetar med energieffektivisering 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

403 Hälsa och säkerhet 403-9 Arbetsrelaterade skador

Sjukfrånvaro leder både till onödigt mänskligt lidande för individen och direkta samt indirekta kostnader för bolaget i form av sjuklön och produktionsbortfall. Vasakronan är en stor inköpare av bygg- och installationsarbeten, och byggarbetsplatser är bland de mest olycksdrabbade i Sverige. Vasakronans verksamhet får aldrig ske på bekostnad av människors hälsa eller välmående. En av de största riskerna kopplat till människors hälsa och välmående är arbetsrelaterade olyckor och skador i bolagets leverantörsled.

Avgränsning

Arbetsgivaren ansvarar för att säkerställa en god fysisk, organisatorisk och psykosocial arbetsmiljö för de egna medarbetarna. Störst risk för allvarliga olycksfall finns dock utanför Vasakronans organisation. Det gäller personer som utför arbete för Vasakronan i förvaltningen, som arbetar med driften av bolagets fastigheter och som utför arbete på byggarbetsplatser i byggprojekt. Det finns en möjlighet för Vasakronan att påverka arbetsmiljön i leverantörsled på flera sätt. En av de viktigaste förutsättningarna för en säker arbetsmiljö på byggarbetsplatser är att tidplanen för byggprojektet är rimlig, något som Vasakronan som beställare av projektet är huvudansvarig för. I rollen som beställare följs därför även denna typ av olycksfall upp och inte enbart de som sker inom bolagets egen organisation.

Redovisningen omfattar sjukfrånvaro och olyckor avseende personer med anställning i Vasakronan, anställda hos Coor som utför arbete i fastigheterna, samt olyckor bland personer verksamma på byggarbetsplatserna.

Ett arbete har påbörjats med att hitta ett system för att även rapportera olycksfall som drabbar övriga leverantörer i samband med att de utför förvaltning och service i Vasakronans fastigheter, till exempel städtjänster, takskottning och markskötsel.

Ansvar och uppföljning

Chefen för HR ansvarar för det övergripande arbetsmiljö- och hälsofrämjande arbetet för Vasakronans medarbetare. I det ansvaret ingår att medarbetare har tillgång till hälsofrämjande åtgärder och möjlighet till rehabilitering vid sjukdom. Respektive chef ansvarar för att se över sina medarbetares arbetssituation.

Chefen för Investeringar och projekt ansvarar för att följa upp arbetsmiljöarbetet på Vasakronans byggarbetsplatser. För underhålls- och driftentreprenader ligger motsvarande ansvar på chefen för Teknik och fastighet.

Antalet olycksfall hos leverantörer i större projekt följs upp löpande och sammanställs i samband med att projekten färdigställs. Olycksfall som drabbat egna medarbetare, eller anställda hos Coor som utför arbete i fastigheterna, följs upp löpande och sammanställs årligen i samband med hållbarhetsredovisningen. Uppföljning av sjukfrånvaro och långtidssjukfrånvaro för Vasakronans medarbetare görs månadsvis och över rullande tolv månader.

Styrning

Vasakronans arbetsmiljöarbete utgår ifrån Arbetsmiljölagen och styrs av flera olika policyer, till exempel bolagets policyer för arbetsmiljö, mångfald och inkludering samt krishantering, samt policyn som rör uppförandekod bland medarbetare.

Medarbetare 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 de kan ta ett aktivt ansvar för att identifiera risker och kontinuerligt förbättra arbetsmiljön.

Arbetsmiljöarbetet inom byggprojekt styrs av Miljöprogram för projekt samt i guidelines för byggande, samt genom uppförandekoden för leverantörer.

Lärdomar

Det har blivit tydligt att uppföljningsstrukturen för att följa upp arbetsrelaterade olyckor hos bolagets egna anställda, serviceleverantörer och byggentreprenörer skiljer sig mycket åt. Det finns ett behov av att förbättra uppföljningen av serviceleverantörer med tydligare definitioner och rapporteringsinstruktioner. Inom alla kategorier behövs ett större fokus på det proaktiva arbetet inte bara olyckor och incidenter.

Mål och måluppfyllelse

Vasakronans långsiktiga mål är att ingen anställd eller person som utför arbete för bolagets räkning ska skada sig i samband med arbetet. Inför 2023 sattes målet att minska antalet arbetsplatsolyckor i projekt. Både antalet olyckor och olycksfallsfrekvens minskade under året. Under 2023 sattes även målet att revision av arbetsmiljö och uppförandekod ska genomföras på samtliga större byggarbetsplatser (styrelsebeslutade projekt) och hos minst tre prioriterade serviceleverantörer. Platsbesök är utförda på alla pågående projekt. Revision av två prioriterade serviceleverantörer är genomförda. Till följd av hög arbetsbelastning på inköpsavdelningen har den tredje planerade revisionen skjutits på till 2024.

Redovisningsprincip

Rapportering av incidenter och olycksfall görs i rapporteringsverktyget ”Kris och incidenter”. Det finns tillgängligt för alla medarbetare på Vasakronans intranät, men rapporteringen omfattar i dagsläget enbart Vasakronans medarbetare. Rapportering av olycksfall som gäller anställda hos Coor som utför arbete i fastigheterna, erhålls i slutet av året.

Rapportering av olycksfall i större projekt (ny- och ombyggnadsprojekt) sammanställs löpande av ansvarig entreprenör under projektets gång. En slutrapport över olyckor, tillbud och arbetade timmar lämnas till Vasakronan i samband med att projektet är färdigställt.

Revision/platsbesök har under året genomförts vid minst ett tillfälle på samtliga Vasakronans större byggarbetsplatser med undantag för de som befinner sig i tidigt skede alternativt sent avslutningsskede. Revisionerna genomförs med hjälp av tredjepart och omfattar bland annat kontroll av arbetstillstånd, behörighet, personlig skyddsutrustning samt drogtester. Protokoll erhålls efter varje genomförd revision.

Revision av prioriterade serviceleverantörer utförs av inköp och omfattar bland annat uppföljning mot Vasakronans uppförandekod, arbetsmiljö och sociala villkor, affärsetik samt resursanvändning. Protokoll tas fram efter varje genomförd revision.

Utfall

Total sjukfrånvaro uppgick under 2023 till 2,4 procent (2,3). Fördelningen per kön framgår av diagrammet på denna sida.

Under 2023 anmäldes inga olycksfall (1) bland Vasakronans anställda. Antalet arbetade timmar beräknades uppgå till cirka 600 000, vilket ger en olycksfallsfrekvens på 0,0. Antalet olyckor som drabbat anställda hos Coor i samband med att de utfört arbete i Vasakronans fastigheter uppgick under året till 8 (12). Antalet arbetstimmar uppgick till 290 000, vilket ger en olycksfallsfrekvens, alla olyckor, på 27,2. Sju av olyckorna var så kallade första hjälpen-olyckor där personen kunde återgå till arbetet samma dag alternativt någon dag senare. En av olyckorna krävde läkarbesök men ingen av olyckorna klassades som allvarlig[1].

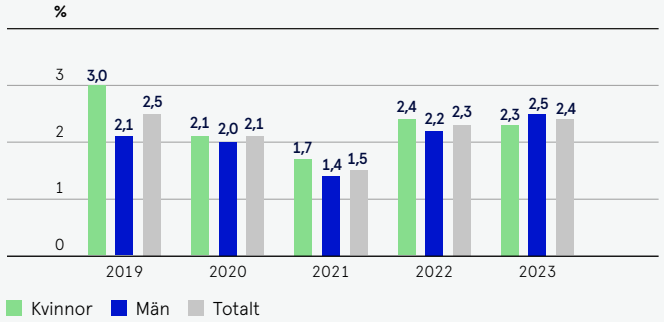
Olyckor med maskiner och verktyg samt fall från höjd är de vanligaste orsakerna till allvarliga olycksfall inom byggbranschen. För att minimera risken för allvarliga olyckor utförs skyddsronder, ett proaktivt riskarbete samt arbetsberedning för att säkerställa att arbetet är väl genomtänkt med riskminimering innan arbetet väl påbörjas. I de två ombyggnadsprojekt som avslutades under året inträffade sammanlagt 19 olyckor (140) och 44 tillbud (159). Olyckorna var av typerna, skärsår, skrubbsår, spännband som skadat finger, trampat snett, slagit huvud i föremål. Varav ingen av dessa klassas som allvarlig[1]. Olycksfallsfrekvensen i de avslutade projekten, alla olyckor, minskade till 10,4 (26,7). Se tabell Olyckor och tillbud i ny- och ombyggnadsprojekt på denna sida för mer information.

Det är svårt att dra några konkreta slutsatser kring vad som ligger bakom denna minskning, vilket gör det tydligt att rapporteringen av olyckor i projektverksamheten behöver förbättras. Ett arbete har därför påbörjats med att tydliggöra instruktioner och rutiner, samt införa en mer kontinuerlig uppföljning av det proaktiva säkerhetsarbetet samt av olyckor och tillbud inom projektverksamheten.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom arbetet med hälsa och säkerhet bidrar Vasakronan till att uppnå mål 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”.

Sjukfrånvaro



Olyckor och tillbud i ny- och ombyggnadsprojekt

	2023	2022	2021
Dödsfall	0	0	0
Olyckor som lett till frånvaro	3	-	-
-varav allvarliga olyckor	*0*	-	-
Olyckor utan frånvaro	16	-	-
Tillbud	44	159	123
Summa antal olyckor[2]	**19**	**140**	**50**
Olycksfallsfrekvens[3], alla olyckor	*10,4*	*26,7*	*14,2*
Olycksfallsfrekvens[3], olyckor med frånvaro	*1,6*	-	-
Antal arbetade timmar	1 821 882	5 234 506	3 528 217

2) 2021 och 2022 saknas uppgifter för några av de avslutade projekten om olyckor föranlett frånvaro eller ej.

3) Per en miljon arbetade timmar.

1) Arbetsrelaterad skada som resulterar i ett dödsfall eller i en skada från vilken arbetstagaren inte kan, eller inte förväntas återhämta sig helt till hälsotillståndet före skadan inom sex månader.

405-1 Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön

405-2 Löneskillnad mellan män och kvinnor

Vasakronan vill spegla det samhälle där bolaget verkar. Det finns en övertygelse om att framgång kan nås genom att undvika alltför homogena grupper. Forskning visar att grupper med heterogen sammansättning ofta är mer innovativa och löser problem på ett mer effektivt sätt.

Avgränsning
Påverkan sker inom Vasakronans organisation vid rekrytering av nya medarbetare samt när medarbetare avslutar sin anställning. Redovisningen omfattar enbart personer med anställning i Vasakronan och inte de personer som utför arbete under anställningsliknande villkor (konsulter).

Ansvar och uppföljning
Arbetet med mångfald och likabehandling leds av chefen för HR. Respektive chef inom Vasakronan ansvarar för att skapa grupper som präglas av mångfald samt för att inga medarbetare diskrimineras. Eventuella fall av diskriminering fångas upp via följande kanaler: medarbetarenkäter, närmaste chef, HR-avdelningen, fackliga parter, bolagets compliance officer eller den externa visselblåsarfunktionen.

För att säkerställa att inga osakliga löneskillnader förekommer på Vasakronan genomförs varje år en lönekartläggning. För att nå största möjliga objektivitet görs den i samarbete med en extern part.

Styrning
Arbetet gällande styrelsens sammansättning styrs av bolagets valberedning, som tillsätts av ägarna. Arbetet som gäller bolagets anställda styrs främst av Vasakronans Mångfald och inkluderingspolicy. Den slår fast att verksamheten ska ha en inkluderande kultur, 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 vikten av alla människors rätt till en inkluderande arbetsmiljö fri från trakasserier och diskriminering.

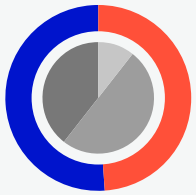
Lärdomar
Under året har en översyn av samtliga policyer gjorts och i samband med det har vissa ändringar införts i bolagets Mångfald och inkluderingspolicy som även bytt namn från Likabehandlingspolicy.

Mål
Det långsiktiga målet för Vasakronans likabehandlingsarbete är att alla medarbetare ska ges lika möjlighet till utveckling och befordran samt lika lön för likvärdigt arbete. Inför 2023 sattes ett mål att minst 15 praktikanter eller sommarjobbare ska komma från underrepresenterade grupper. Av totalt 36 kontrakterade praktikanter och sommarjobbare under året kom 17 från underrepresenterade grupper, och målet uppnåddes.

Redovisningsprincip
Uppgifterna om antal medarbetare samt ålder och kön hämtas från Vasakronans HR-system. Uppgift om antal anlitade konsulter hämtas från Vasakronans interna system för konsultadministration. Uppgift om löneskillnader mellan män och kvinnor inhämtas från Vasakronans årliga lönekartläggning. Uppgift om andel medarbetare med utländsk bakgrund levereras av Nyckeltalsinstitutet/SCB. Uppgift om praktikanter och sommarjobbare från underrepresenterade grupper följs upp och sammanställs av HR.

Fördelning kvinnor, män och ålder, per balansdagen

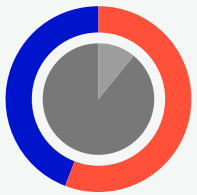
Samtliga medarbetare



Kvinnor, 49% (45)
Män, 51% (55)

–29 år, 11% (8)
30–49 år, 51% (49)
50– år, 40% (43)

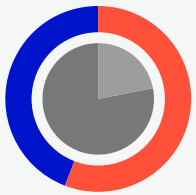
Ledningsgrupp



Kvinnor, 56% (56)
Män, 44% (44)

–29 år, 0% (0)
30–49 år, 11% (33)
50– år, 89% (67)

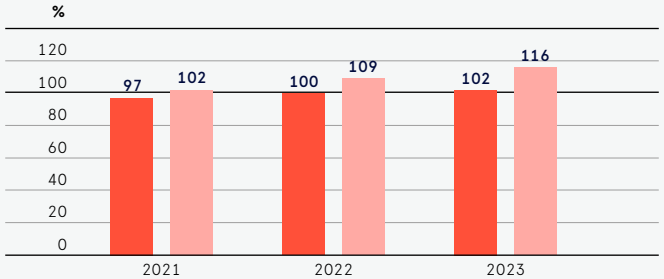
Styrelse



Kvinnor, 56% (56)
Män, 44% (44)

29 år, 0% (0)
30–49 år, 22% (33)
50– år, 78% (67)

Kvinnors lön i relation till männens

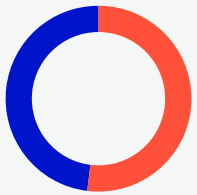


Samtliga kvinnliga medarbetare Kvinnliga chefer

Under 2023 hade kvinnliga medarbetare 102 procent av männens löner och bland chefer hade kvinnor 116 procent av männens löner.

Fördelning kvinnor och män, per region, per balansdagen

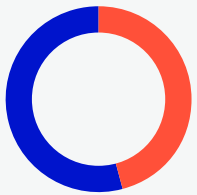
Stockholm



Kvinnor, 52% (47)
Män, 48% (53)

Antalet anställda i Stockholm var 194 personer.

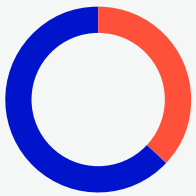
Göteborg



Kvinnor, 46% (41)
Män, 54% (59)

Antalet anställda i Göteborg var 48 personer.

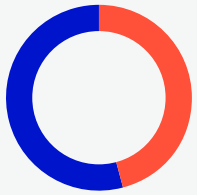
Malmö



Kvinnor, 37% (35)
Män, 63% (65)

Antalet anställda i Malmö var 30 personer.

Uppsala



Kvinnor, 46% (48)
Män, 54% (52)

Antalet anställda i Uppsala var 28 personer.

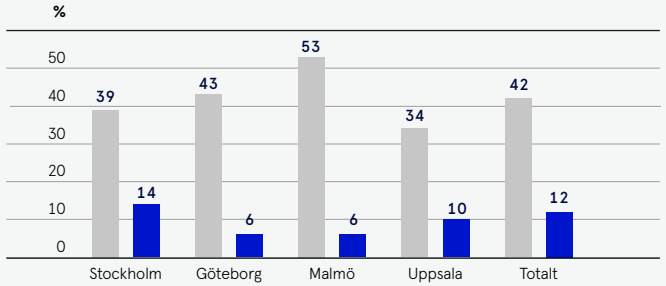
Not. Per 31 december 2023 var antalet anställda 300 (294), varav 296 (289) var tillsvidareanställda, 4 (5) visstidsanställda och 0 (0) medarbetare hade deltidskontrakt. Antalet timanställda begränsar sig till ungdomar med feriearbete och inkluderas inte i denna redovisning. Då antalet visstidsanställda endast uppgår till 4 personer särredovisar Vasakronan inte dessa medarbetare.

Löneskillnad högst betalda relativt median

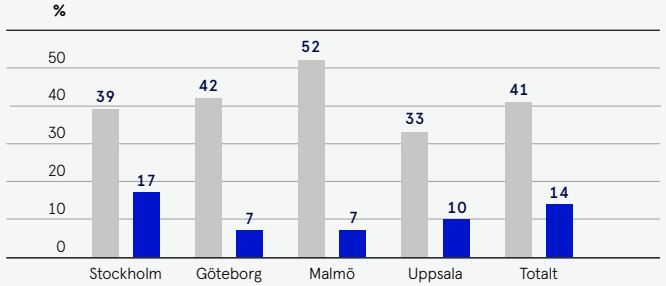
	2023	2022
Total ersättning till högst betald inom organisationen, kkr	5 809	5 722
Total ersättning till övriga anställda, median, kkr	623	678
Förhållande mellan högst betald och median (exkl. högst betald)	9,3	8,4
Löneökning för vd, %	1,5	8,2
Löneökning för median, %	-8,2	5,3
Förhållande mellan löneökning högst betald och median	-0,2	1,6

Ingen omräkning till FTE har gjorts. All ersättning har räknats in, det vill säga fast och rörlig ersättning. Bolagets vd är den med högst ersättning. Minskning i total ersättning till övriga anställda, median, förklaras av Vasakronans strategi att försöka föryngra där det är möjligt. Under förra året rekryterades 57 personer med en medelålder på 34 år.

Andel anställda med utländsk bakgrund 2023



Andel anställda med utländsk bakgrund 2022



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

Utfall

Per 31 december 2023 var antalet anställda 300 (294), varav 296 (289) var tillsvidareanställda och 4 (5) visstidsanställda. Inga (0) medarbetare har deltidskontrakt. Antalet timanställda begränsar sig till ungdomar med feriearbete och inkluderas inte i denna redovisning. Vid utgången av året omfattades samtliga medarbetare av kollektivavtal och samtliga medarbetare var tjänstemän.

Sammansättningen av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån kön och ålder framgår på sidan 131 samt i presentationen av styrelse och ledning på sidorna 38-41.

Vid utgången av året anlitades 278 (280) konsulter i verksamheten. Av dessa är cirka 40 procent inhyrda som externa projektledare i ny- och ombyggnadsprojekt. Övriga konsulter anlitas i huvudsak som ersättning till befintlig personal vid till exempel föräldraledighet eller sjukskrivning. Inga säsongsvariationer förekommer.

Resultatet från lönekartläggningen 2023 visade att kvinnor tjänar 102 (100) procent av vad män tjänar. Kvinnliga anställda med personalansvar tjänar 116 (109) procent av vad män med personalansvar tjänar. Arbetet framåt handlar om att fortsätta identifiera osakliga löneskillnader och vidta åtgärder.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom arbetet med mångfald och likabehandling bidrar Vasakronan till att uppnå mål 5 och dess delmål 5.5, ”Tillförsäkra kvinnor fullt och faktiskt deltagande och lika möjligheter till ledarskap på alla beslutsnivåer i det politiska, ekonomiska och offentliga livet”. Arbetet bidrar även till att uppnå 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”.

414-1 Andel nya leverantörer som granskats avseende arbetsvillkor och mänskliga rättigheter

Vasakronan behöver anlita leverantörer för att kunna bedriva verksamheten på ett framgångsrikt sätt. 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 utifrån risk, funktion, utförande, design och pris.

Avgränsning
Det är Vasakronan som avgör vilka krav som ska ställas på leverantörer samt vilka som slutligen ska anlitas. De leverantörer som anlitas har i sin tur ofta underleverantörer. Exakt antal underleverantörer är svårt att uppskatta då antalet kan variera mellan olika leverantörer. Redovisningen omfattar de leverantörsavtal som tecknats av inköpsavdelningen.

Ansvar och uppföljning
Ansvaret för inköpsarbetet ligger hos chefen för Utveckling och är organiserat i en central inköpsenhet som ansvarar för att inköpen uppfyller höga kvalitets- och hållbarhetskrav samt att de sker till lägsta möjliga kostnad. Inför varje inköp genomförs en utvärdering av potentiella leverantörer utifrån ett flertal kriterier, till exempel risken för brott mot mänskliga rättigheter eller arbetslivskriminalitet samt förekomst av ett systematiskt arbetsmiljöarbete och kollektivavtal. Utöver produkt- eller tjänstespecifika krav måste alla nya leverantörer underteckna bolagets uppförandekod för leverantörer. Kontroll av att leverantörerna lever upp till sina åtaganden i koden och eventuella ytterligare specifikationer i kontraktet sker genom arbetsplatskontroller, revisioner samt enkäter. Vid urval för revision tas hänsyn till hur mycket leverantören omsätter i relationen med Vasakronan, hur leverantören svarat i enkäter som skickats ut samt särskilda risker och fokusområden.

Inom Vasakronan pågår ett arbete för att få större kontroll på leverantörsledet genom att minska det totala antalet anlitade leverantörer samt att samtliga inköp ska hanteras direkt av inköpsavdelningen. Det pågår också ett arbete med att utöka antalet arbetsplatskontroller på bolagets byggarbetsplatser då både miljö och sociala aspekter kontrolleras.

Styrning
Krav som gäller arbetsvillkor och mänskliga rättigheter ställs i uppförandekoden för leverantörer. 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. Det framgår av bolagets Inköpspolicy.

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.

Lärdomar
Det är fortsatt tydligt att det behövs mer resurser till inköpsavdelningen för att möjliggöra utvärdering av leverantörer i hela Vasakronans värdekedja. Det skulle även behövas en systematik och ett enkelt sätt att följa upp byggmaterialens miljöpåverkan i hela värdekedjan.

Mål och måluppfyllelse
Inför 2023 sattes ett mål om att ställa krav på entreprenörer i styrelsebeslutade projekt att grupper som står långt ifrån arbetsmarknaden får möjlighet till praktik. Samma krav ställs vid upphandling av tre prioriterade serviceleverantörer. Vid utgången av 2023 hade ingen upphandling av större entreprenad genomförts men kravet ingår numera i alla entreprenadavtalstexter. Kravet är ställt i avtal med tre prioriterade serviceleverantörer. Uppföljning av huruvida serviceleverantörerna uppfyllt kravet kommer att ske under 2024.

Redovisningsprincip
Alla leverantörer registreras i ett leverantörsregister. I registret loggas även uppgifter om vilka krav och bilagor som har accepterats, samt händelser som till exempel leverantörsrevisioner och arbetsplatskontroller. Uppgifter om antal och andel leverantörer som utvärderats när det gäller arbetsvillkor och mänskliga rättigheter hämtas från leverantörsregistret.

Utfall

Det totala antalet leverantörer som anlitats direkt av Vasakronan uppgick vid slutet av året till 2 503 (2 566). De leverantörer som främst anlitas är konsulter (till exempel teknikkonsulter och arkitekter), entreprenörer (främst byggentreprenörer), energileverantörer (el, fjärrvärme och fjärrkyla) samt serviceleverantörer. Eftersom Vasakronan uteslutande bedriver verksamhet i Sverige har även leverantörerna oftast sin hemvist i Sverige.

Under 2023 tecknades totalt 141 nya leverantörsavtal (72) av inköpsavdelningen. Samtliga av dessa leverantörer, det vill säga 100 procent, har undertecknat uppförandekoden för leverantörer. Under 2023 har inga större leverantörsrevisioner (0) genomförts. 7 revisioner (4) har genomförts i samband med kontraktsmöten med leverantören.

Det låga antalet större revisioner och kontraktsmöten förklaras av hög arbetsbelastning inom inköpsorganisationen under året.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

Genom att ställa krav på leverantörerna när det gäller arbetsvillkor och mänskliga rättigheter bidrar Vasakronan till att uppnå mål 3 och delmål 3.4, ”Minska antalet dödsfall till följd av icke smittsamma sjukdomar och främja mental hälsa”. Arbetet bidrar även till att uppnå 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”.

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. För Vasakronans hyresgäster, i sin roll som arbetsgivare, är det av stor vikt att deras medarbetare har en arbetsplats och en väg till och från arbetet som känns trygg och säker. Att området är tryggt och säkert är 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 så att butiken kan få många besökare. En viktig del i det övergripande arbetet för trygga och säkra områden är att få till en blandning av olika typer av verksamhet, såsom kontor, handel, bostäder och kultur. Med denna variation skapas en mer levande miljö under dygnets alla timmar, alla dagar i veckan.

Avgränsning
Redovisningen omfattar åtgärder som Vasakronan vidtar för att skapa en ökad trygghet och säkerhet kring fastigheterna. För att skapa ett större genomslag sker vissa av dessa åtgärder tillsammans med andra aktörer med verksamhet kring Vasakronans fastigheter. Exempelvis andra fastighetsägare och kommuner.

Ansvar och uppföljning
I samband med utformningen av ny- och ombyggnadsprojekt ligger ansvaret för att skapa trygga och säkra områden på chefen för Investeringar och projekt. Ansvaret inkluderar även samverkan med andra aktörer samt att se till att åtgärder för trygghet och säkerhet vidtas under byggtiden.

Chefen för Teknik och fastighet ansvarar för det löpande säkerhetsarbetet, som till exempel rondering, bevakning, att passagesystem fungerar samt att trygghetsskapande åtgärder tas med i underhålls- och utvecklingsplaner för de befintliga fastigheterna.

Chefen för Kund och marknad ansvarar för att följa upp den upplevda tryggheten och säkerheten bland hyresgästerna genom att ställa frågor i olika enkäter till Vasakronans kunder. Uppföljning av antalet åtgärder för ökad trygghet och säkerhet sker en gång per år i samband med att denna hållbarhetsredovisning upprättas.

Styrning
Det finns inga styrande dokument eller policyer som styr arbetet med trygghetsskapande åtgärder. Genom analys av hyresgästernas önskemål samt av vilka åtgärder som är möjliga att vidta i respektive fastighet och område sker en årlig prioritering av vad som ska genomföras. Inom det löpande förvaltningsarbetet finns driftrutiner som styr hur arbetet med säkerhetsfrågor ska hanteras, till exempel rutiner för bevakning och ronderingar med vakt.

Lärdomar
Under året har en trygghetsenkät genomförts i ett av bolagets områden. Målsättningen är att med hjälp av den hitta en rutin för att genomföra återkommande trygghetsenkäter i alla områden.

Mål och måluppfyllelse
Det långsiktiga målet är att Vasakronans fastigheter och områden ska upplevas som trygga och säkra.

För 2023 var målet att ta fram en övergripande plan för hur den upplevda tryggheten och säkerheten kan följas upp bland kunder och besökare i bolagets områden. En konceptenkät genomfördes i ett av bolagets områden under året. Arbetet med att hitta en fungerande metod för att följa upp trygghetsarbetet fortsätter under 2024. För 2023 sattes även målet att öka andelen publika verksamheter i alla Vasakronans gatuplan till över 75 procent. Vid utgången av året var andelen publika verksamheter 81 procent, och målet uppnåddes.

Redovisningsprincip
I slutet av året sammanställs respektive orts genomförda åtgärder för befintligt bestånd.

Utfall
Under året har 134 åtgärder (92) utförts i syfte att öka tryggheten i och runt fastigheterna. Exempel på åtgärder är uppdaterade passagesystem och ökad rondering, förstärkt och ökad belysning i och kring fastigheterna, trygghetsvandringar och säkerhetsgenomgångar. En annan åtgärd är att öka antalet verksamheter, exempelvis butiker och restauranger i markplan. Det skapar liv och rörelse samt bidrar till att öka tryggheten.

En konceptmätning av tryggheten har utförts i ett område. Resultatet från den kommer att bearbetas och åtgärder planeras i enlighet med önskemål som kom fram i enkäten. Planer finns nu på att genomföra enkäten i ytterligare områden.

På flera platser i Stockholm samarbetar Vasakronan med Stiftelsen Tryggare Sverige. Samverkan sker även med Stockholms stad. Syftet är att göra bland annat Stockholm city och Kista till tryggare områden.

I Göteborg finns ett samarbete med Purple Flag och branschorganisationen Fastighetsägarna. Syftet är att synliggöra platser som på ett framgångsrikt sätt arbetar med att förbättra säkerhet, tillgänglighet och utbud även på kvällstid.

Bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål
Genom arbetet med att upprätthålla en säker och trygg miljö i och omkring Vasakronans fastigheter bidrar bolaget till att uppnå mål 5 och dess delmål 5.2, ”Utrota våld mot och utnyttjande av kvinnor och flickor”. Arbetet bidrar även till att uppnå mål 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”.

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 2023. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 87 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 87.

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 87 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 vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) *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 International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Vasakronan AB 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 21 mars 2024
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Marianne Förander
Specialistmedlem i FAR

Andel av aktivitet 7.7 förenligt med taxonomin

Nedan följer fullständiga tabeller över hur stor andel av Vasakronans omsättning, CapEx och OpEx som är förenlig med EU taxonomin och aktivitet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. För mer information kring EU:s taxonomiförordning se sidan 83-85.

Andel av omsättning från produkter eller tjänster förenliga med taxonomin				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter 2023	Kod	Total omsättning	Andel av omsättning	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) omsättning, år 2022[1]	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
		miljoner SEK	%	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara aktiviteter (förenliga med taxonomin)																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	3 864	43	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	N/A	-	-
Omsättning för aktiviteter förenliga med taxonomin (A.1)		**3 864**	**43**	**43%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**-**	**J**	**-**	**-**	**-**	**-**	**J**	**N/A**		
Varav möjliggörande verksamheter		-		0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	N/A	E	
Varav omställningsverksamheter		-		0%						-	-	-	-	-	-	-	N/A		T
A.2. Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	5 147	57	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								N/A		
Omsättning för aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin) (A.2)		**5 147**	**57**	**57%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**								**N/A**		
Totalt (A.1+A.2)		**9 011**	**100**	**100%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**										

B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN[2]		
Omsättning för aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)	N/A	N/A
TOTALT (A+B)	**N/A**	**N/A**

1) 2023 är det första året då Vasakronan gör en utförlig taxonomiredovisning. Därför finns inte jämförelsesiffror för 2022 tillgängliga.

2) Vasakronan omfattas ännu inte av kravet på rapportering enligt taxonomiförordningen. Bolaget har beslutat att enbart rapportera på aktivitet 7.7. Därför finns inte tillräckligt med information tillgänglig för att göra en bedömning kring aktiviteter som inte omfattas av taxonomin.

Andel av CapEx från produkter eller tjänster förenliga med taxonomin				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter 2023	Kod	Total CapEx	Andel av CapEx	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) CapEx, år 2022[1]	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
		miljoner SEK	%	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara aktiviteter (förenliga med taxonomin)																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	597	41	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	N/A	-	-
CapEx för aktiviteter förenliga med taxonomin (A.1)		**597**	**41**	**41%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**-**	**J**	-	-	-	-	J	**N/A**		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	N/A	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0	0%						-	-	-	-	-	-	-	N/A		T
A.2. Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	855	59	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								N/A		
CapEx för aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin) (A.2)		**855**	**59**	**59%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**								**N/A**		
Totalt (A.1+A.2)		**1 452**	**100**	**100%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**										

B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN[2]

CapEx för aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)	N/A	N/A
TOTALT (A+B)	**N/A**	**N/A**

1) 2023 är det första året då Vasakronan gör en utförlig taxonomiredovisning. Därför finns inte jämförelsesiffror för 2022 tillgängliga.

2) Vasakronan omfattas ännu inte av kravet på rapportering enligt taxonomiförordningen. Bolaget har beslutat att enbart rapportera på aktivitet 7.7. Därför finns inte tillräckligt med information tillgänglig för att göra en bedömning kring aktiviteter som inte omfattas av taxonomin.

Andel av OpEx från produkter eller tjänster förenliga med taxonomin				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter 2023	Kod	Total OpEx	Andel av OpEx	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) OpEx, år 2022[1]	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
		miljoner SEK	%	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara aktiviteter (förenliga med taxonomin)																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	37	33	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	N/A	-	-
OpEx för aktiviteter förenliga med taxonomin (A.1)		**37**	**33**	**33%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**-**	**J**	**-**	-	**-**	**-**	**J**	**N/A**		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	N/A	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0%	0%						-	-	-	-	-	-	-	N/A		T
A.2. Aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	76	67	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								N/A		
OpEx för aktiviteter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej förenliga med taxonomin) (A.2)		**76**	**67**	**67%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**								**N/A**		
Totalt (A.1+A.2)		**113**	**100**	**100%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**										
B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN[2]																			
OpEx för aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)		N/A	N/A																
TOTALT (A+B)		**N/A**	**N/A**																

1) 2023 är det första året då Vasakronan gör en utförlig taxonomiredovisning. Därför finns inte jämförelsesiffror för 2022 tillgängliga.

2) Vasakronan omfattas ännu inte av kravet på rapportering enligt taxonomiförordningen. Bolaget har beslutat att enbart rapportera på aktivitet 7.7. Därför finns inte tillräckligt med information tillgänglig för att göra en bedömning kring aktiviteter som inte omfattas av taxonomin.

Rad.	Kärnenergirelaterade verksamheter	JA/NEJ
1	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	NEJ
2	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	NEJ
3	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av dessa.	NEJ
	Fossilgasrelaterade verksamheter	
4	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ
5	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ
6	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ

Bilaga II

Ytterligare tabeller för ekonomiska verksamheter

	Andel av omsättningen/total omsättning	
	Taxonomiförenlighet per mål (aligned)	Mål som omfattas av taxonomin (eligible)[1]
CCM	43%	N/A
CCA	%	N/A
WTR	%	N/A
CE	%	N/A
PPC	%	N/A
BIO	%	N/A

	Andel av CapEx/totala CapEx	
	Taxonomiförenlighet per mål (aligned)	Mål som omfattas av taxonomin (eligible)[1]
CCM	41%	N/A
CCA	%	N/A
WTR	%	N/A
CE	%	N/A
PPC	%	N/A
BIO	%	N/A

	Andel OpEx/totala OpEx	
	Taxonomiförenlighet per mål (aligned)	Mål som omfattas av taxonomin (eligible)[1]
CCM	33%	N/A
CCA	%	N/A
WTR	%	N/A
CE	%	N/A
PPC	%	N/A
BIO	%	N/A

1) Vasakronan omfattas ännu inte av kravet på rapportering enligt taxonomiförordningen. Bolaget har beslutat att enbart rapportera på aktivitet 7.7. Därför finns inte tillräckligt med information tillgänglig för att göra en bödömning kring aktiviteter som omfattas av taxonomin.

Definitioner

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 MSCI Svenskt Fastighetsindex och avser hela Fastighetsinnehavet, inklusive projekt och transaktioner. Anges för att belysa avkastningen från den löpande intjäningen av fastigheterna.

Driftöverskott, mkr
Hyresintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration samt 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.

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.

Finansnetto, mkr
Finansiella intäkter minus finansiella kostnader exklusive tomträttsavgäld och arrenden.

Förvaltningsresultat, mkr
Resultat efter finansnetto exklusive värdeförändringar, skatt och räntekostnader från intressebolag och joint venture.

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, mkr
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 förvaltningsfastigheter, %
Summan av arean i förvaltningsfastigheter certifierade i enlighet med BREEAM, LEED eller Miljöbyggnad dividerat med arean för hela fastighetsinnehavet, 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.

Primärenergital, kWh/kvm
Byggnadens energianvändning multiplicerad med viktningsfaktorer beroende på vilken eller vilka energibärare som används. Därefter divideras uppvärmningsenergin med en geografisk justeringsfaktor. Slutligen divideras resultatet med byggnadens tempererade area.

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.

Soliditet, %
Eget kapital dividerat med balansomslutningen på balansdagen. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

Specifik energianvändning, kWh/kvm
Normalårskorrigerad energianvändning för uppvärmning, komfortkyla och fastighetsel, dividerat med tempererad area (invändig area för en byggnads samtliga våningsplan som värms till mer än 10°C). I redovisad energiprestanda ingår även viss hyresgästel och processkyla som av tekniska skäl inte går att räkna bort från fastighetselen.

Totalavkastning totalt bestånd, %
Summan av direktavkastning och värdeförändring, inklusive projekt och transaktioner. Beräknas enligt samma metod som MSCI Svenskt Fastighetsindex. Anges för att belysa avkastningen på totala tillgångar.

Uthyrningsgrad ekonomisk, %
Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet på balansdagen.

Värdeförändring totalt bestånd, %
Värdeförändring i kronor dividerat med marknadsvärde för hela fastighetsinnehavet, det vill säga inklusive projekt och transaktioner, vid periodens ingång. I femårsöversikten redovisas värdeförändringen enligt samma metod som MSCI Svenskt Fastighetsindex. Används för att belysa värdeförändring i fastighetsinnehavet.

Årshyra, mkr
Bashyra på årsbasis med tillägg för indexuppräkning samt övriga tillägg.

Överskottsgrad, %
Driftöverskott dividerat med hyresintäkter. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

Vasakronan

Kalendarium

RAPPORTER

Delårsrapport jan–mars 2024	26 april 2024
Halvårsrapport jan–juni 2024	9 juli 2024
Delårsrapport jan–sept 2024	5 november 2024
Bokslutskommuniké 2024	7 februari 2025
Års- och hållbarhets-redovisning 2024	mars 2025

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma	26 april 2024

Adresser och webbplatser

VASAKRONAN AB
Box 30074, 104 25 Stockholm
Besöksadress: Malmskillnadsgatan 36
Tfn: 08-566 20 500

STOCKHOLM
Box 30074, 104 25 Stockholm
Besöksadress: Malmskillnadsgatan 36
Tfn: 08-566 20 500

GÖTEBORG
Box 112 64, 404 26 Göteborg
Besöksadress: Götgatan 15
Tfn: 031-743 42 00

UPPSALA
Box 1050, 751 40 Uppsala
Besöksadress: Sidenvävargatan 17
Tfn: 018-489 20 00

MALMÖ
Box 334, 201 23 Malmö
Besöksadress: Triangeln 4
Tfn: 040-691 71 00

WEBBPLATS www.vasakronan.se
ORGANISATIONSNUMMER 556061-4603

PRODUKTION
Vasakronan och Intellecta.
Foto: Ebba Cameron, Sara Danielsson, Linus Flodin, Gonzalo Irigoyen, Gustav Kaiser, Martin Sörbo, Lars Wasell.
Visionsbilder: TMRW/Dorte Mandrup, Walk the room.
Tryck: Åtta45, Stockholm 2024