

Bokslutskommuniké

Vasakronan

Januari–december 2025

Sammanfattning januari–december 2025

- > Hyresintäkterna uppgick till 9 503 mkr (9 447). I ett jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 1 procent.
- > Nyuthyrningar har avtalats om 140 000 kvadratmeter (128 000) med en årshyra om 670 mkr (697). Nettouthyrningen uppgick till -168 mkr (-214).
- > Uthyrningsgraden uppgick till 87,7 procent jämfört med 89,1 procent vid utgången av 2024.
- > Driftöverskottet uppgick till 7 037 mkr (7 055). I ett jämförbart bestånd var minskningen 2 procent. Minskningen förklaras av en jämförelsestörande post om 25 mkr hänförlig till upplösning av reserv för resultatdelning för 2023.
- > Räntenettot uppgick till -1 853 mkr (-1 885). Minskningen förklaras främst av lägre marknadsräntor.
- > Räntetäckningsgraden uppgick till 3,6 ggr (3,6).
- > Förvaltningsresultatet uppgick till 4 886 mkr (4 845), en ökning med 1 procent.
- > Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till -850 mkr (444), vilket motsvarar en minskning om 0,5 procent. Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 181 812 mkr, jämfört med 178 183 mkr vid utgången av 2024, där förvärvet av Solna United förklarar merparten av ökningen.
- > Styrelsen återkommer med förslag gällande utdelning senast i samband med kallelse till årsstämman.

Förvaltningsresultat, förändring	1%
Primärenergital, R12, kWh/kvm	73
Belåningsgrad, %	40
Räntetäckningsgrad, R12, ggr	3,6

Händelser under det fjärde kvartalet

- > Om- och nybyggnadsprojektet Lumi i Södra city i Uppsala tilldelades priset årets LEED-byggnad/projekt av Sweden Green Building Council. Det ambitiösa återbruksprojektet har en av världens högsta LEED-poäng. Med 40 procent återbrukade, återvunna eller förnybara material och en mycket låg klimatpåverkan sätter Lumi en ny standard för cirkulärt byggande.
- > De förväntade uppsägningarna från TV4, Ramboll och Ekobrottsmyndigheten inkom under det fjärde kvartalet och påverkade nettouthyrningen negativt.
- > I projektfastigheten Hjärta i Uppsala har Afry tecknat hyresavtal om 2 000 kvadratmeter kontor. Tillsammans med den tidigare uthyrningen av 10 600 kvadratmeter hotell till Scan-dic uppgår den totala uthyrningsgraden till 69 procent.

	Jan–dec 2025	Jan–dec 2024	Okt–dec 2025	Okt–dec 2024
Hyresintäkter, mkr	9 503	9 447	2 454	2 399
Driftöverskott, mkr	7 037	7 055	1 806	1 784
Räntenetto, mkr	-1 853	- 1 885	-486	-463
Förvaltningsresultat, mkr	4 886	4 845	1 236	1 238
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	-850	444	-1 189	-141
Periodens resultat, mkr	3 015	3 823	-37	1 176
Kassaflöde efter investeringsverksamheten, mkr	-422	1 498	430	1 337
Marknadsvärde fastigheter, mkr	181 812	178 183	181 812	178 183
Överskottsgrad, %	74	75	74	74
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,5	2,6	2,5	2,6
Nettouthyrning, mkr	-168	-214	-161	23
Uthyrningsgrad, på balansdagen, %	87,7	89,1	87,7	89,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,6	3,5	3,7
Belåningsgrad på balansdagen, %	40	40	40	40
Primärenergital, kWh/kvm, R12	73	78	73	78
Specifik energianvändning, kWh/kvm, R12	65	70	65	70
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, andel av marknadsvärde, %	68	60	68	60

Vd-ord

2025 var på många sätt ett händelserikt år. En instabil omvärld och konjunktur som utvecklades svagare än förväntat präglade året och påverkade även vår verksamhet.

För Vasakronans del har det varit ett intensivt år med många kunddialoger och vi levererar ett stabilt resultat i den löpande verksamheten. Det är ett kvitto på Vasakronans robusta affärsmodell, vår kostnadsdisciplin och prioriteringsförmåga. Samtidigt finns det utmaningar. Årets nettohyrning uppgår till -168 mkr, vilket främst är kopplat till sedan länge kända uppsägningar av några större avtal i det sista kvartalet, såsom TV4, Ramboll och Ekobrottsmyndigheten.

Under hösten stärktes den svenska ekonomin gradvis och de ljusglimtar vi nu ser gör att jag är mer positiv i synen på 2026. Med fullt fokus på uthyrning, en stark balansräkning och god tillgång till kapital står vi stadigt och har handlingsutrymme när rätt affärsmöjligheter uppstår.

Kundfokus och stabila relationer

De senaste årens svaga arbetsmarknad, i kombination med effektiviseringar, har lett till en högre vakansgrad i kontorsmarknaden. Samtidigt ger den tillväxt vi nu börjar se i svensk ekonomi företag bättre förutsättningar att våga satsa och nyanställa. Det är också tydligt att allt fler organisationer ställer högre krav på kontorsnärvaro och insikten om kontorets roll som verktyg för att stötta verksamhetens mål ökar. Vårt fokus ligger nu helt och hållet på att öka uthyrningen, både genom att attrahera nya kunder och genom att stärka relationen med våra befintliga kunder. Under året har vi omförhandlat och förlängt avtal motsvarande 1,5 mdkr.

Det motsvarar en återköpsgrad på 70 procent och speglar både förtroendet för Vasakronan och styrkan i vårt erbjudande.

Attraktiva lägen som driver efterfrågan

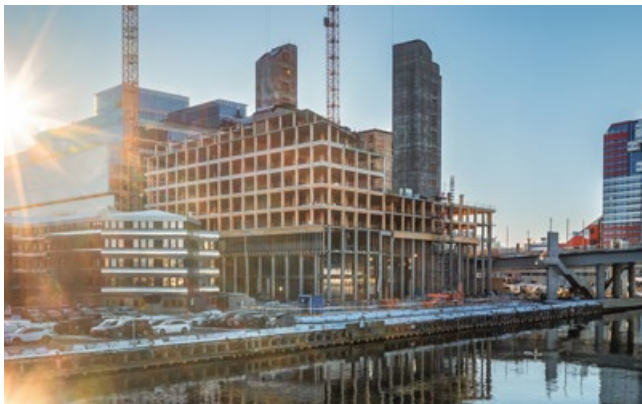
Det är tydligt att hyresgäster i allt större utsträckning värderar platser där arbetsplatsen samspelar naturligt med stadslivet runtomkring. För att möta efterfrågan jobbar vi målmedvetet med att utveckla våra fastigheter, stråk och områden. Arbetet är en central del i Vasakronans strategi och kräver både uthållighet och långsiktighet. Målet är att våra områden ska fortsätta vara attraktiva och skapa värde över tid. I det arbetet spelar handel och restauranger en viktig roll och under året har vi haft en positiv utveckling i efterfrågan på butiks- och restauranglokaler i våra lägen. Uthyrningsgraden i gatuplan uppgår nu till 96 procent.

Under året har vi tagit flera viktiga steg i våra stora stadsutvecklingsprojekt, bland annat i Lilla Bommen i Göteborg där Kaj 16 växer fram. I Södra City i Uppsala skapar vi förutsättningar för bostäder och nya verksamheter och i vår projekt-fastighet Hjärta kommer Scandic öppna 2028 och Afry flyttar in i kontorsdelen.

Parallellt med nybyggnation fortsätter vi utveckla vårt befintliga bestånd. På Hamngatan i Stockholm har vi under året välkomnat McKinsey till Hästskopalatset, en fastighet som genomgått en varsam renovering och återfått sin ursprungliga 1930-talskaraktär. Det är ett fint tillskott till Stockholm city och ett exempel på hur vi skapar attraktiva miljöer, både för våra hyresgäster och staden.



”För Vasakronans del har det varit ett intensivt år med många kunddialoger och vi levererar ett stabilt resultat i den löpande verksamheten.”



I utvecklingsområdet Lilla Bommen i Göteborg växer Kaj 16 fram.



Under året har vi välkomnat McKinsey till Hästkopalatset på Hamngatan i Stockholm.

Hållbara affärer

Hållbarhet är en integrerad och affärskritisk del i allt vi gör. Därför är jag stolt över att Lumi i Uppsala under året tilldelades utmärkelsen Årets LEED-projekt av Sweden Green Building Council. Med 40 procent återbrukat material och en av världens högsta LEED-poäng har Lumi satt en ny standard för cirkulärt byggande och visar hur vi med innovativa lösningar skapar lönsamma och hållbara projekt.

Vi har även fortsatt vårt energieffektiviseringsarbete och den specifika energianvändningen uppgick vid årets slut till 65 kWh/kvm. Det innebär att 68 procent av våra förvaltningsfastigheter nu är taxonomilinjerade. Det är milstolpar som visar att vårt bestånd möter både kundernas och kapitalmarknadens högt ställda krav på miljömässig hållbarhet.

God tillgång till finansiering

2025 blev ett ovanligt lugnt år på kapitalmarknaden trots den globala instabiliteten. Ett fortsatt inflöde i obligationsfonder bidrog till god tillgång till finansiering till bra villkor på kapitalmarknaden.

Vi har utnyttjat det gynnsamma marknadsläget för att ta upp nya lån och förlänga kommande förfall i förtid. Totalt har vi lånat upp 12 mdkr fördelat på den svenska och norska obligationsmarknaden samt banklån. God spridning på marknader och löptider minskar finansieringsrisken i en volatil omvärld.

Förvärv som stärker portföljen

Transaktionsmarknaden för fastigheter visar tecken på återhämtning, särskilt i segment som bostäder och logistik, där utländska investerare fortsatt ser Norden som en stabil och attraktiv marknad. För kontorsfastigheter är marknaden avvaktande. För Vasakronan skapar detta möjligheter och under sommaren förvärvade vi Solna United i Arenastaden. Förvärvet ligger i linje med vår långsiktiga strategi och är ett kvalitativt tillskott till vår fastighetsportfölj i ett område som jag bedömer kommer att stå sig väl över tid.

En tydlig riktning framåt

Instabilitet och osäkerhet är numera en del av det normala. Det innebär inte att vi inväntar lugnare tider, utan att vi fokuserar på det vi kan påverka för att hantera en verklighet där förändring är den enda konstanten. I detta står Vasakronan stabilt med en stark balansräkning, en fokuserad investeringsstrategi, ett fastighetsbestånd i Sveriges bästa lägen och inte minst medarbetare vars engagemang, kompetens och affärsdriv är en avgörande styrka.

Vårt fokus är tydligt: att öka uthyrningen, stärka våra kundrelationer och skapa långsiktigt värde för våra ägare, investerare och kunder.

Stockholm 4 februari 2026

Johanna Skogestig

Verkställande direktör

Resultat och finansiell ställning

Om inget annat anges avser resultat- och kassaflödesposter perioden januari–december 2025 och jämförs med motsvarande period föregående år, och balansposter avser ställningen vid utgången av december 2025 och jämförs med ställningen vid utgången av december 2024. Nyckeltal samt härledning av dessa framgår av sidorna 21–22.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för året uppgick till 9 503 mkr (9 447). Hyresintäkterna har påverkats positivt av förvärv, indexuppräkning av hyror och färdigställda ny- och ombyggnadsprojekt, men negativt av en högre vakans samt högre hyresförluster under det första halvåret. I ett jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 1 procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade under året med 74 mkr, motsvarande 3 procent, till -2 466 mkr (-2 392). Ökningen är främst hänförlig till förvärv och färdigställda ny- och ombyggnadsprojekt. I ett jämförbart bestånd var ökningen 1 procent. I utfallet för föregående år ingår en positiv engångseffekt om 25 mkr avseende upplösning av reservering för resultatdelning till anställda för räkenskapsåret 2023.

Driftöverskott och redovisad direktavkastning

Driftöverskottet för året uppgick till 7 037 mkr (7 055), där såväl hyresintäkter som fastighetskostnader ökat jämfört med föregående år. I ett jämförbart bestånd minskade driftöverskottet med 2 procent.

Överskottsgraden uppgick till 74 procent, vilket är en procentenhet lägre än föregående år. Justerat för engångseffekten i fastighetskostnader föregående år samt skillnaden i hyresförluster var överskottsgraden en procentenhet högre jämfört med föregående år.

Redovisad direktavkastning, för rullande tolv månader, uppgick till 3,86 procent (3,93) för det totala beståndet och till 3,93 procent (4,05) för förvaltningsbeståndet.

Central administration

Kostnaden för central administration uppgick till -129 mkr (-112). Ökningen är främst relaterad till investeringar i interna IT-projekt, men också en positiv engångseffekt 2024 avseende upplösning av reservering för resultatdelning till anställda för räkenskapsåret 2023.

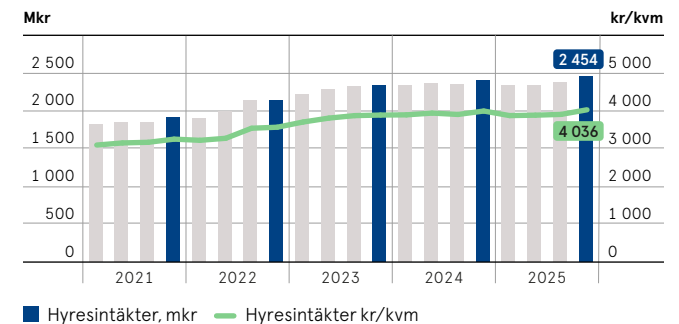
Räntenetto

Räntenettet för året förbättrades till -1 853 mkr (-1 885), främst förklarat av lägre korta marknadsräntor. Den genomsnittliga räntan på lån och derivat i skuldportföljen uppgick vid utgången av 2025 till 2,5 procent, att jämföra med 2,6 procent vid utgången av 2024. Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 3,6 gånger (3,6).

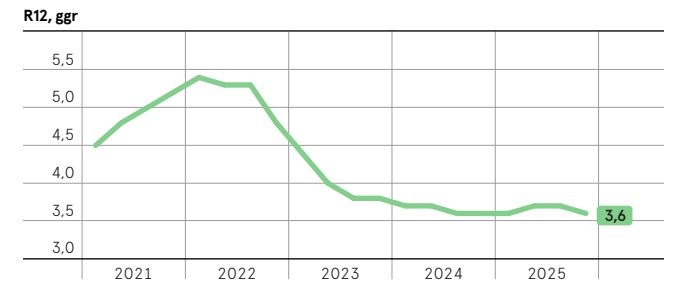
Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 4 886 mkr (4 845), en ökning med 41 mkr motsvarande 1 procent. Förvaltningsresultatet har påverkats negativt av ett något lägre driftöverskott, vilket motverkats av förbättrat räntenetto samt lägre räntekostnader för leasingsskuld avseende tomträtter.

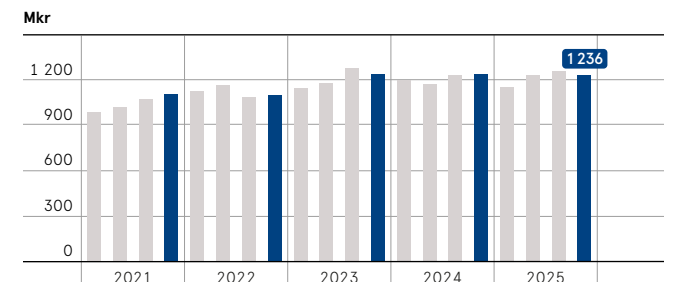
Hyresintäkter



Räntetäckningsgrad



Förvaltningsresultat



Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture

Resultat från intresseföretag och joint venture avser Vasakronans innehav i Stora Ursvik och Järvastaden, som utvecklar bostadsbyggrätter, samt intresseföretagen Hydda Holding och Proptech OS, vilka verkar inom proptech. Årets resultat från dessa företag uppgick sammantaget till -30 mkr (-1).

Mkr	Jan–dec 2025	Jan–dec 2024
Förvaltningsresultat	-6	-5
Värdeförändring och kostnader hänförliga till förvaltningsfastigheter	-2	48
Övrigt rörelseresultat	-21	-34
Skatt	0	-10
Totalt resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-30	-1

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Varje hel- och halvårsskifte värderas hela fastighetsbeståndet av externa värderare, och vid övriga kvartal genomförs värderingen internt. Dessa värderingar ligger till grund för den externa redovisningen. Externvärderingarna utförs i enlighet med riktlinjerna för RICS Red Book och MSCI Svenskt Fastighetsindex.

Per 31 december 2025 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av Cushman & Wakefield. Värderingarna har utförts 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 externvärdering.

Projektfastigheter värderas på samma sätt, men avdrag görs för återstående investering samt risk. Riskavdragets storlek varierar beroende på projektets karaktär och skede i processen.

För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se not 4.2 på sidorna 68-71 i Vasakronans årsredovisning för 2024.

För året uppgick den totala värdeförändringen på fastigheterna till -850 mkr (444), vilket motsvarar en värdeförändring om -0,5 procent (0,3). Uppsala är den ort som uppvisar störst positiv värdeutveckling, vilket till viss del förklaras av försäljningen av bostadsbyggrätter i Södra city. Värdeförändringen för förvaltade fastigheter uppgick till -971 mkr (-35), vilket motsvarar en värdeförändring om -0,6 procent (0,0). Värdeförändringen för projekt- och utvecklingsfastigheter uppgick till 108 mkr (494), en värdeförändring om 1,8 procent (6,1).

Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värderingen av beståndet uppgick till 4,52 procent, vilket är oförändrat jämfört med utgången av 2024 för motsvarande fastigheter.

Genomsnittliga direktavkastningskrav

	Direktavkastningskrav, %	Förändring perioden, %-enheter
Stockholm	4,38	0,00
Göteborg	4,57	0,00
Uppsala	5,18	0,05
Malmö	5,15	0,04
Totalt	4,52	0,00

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	-0,08
Marknadshyror, långsiktig vakans samt övriga förändrade kostnads- och investeringsantaganden	-0,40
Totalt	-0,48

Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	-1,07	-0,74
Göteborg	0,32	0,06
Uppsala	3,33	0,21
Malmö	-0,17	-0,01
Totalt	-0,48	-0,48

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	-0,56	-0,54
Projekt- och utvecklingsfastigheter	1,76	0,06
Transaktioner	-	0,01
Totalt	-0,48	-0,48

Känslighetsanalys direktavkastningskrav

Förändring	Påverkar	Effekt
+/- 0,25 procentenheter	Marknadsvärde	-9 344/+10 445 mkr
+/- 0,25 procentenheter	Belåningsgrad	+/- 2,2 procentenheter

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringen på derivat uppgick till -84 mkr (-418). Derivatinstrument används för att säkra priset på el, justera ränterisken i låneportföljen och valutasäkra upplåning i utländsk valuta.

Skatt

Under året redovisades en skattekostnad om totalt -903 mkr (-1 045). Av kostnaden utgjordes -526 mkr (-311) av aktuell skattekostnad och -377 mkr (-734) av uppskjuten skattekostnad till följd av temporära skillnader hänförliga till förändring i värdet för förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Den effektiva skattesatsen uppgick till 23 procent (21) vilket främst förklaras av skattekostnader hänförliga till tidigare år.

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 december 2025 till 26 193 mkr, jämfört med 25 820 mkr vid utgången av 2024. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 4 480 mkr (4 453). Kassaflödet har påverkats av högre betald inkomstskatt hänförligt till betalning av kvarskatt avseende 2023 och fyllnadsinbetalningar avseende 2024.

Fastighetstransaktioner

Förvärv	Ort	Säljare	Fastighetsvärde, mkr	Tillträde
Tygeln 2	Solna	DWS	2 194	Juli 2025
Summa fastighetsvärde			2 194	
Transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			-59	
Summa förvärv			2 135	

Försäljning	Ort	Köpare	Fastighetsvärde, mkr	Tillträde
Claus Mortensen 35	Malmö	Lomma Tegelfabrik	47	Mars 2025
Telefonplan	Stockholm	HSB	109	Tilläggsköpeskilling
Summa fastighetsvärde			156	
Transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			6	
Summa försäljningar			162	

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -2 505 mkr (-2 415). Förvärv av fastigheter uppgick till -2 135 mkr (-779) och försäljning av fastigheter till 162 mkr (0). Förvärvet avser Tygeln 2, även kallad Solna United, under det tredje kvartalet. Det är Vasakronans första förvärv i Arenastaden och kompletterar det befintliga beståndet i norra Stockholm. Försäljningarna under året avser Claus Mortensen 35 i Malmö samt avtalad tilläggsköpeskilling avseende en tidigare genomförd transaktion på Telefonplan i Stockholm. Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick till -422 mkr (1 498).

Den kassaflödespåverkande förändringen av nettoskulden, inklusive ställda säkerheter, uppgick under året till 498 mkr (-845). Övrig förändring av nettoskulden avser omvärdering av lån i utländsk valuta, vilket inte påverkar kassaflödet. Sammantaget uppgick årets kassaflöde till -1 924 mkr (653) och vid utgången av året uppgick likvida medel till 1 954 mkr (3 878).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 83 703 mkr per 31 december 2025, att jämföra med 82 701 mkr vid utgången av 2024. Totalresultatet för året uppgick till 3 003 mkr, att jämföra med 3 798 mkr för föregående år. Vid årsstämman i maj beslutades om utdelning till ägaren Vasakronan Holding AB om 2 000 mkr, varav 1 000 mkr utbetalats under det andra kvartalet och 1 000 mkr under det fjärde kvartalet.

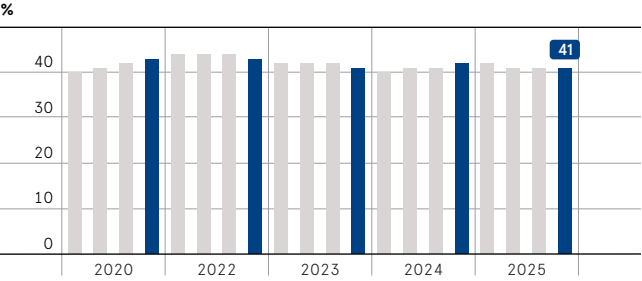
Vid utgången av året uppgick soliditeten till 41 procent, vilket är en minskning med 1 procentenhet jämfört med utgången av 2024.

Känslighetsanalys resultat och kassaflöde

	Förändring	Påverkar	Effekt
Hysesintäkter	+/- 1 procent	Förvaltningsresultat	+/- 95 mkr
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	Förvaltningsresultat	+/- 113 mkr
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	Förvaltningsresultat	-/+ 25 mkr
Räntekostnader ¹⁾	+/- 1 procentenhet	Förvaltningsresultat	-/+ 170 mkr
Räntekostnader ¹⁾	+/- 1 procentenhet	Räntetäckningsgrad	-/+ 0,3 ggr

1) Effekt beräknat utifrån balansdagens förfallostruktur.

Soliditet



Fastighetsinnehav och kontraktspportfölj

Fastighetsbeståndet

Per 31 december 2025 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av perioden till 181 812 mkr (178 183). Under året uppgick investeringar i befintliga fastigheter till 2 506 mkr (2 415), förvärv till 2 135 mkr (779) och försäljningar till -44 mkr (0).

För året uppgick den totala värdeförändringen på fastigheterna till -850 mkr (444), vilket motsvarar en värdeförändring om -0,5 procent (0,3). Av värdeförändringen utgjordes -967 mkr av orealiserad värdeförändring och 118 mkr av realiserad värdeförändring hänförlig till genomförda försäljningar tidigare år.

Förändring fastighetsvärden

Mkr	2025	2024
Ingående värde 1 januari	178 183	174 569
Investeringar	2 506	2 415
Förvärv	2 135	779
Försäljningar	-44	0
Värdeförändring	-967	420
Utgående värde 31 december	181 812	178 183

Pågående större fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Start Inflyttning	Uthyrningsgrad, % ¹⁾	Beräknat färdigställt	LEED miljöcertifiering ²⁾
Göteborg	Kaj 16	1 850	53	30 000	Q2 - 27	44	Q2 - 27	Platina
Uppsala	Hjärta	925	9	18 300	Q2 - 28	69	Q2 - 28	Platina
Stockholm	Hästskopalatset	600	98	9 100	Q2 - 25	89	Q2 - 25	Platina
Totalt större fastighetsprojekt		3 375	57	57 400		59		

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

Investeringar

Investeringar avser såväl nyproduktion som investeringar i befintliga fastigheter. Ofta sker anpassning av lokaler i samband med nyuthyrning vilket därmed ökar hyresvärdet. Av årets investeringar avsåg 24 procent investeringar direkt kopplade till nyuthyrningar. I fastigheten Hjärta i Uppsala har Afry tecknat hyresavtal om 2 000 kvadratmeter kontor. Till sammans med den tidigare uthyrningen av 10 600 kvadratmeter hotell till Scandic uppgår den totala uthyrningsgraden till 69 procent. Projektet planeras vara färdigställt under det andra kvartalet 2028. Projektet Hästskopalatset är färdigställt och kommer att slutredovisas i början av 2026.

Vid utgången av året uppgick den totala investeringsvolymen i pågående större fastighetsprojekt till 3 375 mkr, varav 57 procent var upparbetat. Uthyrningsgraden i projekten uppgick vid samma tidpunkt till 59 procent.

Totalt har hyreskontrakt tecknats i de större pågående projekten motsvarande 171 mkr i årshyra. Fullt uthyrda beräknas årshyran i projekten uppgå till 270 mkr.

Nyttjanderättstillgångar och leasingskuld

Nyttjanderättstillgångarna avser främst tomträttsavtal som marknadsvärderas genom att diskontera framtida avgälder med avgäldsrenta motsvarande 2,50–3,75 procent. För de tomträttsavtal som löpt ut men fortsatt är under förhandling görs en bedömning av de framtida avgälderna. För två av de fastigheter där avtalet löpt ut beslutade Mark- och miljödomstolen i maj i tvisten mellan Vasakronan och Stockholms stad om en avgäldsrenta på 2 procent. Utifrån domen gjordes en ny bedömning av de framtida avgälderna, vilket medfört att värdet på nyttjanderättstillgångarna minskat till 7 477 mkr, att jämföra med 7 554 mkr vid utgången av 2024. Leasingskulden för tomträtter och arrenden minskade i motsvarande grad och uppgick till 7 477 mkr (7 555). Domen är överklagad till Mark- och miljööverdomstolen.

Upplösning under det andra kvartalet av tidigare års reservering för bedömda högre tomträttsavgälder medförde en positiv engångseffekt på resultatet om 43 mkr, där räntekostnaden för leasingskuld för 2025 minskat till -163 mkr (-208).

Kontraktspportföljen

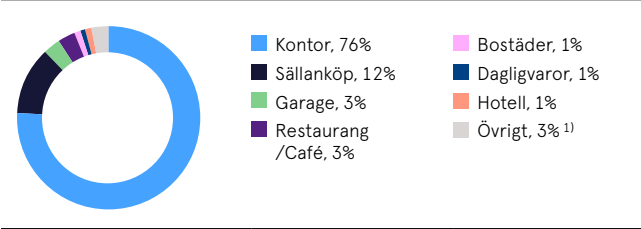
Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av året till 9 789 mkr, att jämföra med 9 718 mkr vid utgången av 2024. Genomsnittlig återstående löptid i totala kontraktspportföljen var 3,4 år (3,3). Av den kontrakterade hyran var 25 procent (24) relaterat till offentlig sektor. Genomsnittlig återstående löptid för dessa kontrakt uppgick till 4,5 år (5,0).

Uthyrningsgrad

Vid årets slut uppgick uthyrningsgraden till 87,7 procent, att jämföra med 89,1 vid utgången av 2024. Vakansen vid utgången av året förklaras till 1,0 procentenheter (0,5) av vakanser i pågående projekt- och utvecklingsfastigheter. Den lägre uthyrningsgraden förklaras bland annat av JM:s flytt från 10 800 kvadratmeter lokaler i Frösunda.

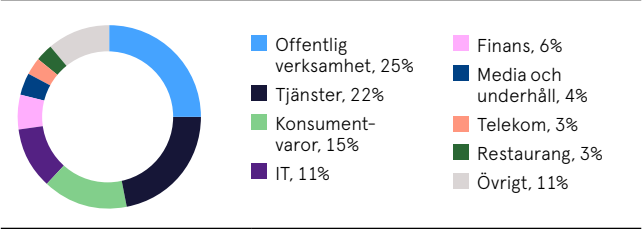
Uthyrningsgraden för kontor uppgick till 86,4 procent och för handel till 96,5 procent vid utgången av året, att jämföra med 88,0 respektive 95,7 procent vid utgången av 2024.

Fördelning hyreskontrakt per sektor, andel av kontrakterad hyra



1) Övrigt omfattar bland annat vård och omsorg, motionsanläggningar och lager.

Fördelning hyreskontrakt per bransch, andel av kontrakterad hyra



Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

	Andeli %
Polismyndigheten	3
Ericsson	3
H&M	2
Kriminalvården	2
Skatteverket	2
Försäkringskassan	2
Scandic	1
EY	1
King	1
KPMG	1
Summa	18

Förfallostruktur kontrakterad hyra

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2026	1 563	1 371	14
2027	886	1 952	20
2028	681	1 607	16
2029–ff	852	4 469	46
Summa	3 982	9 398	96
Bostäder	1 180	124	1
Garage	-	266	3
Totalt	5 162	9 789	100

Nettouthyrning och omförhandlingar

Under året har nyuthyrningar gjorts om 140 000 kvadratmeter (128 000) med en årshyra motsvarande 670 mkr (697). 12 procent av årshyran var intäktspåverkande under 2025.

Under det fjärde kvartalet tecknades hyresavtal med Afry om 2 000 kvadratmeter kontor i projektfastigheten Hjärta i Uppsala. Sedan tidigare har Scandic hyrt 10 600 kvadratmeter hotell i fastigheten som är en del i utvecklingsområdet Södra City. I Göteborg tecknades hyresavtal med HSB om 1 700 kvadratmeter kontor i fastigheten Bärnstenen, och i Stockholm utökade H&M sin förhyrning av kontor i fastigheten Klara Zenit samtidigt som de förlängde befintliga hyresavtal.

Bland större nyuthyrningar tidigare under året tillhör det femåriga avtalet med Kungliga Operan om totalt 11 000 kvadratmeter i Gäddviken i Nacka och det 20-åriga avtalet med Scandic i projektfastigheten Hjärta i Uppsala.

Under året har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 839 mkr (911) sagts upp för avflytt, och nettouthyrningen uppgick till -168 mkr (-214). Den negativa nettouthyrningen är främst hänförligt till det fjärde kvartalet och till de förväntade uppsägningarna från TV4, Ramboll och Ekobrottsmyndigheten.

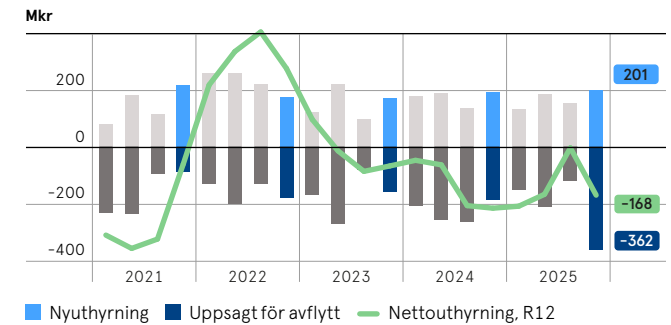
Hyreskontrakt motsvarande 300 000 kvadratmeter (345 000) har omförhandlats eller förlängts under året. Dessa har resulterat i en ny utgående hyra på 1 460 mkr (1 859) vilket understiger den tidigare med -3,1 procent.

Under det fjärde kvartalet förlängde Tillväxtverket 3 200 kvadratmeter kontor i fastigheten Nattugglan på Södermalm i Stockholm.

Bland större omförhandlingar och förlängningar av befintliga hyresavtal tidigare under året kan nämnas Clas Ohlson som förlängt 7 300 kvadratmeter i fastigheten Klara Zenit på Drottninggatan i Stockholm, Läke-medelsverket som förlängt 20 000 kvadratmeter i Uppsala Science Park i Uppsala och Statistiska Centralbyrån som förlängt 5 300 kvadratmeter i fastigheten Nöten 5 i Solna.

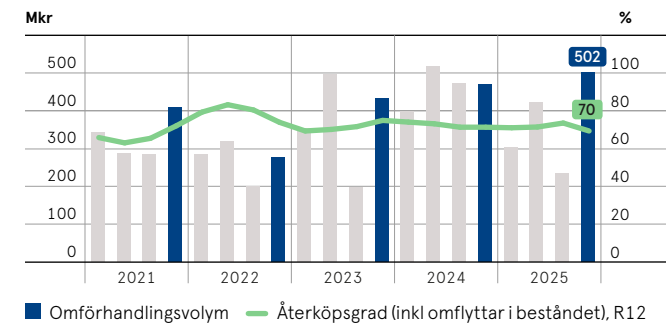
Av de kontrakt som varit föremål för omförhandling och förlängning de senaste 12 månaderna har 70 procent (72) valt att förbli hyresgäster hos Vasakronan.

Nettouthyrning



Nettouthyrningen Q4 2024 har justerats för tidigare ej redovisad uppsägning.

Omförhandlingar och förlängningar



Finansiering

Räntebärande skulder

För att minska risken har Vasakronan som mål att ha en så diversifierad upplåningsstruktur som möjligt, både avseende låneinstrument och marknader. Merparten av upplåningen är icke säkerställda obligationer som emitteras på den internationella kapitalmarknaden. All upplåning i utländsk valuta är säkrad via valutaräntederivat.

Genom sin rating med betyget A3 från Moody’s och den statsnära ägarbilden har Vasakronan haft fortsatt god tillgång till finansiering under året. Totalt har Vasakronan lånat upp 6,2 mdkr (5,9) i den svenska och 2,7 mdkr (0,8) i den norska obligationsmarknaden. Under året har även nya säkerställda banklån tagits upp om totalt 3 mdkr (0), varav 1 mdkr avser lån som omförhandlats i förtid.

Räntebärande skulder uppgick vid utgången av året till 74 921 mkr, jämfört med 74 767 mkr vid utgången av 2024. Efter avdrag för likvida medel uppgick nettoskulden till 72 967 mkr vid samma tidpunkt, jämfört med 70 889 mkr föregående år. Belåningsgraden uppgick vid årets slut till 40 procent, vilket var oförändrat jämfört med utgången av 2024.

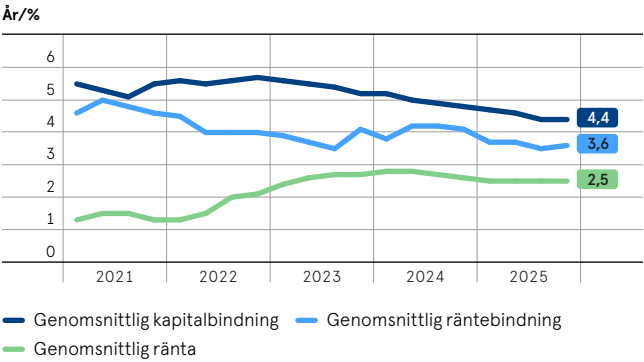
Den genomsnittliga räntan för lån och derivat minskade under året med 0,1 procentenheter till 2,5 procent vid utgången av 2025.

För att minimera finansieringsrisken och säkerställa tillgången till kapital har bolaget en kreditfacilitet från ägarna om totalt 18 mdkr. Avtalet löper tills vidare med en uppsägningstid på 2 år. Kreditfaciliteten har likt tidigare varit utnyttjad under perioden. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive ovan nämnda kreditfaciliteter uppgick vid periodens slut till 4,4 år (4,8) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,6 år (4,1).

Finansiella risker

Finanspolicy i sammandrag		Utfall 2025-12-31
Finansieringsrisk		
Kapitalbinding exklusive utnyttjade kreditlöften	minst 2 år	4,1 år
Kapitalbinding	-	4,4 år
Låneförfall 12 månader	max 40%	18%
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 månader	minst 100%	146%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	3,6 ggr
Räntebindning	minst 2 år	3,6 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55%	29%
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Ingen osäkrad exponering	uppfyllt
Övrigt		
Säkerställd finansiering/totala tillgångar	max 20%	6%

Genomsnittlig ränta och bindningstider



Ränte- och kapitalbindning

Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	21 700	29	13 633	18
1–2 år	12 376	16	13 966	19
2–3 år	8 740	12	14 262	19
3–4 år	7 776	10	6 201	8
4–5 år	2 275	3	7 464	10
5–6 år	4 281	6	3 625	5
6–7 år	3 603	5	2 543	3
7–8 år	4 187	6	5 164	7
8–9 år	5 408	7	1 325	2
9–10 år	2 993	4	465	1
Över 10 år	1 581	2	6 273	8
Totalt	74 921	100	74 921	100

Grön finansiering

Vasakronan emitterade år 2013 världens första gröna företagsobligation och år 2018 emitterades världens första gröna företagscertifikat. Vasakronan är Sveriges största emittent av gröna obligationer och -certifikat och all upplåning under perioden har varit grön. Under året emitterades Sveriges första gröna obligation där emissionslikviden var öronmärkt för att effektivisera energianvändningen i befintliga, mer energikrävande fastigheter. Obligationen, som går under benämningen Energy efficiency bond, är emitterad under befintligt grönt ramverk och kommer att ha en årlig återrapportering där effekten av investeringarna kan följas.

Vid periodens slut uppgick den totala volymen finansiering under Vasakronans ramverk för grön finansiering till 52,6 mdkr (52,1). Gröna tillgångar enligt ramverket uppgick samtidigt till 79,0 mdkr. Kvarvarande godkänt låneutrymme uppgår vid periodens slut till 26,5 mdkr (26,8) vilket innebär att samtliga låneförfall kommer kunna finansieras enligt Vasakronans ramverk för grön finansiering.

Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna certifikat och gröna banklån ökade till 87 procent (83) av den totala låneportföljen, främst förklarat av gröna banklån som ingått under det andra kvartalet. För en mer utförlig beskrivning av bolagets gröna finansiering samt vilka investeringar som genomförts under Vasakronans ramverk för grön finansiering, se Vasakronans hemsida.

Fördelning finansieringskällor

Mkr	Bokfört värde mkr	Andel, %
Certifikat	6 802	9
Obligationer, SEK	24 353	33
Obligationer, NOK	13 637	18
Obligationer, övriga valutor	13 076	17
Banklån mot säkerhet	13 131	18
Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken	3 921	5
Totalt	74 921	100

Grön finansiering

Grön finansiering under ramverk	Belopp, mkr
Gröna certifikat	6 802
Gröna obligationer, SEK	24 353
Gröna obligationer, NOK	9 861
Gröna obligationer, övriga valutor	11 562
Totalt	52 578

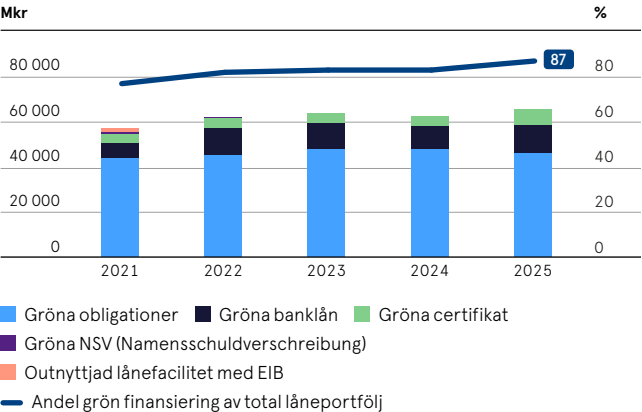
Grön bankfinansiering

Gröna säkerställda banklån	8 599
Gröna lån från EIB och NIB	3 921
Totalt	12 520

Total grön finansiering	65 098
--------------------------------	---------------

Andel grön finansiering av total låneportfölj, %	87
--	----

Fördelning grön finansiering



Hållbarhet

Miljöansvar

Vasakronan har arbetat systematiskt med energieffektiviseringsfrågor under de senaste 15 åren och köper så långt det är möjligt förnybar energi till fastigheterna, något som blir allt mer efterfrågat av bolagets hyresgäster. Samtidigt bidrar det till lägre driftkostnader och ökar andelen taxonomilinjerade fastigheter. Den genomsnittliga energianvändningen i Vasakronans byggnader minskade med 7 procent under året och primärenergitalet uppgick vid årets slut till 73 kWh/kvm (78). Minskningen förklaras av framgångsrika åtgärder inom energieffektivisering samt av en varmare vinter och en svalare sommar, vilket minskat behovet av både uppvärmning och kylning.

Andelen taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, baserat på marknadsvärde, uppgick vid utgången av året till 68 procent, att jämföra med 60 procent vid utgången av 2024. Ökningen förklaras av att ytterligare 22 byggnader, med ett marknadsvärde om 16 797 mkr, nu uppfyller energikravet enligt EU-taxonomin.

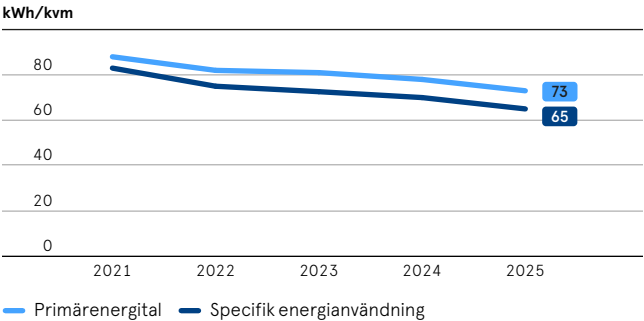
Den marknadsbaserade utsläppsintensiteten för scope 1 (bioolja och köldmedieläckage) och scope 2 (inköpt energi) minskade med 70 procent jämfört med utgången av 2024. Minskningen beror främst på avtal om förnybar fjärrvärme i Göteborg, lägre energianvändning och lägre utsläpp kopplat till köldmedieläckage under 2025. Utsläpp inom scope 3 rapporteras endast helårsvis i bolagets årsredovisning.

Vattenförbrukningen har ökat med 3 procent jämfört med utgången av 2024. Ökningen kan delvis tillskrivas en ökad användning av färskvatten hos ett begränsat antal hyresgäster.

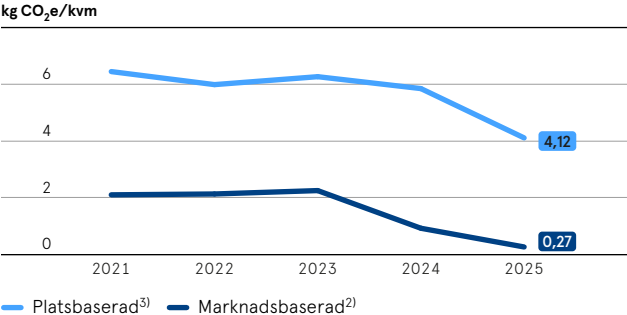
Bolaget har ambitiösa mål för miljöcertifiering av fastighetsbeståndet. Målsättningen är att öka andelen miljöcertifierade fastigheter med betyget LEED Guld eller högre och att certifiera hela förvaltningsbeståndet. Vid utgången av året var 97 procent (92) av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat baserat på marknadsvärde, varav 95 procent (85) var certifierade enligt LEED Guld eller högre.

För mer utförlig beskrivning av årets utfall kopplat till miljöansvaret, se Vasakronans kommande årsredovisning för 2025.

Energiprestanda



Utsläppsintensitet



Nyckeltal miljöansvar

Rullande 12 månader	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter på balansdagen, andel av marknadsvärde, %	68	60
Primärenergital, kWh/kvm	73	78
Specifik energianvändning, kWh/kvm	65	70
Total fastighetsenergi, GWh ¹⁾	189	208
- varav fjärrvärme	99	110
- varav fjärrkyla	18	22
- varav el	72	77
Andel förnybar energi, %	98	96
CO ₂ -utsläpp ²⁾		
- marknadsbaserad ³⁾ , ton	668	2 223
CO ₂ -utsläpp ²⁾		
- platsbaserad ⁴⁾ , ton	10 031	14 054
Utsläppsintensitet ²⁾		
- marknadsbaserad ³⁾ , kg CO ₂ /kvm	0,27	0,93
Utsläppsintensitet ²⁾		
- platsbaserad ⁴⁾ , kg CO ₂ /kvm	4,12	5,86
Vattenförbrukning, m ³	1 012 992	982 389
Vattenintensitet, m ³ /kvm	0,42	0,41
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet på balansdagen, andel av marknadsvärde, %	97	92

- 1) Ej graddagskorrigerad/normalårskorrigerad.
2) Scope 1 och 2.
3) Baseras på Vasakronans aktiva val att avtala om gröna energileveranser (Scope 2).
4) Baseras på faktisk energimix på platsen där energin produceras och levereras. (Scope 2).

Socialt ansvar

Vasakronans verksamhet berör tusentals människor, bland annat bolagets egna medarbetare, leverantörers anställda samt hyresgästerna och deras anställda. Bolagets övergripande sociala mål är att skapa trygga, säkra, inkluderande och hälsosamma byggnader och områden, samt bidra till en värdekedja med schyssta arbetsvillkor där ingen diskrimineras eller skadas på sitt arbete.

Vid årets slut hade Vasakronan 325 anställda (311) med en genomsnittlig ålder på 44 år (44), varav drygt hälften kvinnor. Ökningen av antalet anställda förklaras främst av att tidigare inhyrd konsultpersonal har ersatts med tillsvidareanställningar. Sjukfrånvaron bland medarbetarna ligger på en fortsatt låg nivå och under året rapporterades inga arbetsrelaterade olyckor som resulterat i frånvaro.

För bolagets stora utvecklingsprojekt omfattar olycksfallsrapporteringen de olyckor som inträffat i projekten från projektstart fram till och med årets slut. När ett projekt är avslutat inkluderas inte längre dess olycksfallsfrekvens i bola-

gets nyckeltal. För närvarande inkluderas fyra stora ombyggnadsprojekt, för vilka olycksfallsfrekvensen (LTIF)¹⁾ vid utgången av året uppgick till 4,6, att jämföra med 19,8 vid utgången av 2024. Minskningen av olycksfallsfrekvensen förklaras av att projekt med högre olycksfallsfrekvens avslutades under 2024, och därmed inte längre inkluderas i utfallet för 2025. Inga olyckor som föranlett frånvaro har inträffat under det fjärde kvartalet 2025.

Vasakronans visseblåsarfunktion ger anställda, leverantörer och kunder möjlighet att rapportera misstanke om oegentligheter eller brott. Bolaget tillämpar en strikt nolltolerans mot korruption. Inga ärenden relaterade till korruption rapporterades via visseblåsarfunktionen eller andra kanaler under året.

För en mer detaljerad redogörelse av Vasakronans väsentliga hållbarhetsfrågor och mål, se sidorna 94–142 i Vasakronans årsredovisning för 2024.

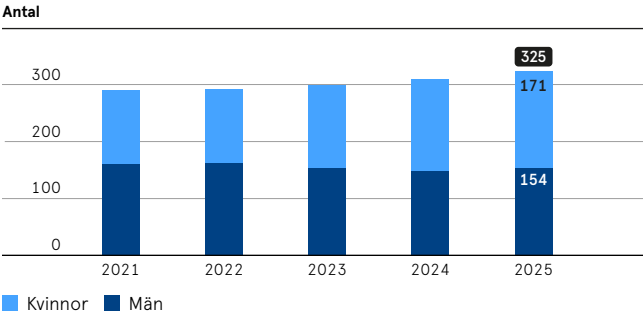
För mer utförlig beskrivning av årets utfall kopplat till socialt ansvar, se Vasakronans kommande årsredovisning för 2025.

Nyckeltal socialt ansvar

Rullande 12 månader	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Antal anställda på balansdagen	325	311
- andel kvinnor, %	53	52
- andel män, %	47	48
Medellålder på balansdagen	44	44
Personalomsättning, %	9	9
Sjukfrånvaro anställda, %	2,2	2,6
Olycksfallsfrekvens (LTIF) ¹⁾ anställda	0,0	0,0
Antal allvarliga olyckor ²⁾ , anställda	0	0
Olycksfallsfrekvens (LTIF) ¹⁾ stora projekt ³⁾	4,6	19,8
Antal allvarliga olyckor ²⁾ , stora projekt	0	0
Antal inkomna fall till visseblåsarfunktionen på balansdagen	1	1

- 1) Beräknas per en miljon arbetade timmar och omfattar alla olyckor som föranlett minst en dags frånvaro. (LTIF, Lost Time Injury Frequency).
- 2) Arbetsrelaterad skada från vilken arbetstagaren inte kan eller förväntas återhämta sig helt till hälsotillståndet före skadan inom sex månader.
- 3) Olycksfallsrapporteringen omfattar tiden från projektstart fram till och med den aktuella perioden för pågående projekt.

Antal anställda kvinnor och män



Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024
Hysesintäkter	9 503	9 447	2 454	2 399
Driftkostnader	-952	-922	-269	-248
Reparationer och underhåll	-173	-163	-54	-48
Förvaltningskostnader	-492	-454	-128	-110
Fastighetsskatt	-849	-853	-197	-209
Summa fastighetskostnader	-2 466	-2 392	-648	-615
Driftöverskott	7 037	7 055	1 806	1 784
Central administration	-129	-112	-28	-27
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-30	-1	-7	39
Ränteintäkter	128	184	20	41
Räntekostnader	-1 981	-2 069	-506	-504
Räntekostnader leasingskuld; tomträttsavgäld och arrende	-163	-208	-55	-55
Resultat före värdeförändringar och skatt	4 862	4 849	1 230	1 278
- Varav förvaltningsresultat	4 886	4 845	1 236	1 238
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-850	444	-1 189	-141
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-7	-7	-2	-2
Värdeförändring finansiella instrument	-84	-418	159	390
Avyttrad goodwill	-4	0	0	0
Resultat före skatt	3 917	4 868	199	1 525
Aktuell skatt	-525	-311	-164	-44
Uppskjuten skatt	-377	-734	-72	-305
Periodens resultat	3 015	3 823	-37	1 176

Belopp i mkr	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024
Övrigt totalresultat				
Poster som ej kommer att omklassificeras till resultatet				
Pensioner, omvärdering	20	-33	20	-33
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-35	1	-35	1
Inkomstskatt pensioner	3	7	3	7
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	-12	-25	-12	-25
Summa totalresultat för perioden	3 003	3 798	-49	1 151

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31	2025-09-30	2024-09-30
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar	2 006	2 001	1 997	2 001
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	181 812	178 183	182 076	177 625
Nyttjanderättstillgång, tomträtt och arrende	7 477	7 554	7 479	6 529
Inventarier	112	160	123	167
Summa materiella anläggningstillgångar	189 401	185 897	189 678	184 321
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i intresseföretag och joint ventures	532	554	539	515
Fordringar joint ventures	155	155	155	0
Derivatinstrument	1 555	2 474	1 377	2 438
Andra långfristiga fordringar	4 637	2 337	3 845	2 571
Summa finansiella anläggningstillgångar	6 879	5 520	5 916	5 524
Summa anläggningstillgångar	198 286	193 418	197 591	191 846
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar	80	94	90	154
Fordringar joint ventures	2	1	1	136
Derivatinstrument	59	95	55	92
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 683	1 430	1 846	1 526
Likvida medel	1 954	3 878	3 165	2 803
Summa omsättningstillgångar	3 778	5 498	5 157	4 711
SUMMA TILLGÅNGAR	202 064	198 916	202 748	196 557

Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31	2025-09-30	2024-09-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	83 703	82 701	83 752	81 550
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder	61 288	61 541	63 007	60 622
Leasingskuld, tomträtt och arrende	7 477	7 555	7 479	6 529
Uppskjuten skatteskuld	26 193	25 820	26 125	25 521
Derivatinstrument	4 743	3 089	4 095	4 077
Övriga långfristiga skulder	66	132	66	78
Avsatt till pensioner	4	9	1	11
Summa långfristiga skulder	99 771	98 146	100 773	96 838
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	13 633	13 226	13 085	13 857
Leverantörsskulder	125	85	79	63
Skulder joint ventures	22	0	21	23
Aktuella skatteskulder	519	304	666	360
Derivatinstrument	151	58	9	83
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 140	4 396	4 363	3 783
Summa kortfristiga skulder	18 590	18 069	18 223	18 169
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	202 064	198 916	202 748	196 557

Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare
Ingående eget kapital 2024-01-01	4 000	4 227	70 675	78 902
Periodens resultat	-	-	3 823	3 823
Övrigt totalresultat	-	-	-25	-25
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	3 798	3 798
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Utdelning	-	-	0	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	4 000	4 227	74 474	82 701
Ingående eget kapital 2025-01-01	4 000	4 227	74 474	82 701
Periodens resultat	-	-	3 015	3 015
Övrigt totalresultat	-	-	-12	-12
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	3 003	3 003
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Utdelning	-	-	-2 000	-2 000
Utgående eget kapital 2025-12-31	4 000	4 227	75 476	83 703

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024
Löpande verksamhet				
Driftöverskott	7 037	7 055	1 806	1 784
Central administration	-129	-112	-28	-27
Återläggning avskrivningar	60	58	17	17
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-20	-33	-11	-33
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	6 948	6 968	1 784	1 741
Erlagd ränta ¹⁾	-2 174	-2 358	-564	-575
Erhållen ränta	118	151	45	38
Betald inkomstskatt	-412	-308	11	-128
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	4 480	4 453	1 276	1 076
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-266	159	180	-71
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-123	183	-87	332
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 091	4 795	1 369	1 337
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga fastigheter	-2 505	-2 415	-924	-610
Förvärv av fastigheter	-2 135	-779	0	-88
Försäljning av fastigheter	162	0	0	0
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-12	-78	-6	-10
Immateriella anläggningstillgångar netto	-9	0	-9	0
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	-8	-25	0	0
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	-6	0	0	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 513	-3 297	-939	-707
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	-422	1 498	430	630

Belopp i mkr	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024
Finansieringsverksamheten				
Utdelning	-2 000	0	-1 000	6 796
Upptagna räntebärande skulder	33 082	22 341	7 329	-7 154
Amortering räntebärande skulder	-30 306	-24 322	-7 735	803
Förändring säkerheter	-2 278	1 136	-235	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 502	-845	-1 641	445
Periodens kassaflöde	-1 924	653	-1 211	1 075
Likvida medel vid periodens början	3 878	3 225	3 165	2 803
Periodens kassaflöde	-1 924	653	-1 211	1 075
Likvida medel vid periodens slut	1 954	3 878	1 954	3 878

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

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Nettoomsättning	852	796
Rörelsens kostnader	-1 034	-977
Resultat före finansiella poster	-182	-181
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	-184	4 390
Räntenetto	64	189
Värdeförändring finansiella instrument	-84	-418
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-386	3 980
Bokslutsdispositioner	300	0
Skatt	-20	-110
Periodens resultat	-106	3 870

Rapport över totalresultatet		
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-106	3 870
Summa totalresultat för perioden	-106	3 870

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Vasakronan AB (publ) består av koncernövergripande funktioner och organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen, samt den verksamhet som bedrivs inom ramen för coworkingkonceptet Vasakronan Arena. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget.

Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 852 mkr (796) och avser moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster samt intäkter från coworking. Resultat från andelar i dotterbolag om -184 mkr (4 390) utgörs av utdelning från dotterbolag samt nedskrivning av aktier i dotterbolag. Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -84 mkr (-418), främst förklarat av uppgången i längre marknadsräntor under året. Resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick därmed till -386 mkr (3 980).

Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 1 693 mkr, att jämföra med 3 874 mkr vid utgången av 2024.

Balansräkning

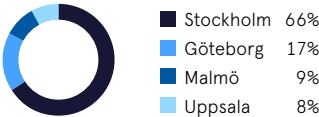
Belopp i mkr	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Immateriella tillgångar	9	0
Inventarier	74	119
Aktier och andelar i dotterbolag	37 564	37 624
Fordringar hos dotterbolag	114 940	69 678
Derivatinstrument	1 614	2 569
Övriga fordringar	6 167	3 908
Likvida medel	1 693	3 874
SUMMA TILLGÅNGAR	162 061	117 772
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	4 000	4 000
Fritt eget kapital	27 135	29 241
Summa eget kapital		
Obeskattade reserver	822	1 122
Räntebärande skulder	74 921	74 767
Skulder till dotterbolag	48 509	3 518
Derivatinstrument	4 894	3 147
Övriga skulder	1 780	1 977
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	162 061	117 772

Segmentsredovisning

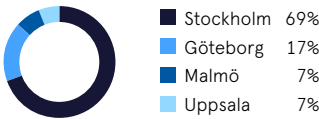
Totalt Vasakronan

Januari-december	2025	2024
Hyesintäkter, mkr	9 503	9 447
Driftöverskott, mkr	7 037	7 055
Överskottsgrad, %	74	75
Per balansdagen	2025-12-31	2024-12-31
Marknadsvärde fastigheter, mkr	181 812	178 183
Uthyrningsgrad, %	88	89
Antal fastigheter	166	166
Area, tkvm	2 432	2 397
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, andel av marknadsvärdet, %	68	60

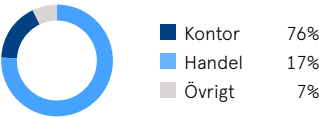
Fördelning geografisk marknad
Avser andel av kontrakterad hyra.



Avser andel av marknadsvärdet.

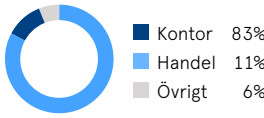


Fördelning per objektstyp
Avser andel av kontrakterad hyra.



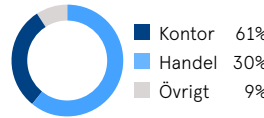
Stockholm

2025	2024
6 255	6 210
4 679	4 685
75	75
2025-12-31	2024-12-31
124 799	122 993
86	88
77	76
1 437	1 407
66	57



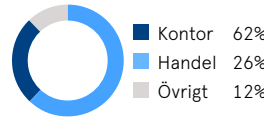
Göteborg

2025	2024
1 669	1 666
1 263	1 259
76	76
2025-12-31	2024-12-31
31 601	30 510
93	93
34	34
447	447
87	82



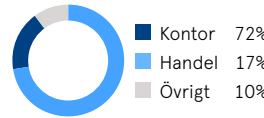
Malmö

2025	2024
853	865
596	611
70	71
2025-12-31	2024-12-31
13 303	13 214
87	91
30	31
297	299
40	40



Uppsala

2025	2024
726	706
499	500
69	71
2025-12-31	2024-12-31
12 109	11 466
90	89
25	25
251	244
74	55



Nyckeltal

	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	87,7	89,1	87,7	89,1
Överskottsgrad, %	74	75	74	74
Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	2 506	2 415	924	610
Fastighetsförvärv, mkr	2 135	779	0	88
Fastighetsförsäljningar, mkr	-44	0	0	0
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	4 597	3 194	924	698
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	181 812	178 183	181 812	178 183
Area på balansdagen, tkvm	2 432	2 397	2 432	2 397
Antal fastigheter på balansdagen	166	166	166	166
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	97	92	97	92
Specifik energianvändning, kWh/kvm, R12	65	70	65	70
Primärenergital, kWh/kvm, R12	73	78	73	78
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, andel av marknadsvärde, %	68	60	68	60

	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024
Finansiella uppgifter				
EBITDA-marginal, %	71	71	70	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,6	3,5	3,7
Soliditet på balansdagen, %	41	42	41	42
Belåningsgrad på balansdagen, %	40	40	40	40
Räntebindning ¹⁾ , år	3,6	4,1	3,6	4,1
Kapitalbindning ¹⁾ , år	4,4	4,8	4,4	4,8
EPRA NRV på balansdagen, mkr	111 279	107 198	111 279	107 198
EPRA NTA på balansdagen, mkr	104 444	99 117	104 444	99 117
EPRA NDV på balansdagen, mkr	83 015	82 456	83 015	82 456
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,5	2,6	2,5	2,6
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	72 967	70 889	72 967	70 889
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	4 480	4 453	1 276	1 076
Räntebärande skulder netto/EBITDA, R12	10,8	10,5	10,8	10,5
Övrigt				
Antal anställda på balansdagen	325	311	325	311

1) Sista dagen i perioden.

Härledning nyckeltal

	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024
1. EPRA NRV, mkr				
Eget kapital	83 703	82 701	83 703	82 701
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 897	-1 901	-1 897	-1 901
Återläggning derivat	3 280	578	3 280	578
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	26 193	25 820	26 193	25 820
	111 279	107 198	111 279	107 198
2. EPRA NTA, mkr				
Eget kapital	83 703	82 701	83 703	82 701
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 897	-1 901	-1 897	-1 901
Återläggning övriga immateriella tillgångar	-100	-100	-100	-100
Återläggning derivat	3 280	578	3 280	578
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	26 193	25 820	26 193	25 820
Uppskjuten skatt till verkligt värde ¹⁾	-6 735	-7 981	-6 735	-7 981
	104 444	99 117	104 444	99 117
3. EPRA NDV, mkr				
Eget kapital	83 703	82 701	83 703	82 701
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 897	-1 901	-1 897	-1 901
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	1 209	1 656	1 209	1 656
	83 015	82 456	83 015	82 456
4. EBITDA, mkr				
Driftöverskott	7 037	7 055	1 806	1 784
Central administration	-129	-112	-28	-27
Räntekostnader leasingskuld och avskrivning nyttjanderättstillgångar	-170	-215	-57	-57
	6 738	6 728	1 721	1 700

	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024
5. EBITDA-marginal, %				
Hyresintäkter	9 503	9 447	2 454	2 399
EBITDA	6 738	6 728	1 721	1 700
	71	71	70	71
6. Räntetäckningsgrad, ggr				
EBITDA	6 738	6 728	1 721	1 700
Räntenetto exkl räntekostnad leasingskuld	-1 853	-1 885	-486	-463
	3,6	3,6	3,5	3,7
7. Räntebärande skulder netto, mkr				
Långfristiga räntebärande skulder	61 288	61 541	61 288	61 541
Kortfristiga räntebärande skulder	13 633	13 226	13 633	13 226
Likvida medel	-1 954	-3 878	-1 954	-3 878
	72 967	70 889	72 967	70 889
8. Belåningsgrad, %				
Räntebärande skulder netto	72 967	70 889	72 967	70 889
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	181 812	178 183	181 812	178 183
	40	40	40	40

1) Fr o m 2025 beräknad med utgångspunkt i 25 procent av aktuell skattesats, dvs 5,2 procent (tidigare 6,2 procent).

Alternativa nyckeltal

Vasakronan tillämpar ESMA:s riktlinjer för Alternativa Nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses finansiella mått som inte definieras i IFRS eller Årsredovisningslagen. För de nyckeltal som klassificeras som alternativa ska beskrivning, samt motivering till varför nyckeltalet är relevant, anges. För de nyckeltal där information, utöver den som framgår av balans- och resultaträkning, behövs för beräkning av nyckeltalet ska även en särskild härledning redovisas.

De nyckeltal i Vasakronans delårsrapport som anses vara alternativa nyckeltal har definierats och motiverats på sidan 23. Ovan på denna sida finns även en härledning av de nyckeltal där särskild specifikation har bedömts relevant.

Övriga uppgifter

Risker och osäkerhetsfaktorer

All affärsverksamhet är förenad med risktagande. Styrelsen och företagsledningen arbetar därför kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil utifrån en av styrelsen fastställd policy. Policyn innehåller enhetliga metoder för identifiering, värdering, ansvar, hantering och rapportering av risker. Inga väsentliga förändringar i bolagets riskbedömning har gjorts sedan publiceringen av årsredovisningen 2024. Bolagets risker beskrivs i årsredovisningen för 2024 på sidorna 31–34.

Vasakronan står fortsatt stabilt med långsiktiga ägare, god tillgång till kapital och ett starkt erbjudande med attraktiva fastigheter i marknader och lägen som efterfrågas. I kombination med ett starkt kassaflöde från både befintligt bestånd och projekt borgar det för fortsatt god intjäning.

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisnings-sed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheterna. För känslighetsanalys avseende antaganden kopplade till fastighetsvärderingarna, se sidan 6 i denna delårsrapport samt sidan 71 i Vasakronans årsredovisning för 2024. För känslighetsanalys kopplat till förändringar i resultat och kassaflöde, se sidan 7 i denna delårsrapport.

Redovisningsprinciper

Vasakronans koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder som i senast avgivna årsredovisning har tillämpats, se Vasakronans årsredovisning 2024 sidorna 57–83. Upplýsingar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna i övriga delar av delårsrapporten.

Derivat värderas till verkligt värde i balansräkningen och övriga finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde. För räntebärande skulder, som utgörs av obligations-, bank- och certifikatslån, avviker verkligt värde från det redovisade upplupna anskaffningsvärdet. Verkligt värde fastställs utifrån aktuell räntekurva med tillägg för upplåningsmarginal och ingår i beräkningen av EPRA NDV.

Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i IFRS 13:s värderingshierarki. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med nivå 3 i värderingshierarkin.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Vasakronans verksamhet har organiserats baserat på den geografiska uppdelningen i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Dessa orter utgör därmed de fyra rörelsesegment för vilka rapportering sker, se Vasakronans årsredovisning för 2024 sidan 58–59.

Närstående transaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 7.4 på sidan 82 i Vasakronans årsredovisning för 2024. Vid utgången

av perioden hade Tredje AP-fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan på totalt 325 mkr, vilket är oförändrat jämfört med utgången av 2024. Vid årsstämman i maj beslutades om en utdelning om 2 000 mkr, varav 1 000 mkr utbetalats under det andra kvartalet och 1 000 mkr utbetalats under det fjärde kvartalet.

Per 1 januari 2026 avvecklades verksamheten i Första AP-fonden och överfördes till Tredje och Fjärde AP-fonden. Vasakronan ägs därefter till 25 procent av Andra AP-fonden och till 37,5 procent vardera av Tredje och Fjärde AP-fonden.

Nya standarder och tolkningar

Inga nya eller ändrade IFRS redovisningsstandarder eller IFRIC tolkningsuttalanden har haft någon påverkan på delårsrapporten eller de redovisningsprinciper som Vasakronan tillämpar.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser som påverkar bedömningen av Vasakronans finansiella ställning har inträffat efter periodens utgång.

Johanna Skogestig

Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

För vidare information om delårsrapporten, vänligen kontakta:

Johnny Engman, *Chef ekonomi och finans*
Telefon: 08-782 03 89, E-post: johnny.engman@vasakronan.se

Denna information är sådan som Vasakronan AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 4 februari 2026 kl 12.00 CET.

Definitioner

Area, kvm

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser per balansdagen.

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 hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, fastighetsinvesteringar, finansiering och central marknadsföring.

Driftöverskott, mkr

Hyesintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration, fastighets-skatt. 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, %

EBITDA dividerat med hyresintäkter. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

EPRA NRV

(Net Reinstatement Value), mkr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat och uppskjuten skatt. Måttet visar ett långsiktigt substansvärde.

EPRA NDV

(Net Disposal Value), mkr

Eget kapital justerat för goodwill och verkligt värde räntebärande skulder samt med full uppskjuten skatt.

EPRA NTA

(Net Tangible Assets), mkr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat samt övriga immateriella tillgångar, justerat för bedömd verklig uppskjuten skatt beräknad med utgångspunkt i 25 procent av aktuell skattesats, dvs 5,15 procent. Speglar ett aktuellt substansvärde.

Fastighetsförsäljningar, mkr

Försäljning av förvaltningsfastigheter. Anges för att belysa försäljningar under perioden.

Fastighetsförvärv, mkr

Förvärv av förvaltningsfastigheter. Anges för att belysa bolagets förvärv under perioden.

Fastighetskategori

Fastighetens huvudsakliga användning baserat på hyresintäkter.

Förvaltningskostnader, mkr

Administrativa kostnader på fastighetsnivå som är direkt hänförliga till förvaltningen av fastigheterna. Benämnes till och med 2023 fastighetsadministration.

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.

Hyesvärde, 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 som ett mått på betalningsberedskap.

Miljöcertifiering

förvaltningsfastigheter, %

Summan av arean/marknadsvärden i förvaltningsfastigheter certifierade i enlighet med LEED eller BREEAM, dividerat med arean/marknadsvärdet för hela förvaltningsbeståndet, per balansdagen. I förvaltningsbeståndet ingår inte projektfastigheter.

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 nytt-hyrningar 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.

Redovisad direktavkastning, %

Redovisat driftnetto i förhållande till summan av fastigheternas ingående och utgående marknadsvärde dividerat med två.

Resultat före värdeförändringar och skatt, mkr

Driftöverskott med avdrag för central administration, resultat från andelar i joint venture och räntenetto. Anges för att belysa den löpande intjäningen i verksamheten.

Räntebindning, år

Volymviktad återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Räntebärande skulder netto, mkr

Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel. Anges för att belysa bolagets finansiella risk exklusive IFRS 16.

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 exklusive räntekostnader leasingskulder.

Räntetäckningsgrad, ggr

EBITDA dividerat med räntenetto. 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) för de senaste 12 månaderna. I redovisad energiprestanda ingår även viss hyresgästel och processkyla som av tekniska skäl inte går att räkna bort.

Taxonomilinjerade

förvaltningsfastigheter, andel av marknadsvärde, %

Summan av marknadsvärden för linjerade (aligned) förvaltningsfastigheter, dividerat med marknadsvärdet för förenliga (eligible) förvaltningsfastigheter, per balansdagen. Nyckeltalet utgår från EU-taxonomin och omfattar verksamhet 7.7, förvärv och ägande av byggnader.

Uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet på balansdagen.

Överskottsgrad, %

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

Adress och webbplats

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

WEBBPLATS www.vasakronan.se
ORGANISATIONSNUMMER 556061-4603

Kalendarium

RAPPORTER	
Årsredovisning 2025	mars 2026
Delårsrapport jan-mars	5 maj 2026

ÅRSSTÄMMA	
Årsstämma	5 maj 2026

En bättre värld

Vasakronan är Sveriges ledande fastighetsbolag. I beståndet finns 166 fastigheter med en total area på 2,4 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 182 mdkr. Fastighetsinnehavet utgörs av centralt belägna fastigheter med kontor och cityhandel i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.

Vasakronan ägs av Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, och bidrar därigenom till det svenska pensionssystemets finansiering. Bolagets verksamhet är att förvalta och utveckla kommersiella fastigheter på tillväxtorter i Sverige. Visionen är "den goda staden där alla människor trivs och verksamheter utvecklas".

Vasakronan har en A3 rating hos Moody's med stabila utsikter.

Ytterligare information om företaget finns på
Vasakronans webbplats www.vasakronan.se

Vasakronan