



Årsredovisning

2025

Vasakronan

Platser där människor vill vara

Vasakronan arbetar långsiktigt med att vårda och utveckla attraktiva miljöer där människor vill vara. Det skapar hållbara värden för våra kunder, ägare och samhället i stort.



Innehåll

Vår verksamhet

● Om Vasakronan	5
● Året i korthet	7
● Vision och affärsidé	10
● Affärsmodell	11
● Värdekedja	13
● Fastighetsbeståndet	15

Finansiell översikt

● Året i siffror	22
● Kommentarer till finansiella rapporter	23
● Övrig information	31
● Översikt segment	32
● Kvartalsöversikt	33
● Femårsöversikt	34
● Risk och riskhantering	36

Bolagsstyrning

● Bolagsstyrningsrapport	41
● Intern kontroll	48
● Styrelse och revisorer	50
● Ledningsgrupp	52

Hållbarhetsrapport

● Allmän information	56
● Miljöinformation	63
● Social information	84
● Bolagsstyrningsinformation	95
● GRI-index	97
● Tabeller	100
● Revisorsrapporter	110
● EU:s taxonomiförordning	112

Finansiella rapporter

● Koncernens rapport över totalresultat	117
● Koncernens balansräkning	118
● Koncernens förändring av eget kapital	119
● Koncernens kassaflödesanalys	120
● Moderbolagets räkningar	121
● Förteckning över noter	123
● Noter	124
● Styrelsens undertecknande	151
● Revisionsberättelse	152
● Taxonomitabeller	157
● Definitioner	161
● Kalendarium och kontakt	162

På hemsidan

Vd har ordet	②
Investerarrapport	②

● Årsredovisning

Årsredovisningen och koncernredovisningen, som avges av styrelsen och verkställande direktören, utgörs av förvaltningsberättelsen på sidorna 4-39 och 54-109 samt tillhörande finansiella rapporter på sidorna 116-151. Årsredovisningen har reviderats av Vasakronans revisor, se revisionsberättelsen på sidorna 152-156.

● Bolagsstyrningsrapport

Styrelsen ansvarar för den bolagsstyrningsrapport som återfinns på sidorna 40-53. Rapporten har granskats av Vasakronans revisor, och revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten återfinns i revisionsberättelsen på sidorna 152-156.

● Hållbarhetsrapport

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar för att hållbarhetsrapport upprättas. Denna återfinns på sidorna 54-109 och utgör en del av förvaltningsberättelsen i årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten är upprättad enligt GRI. Vasakronans revisor har översiktligt granskat hållbarhetsrapporten, se revisorns rapport från granskning med begränsad säkerhet samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten på sidan 110-111.



Vår verksamhet

Om Vasakronan
Året i korthet
Vision och affärsidé
Affärsmodell
Värdekedja
Fastighetsbeståndet

På bilden:

Hötorgshuset, Stockholm

Hötorgshuset är med sin modernistiska siluett ett av de mest kända inslagen i Stockholmsbildens sedan 1960-talet. Kontoren i husen har en enastående utsikt och i gatuplan finns Sergelgatan med en rik mix av butiker, restauranger, kultur och andra upplevelser.

Sveriges ledande fastighetsbolag

Vasakronan är ett av Sveriges största och ett av världens mest hållbara fastighetsbolag.

Vi äger, utvecklar och förvaltar 166 fastigheter av högsta kvalitet med ett totalt marknadsvärde på 182 miljarder kronor. Beståndet är fokuserat på moderna, hållbara, flexibla och välbelägna fastigheter med kontor och cityhandel, och koncentrerat till de bästa lägena och områdena i Sveriges fyra största tillväxtregioner – Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö.

Vasakronans uppdrag

är att ge våra ägare, 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.



Soltrappan, Malmskillnadsgatan, Stockholm

Fastighetsvärde

182 mdkr

Kontrakterad hyra

9,8 mdkr

Belåningsgrad

40%

Taxonomilinjerade
fastigheter

68%

Specifik
energianvändning

65 kWh/kvm

Kreditbetyg
Moody's

A3 stabila
utsikter

Året i korthet

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 med fortsatt utveckling av vårt bestånd och våra områden. Vi levererar ett stabilt resultat i den löpande verksamheten vilket är ett kvitto på bolagets robusta affärsmodell, vår kostnadsdisciplin och prioriteringsförmåga.

Nyuthyrningar och omförhandlingar

Under året har nyuthyrningar och omförhandlingar gjorts motsvarande en årshyra på 670 mkr respektive 1 460 mkr. En av de största uthyrningarna gjordes under det andra kvartalet med Scandic som hyr 10 600 kvadratmeter hotell i projektfastigheten Hjärta i Södra city i Uppsala. I Klara Zenit i Sergelstan i Stockholm har Clas Ohlson förlängt 7 300 kvadratmeter. Fastigheten, som omfattar närmare 70 000 kvadratmeter, är fullt uthyrd.

Bland större förlängningar av hyresavtal under året kan nämnas Läkemedelsverket med 20 000 kvadratmeter i Uppsala Science Park, Statistiska Centralbyrån med 5 300 kvadratmeter i fastigheten Nöten 5 i Solna, och Tillväxtverket, med 3 200 kvadratmeter i Nattugglan 14 på Södermalm i Stockholm.

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



Klara Zenit,
Sergelstan i Stockholm

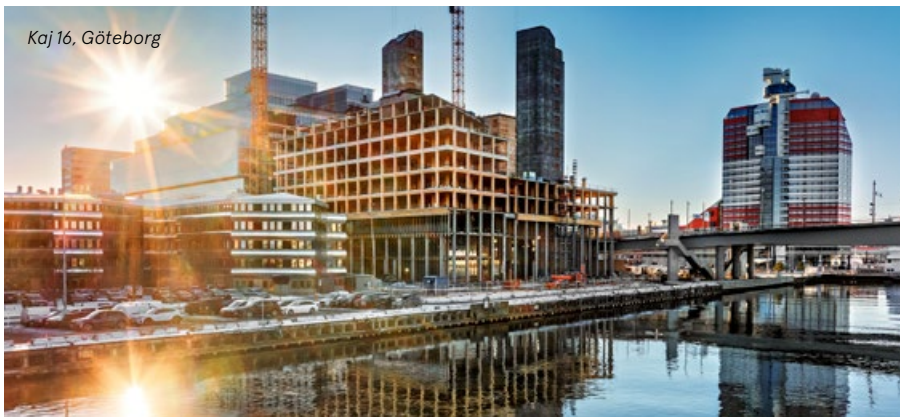


Uppsala Science Park



Nöten 5, Solna

Året i korthet, fortsättning



Kaj 16, Göteborg



Hästskopalatset,
Stockholm



Södra city,
Uppsala



Strategiskt förvärv i Arenastaden

Aktiviteten på transaktionsmarknaden har visat tecken på återhämtning, men är avvaktande för kontorsfastigheter. För Vasakronan skapar detta möjligheter och under sommaren förvärvade vi Solna United i Arenastaden. Förvärvet är ett kvalitativt tillskott till vår fastighetsportfölj i ett område som vi bedömer kommer att stå sig väl över tid.

Fortsatt förädling i attraktiva lägen

Med fokus på områden som är attraktiva över tid jobbar vi målmedvetet med att utveckla och komplettera beståndet. 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 vi har påbörjat

uppförandet av hotell- och kontorsfastigheten Hjärta, som beräknas stå klar 2028.

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.

Året i korthet, fortsättning



Nya Kronan, Sundbyberg

Sergelhusen, Stockholm

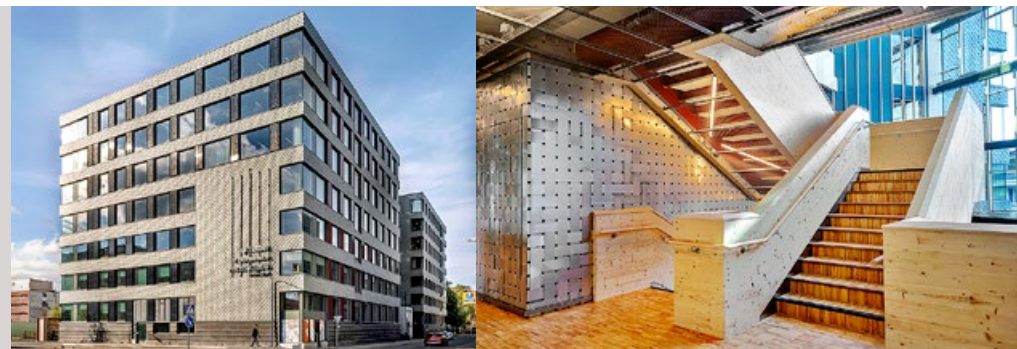
Hållbar affärsmodell och starkt kreditbetyg

Hållbarhet är en integrerad och affärskritisk del i allt vi gör. Vi har 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.

Under det andra kvartalet bekräftade Moody's vår rating med betyget A3, stabila utsikter. Ratingen är ett kvitto på vår styrka och motiveras bland annat av vår ledande position på kontorsmarknaden, kvaliteten på fastigheterna i vårt bestånd samt den höga andelen hyresgäster inom offentlig sektor.

Prisat återbruksprojekt

Ombyggnadsprojektet Lumi i Södra city i Uppsala tilldelades priset årets LEED-byggnad/projekt 2025 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 och visar samtidigt att det är lönsamt. Projektet tilldelades även totalsegern i tävlingen Årets Bygge 2026 och utsågs till finalist i MIPIM Awards 2026.



Vision och affärsidé

Vision

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

Affärsidé

Vi erbjuder lokaler som skapar förutsättningar för människor och verksamheter att prestera på topp.

Vi äger fastigheter och utvecklar områden och stadsmiljöer till levande platser som är attraktiva och hållbara över tid.

Ambition

Att vara det ledande fastighetsbolaget.

Dit når vi genom att:

- Vi är kundernas förstahandsval
- Vi är ledande inom hållbarhet
- Vi har högst lönsamhet i branschen
- Vi är den mest attraktiva arbetsgivaren i branschen



Vår affärsmodell

Vi skapar värden genom att hyra ut lokaler för löpande intjäning samt förvalta och förädla våra fastigheter för en positiv värdeutveckling. Genom vår affärsmodell når vi vårt mål om en långsiktigt hög avkastning.

Fastighetsbeståndet

Vårt innehav utgörs av moderna och hållbara fastigheter i attraktiva områden i svenska tillväxtregioner.

Lokal-erbjudandet

Vi erbjuder våra kunder ett brett utbud av lokaler för kontor och cityhandel, i kombination med en hög servicegrad och flexibla affärslösningar.

Hållbart värdeskapande

Genom hela värdekedjan skapar vi värde för våra intressenter. Vi levererar en långsiktigt hög och riskavvägd avkastning, men aldrig på bekostnad av miljö och människor.

Verksamheten vägleds av tydliga strategier och långsiktiga mål.



Investeringsstrategi

Vi fokuserar på investeringar i tillväxtmarknader och områden som är attraktiva över tid. Genom att kontinuerligt utveckla och komplettera beståndet förädlar vi innehavet.

Operationell strategi

Vi följer våra kunder i deras utveckling och erbjuder lösningar som möter deras behov. Vi förvaltar våra fastigheter och lokaler med fokus på kvalitet, effektivitet och hållbarhet.

Finansieringsstrategi

Vi eftersträvar låg finansiell risk genom aktiv skuldförvaltning och en långsiktig och grön finansiering.

Övergripande mål

En genomsnittlig totalavkastning på minst 6,5 procent per år, mätt över en rullande tioårsperiod. Totalavkastningen ska också vara 0,5 procentenheter över branschsnittet.

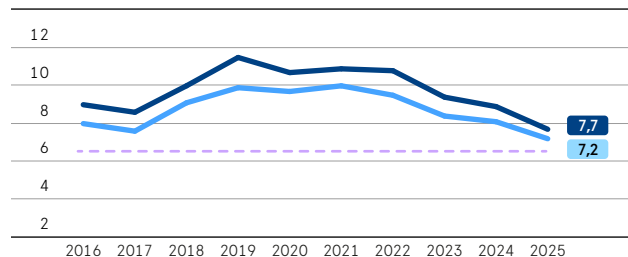
Vår affärsmodell, fortsättning

Affärsmodell för lönsamhet och värdeskapande

Genom vår affärsmodell når vi lönsamhet och skapar hållbara värden för våra intressenter. Det övergripande målet är att leverera en långsiktigt hög och riskavvägd avkastning till våra ägare, men aldrig på bekostnad av miljö och människor.

Lönsamhet uppnås genom att vi hyr ut lokaler i våra fastigheter för en löpande intjäning, samt genom att vi förvaltar och förädlar våra fastigheter på ett hållbart sätt för en positiv värdeutveckling. På så sätt når vi en hög totalavkastning vilket skapar förutsättningar för utdelning till våra ägare samt för investeringar i verksamheten.

Totalavkastning, %



Genomsnittlig totalavkastning över tio år

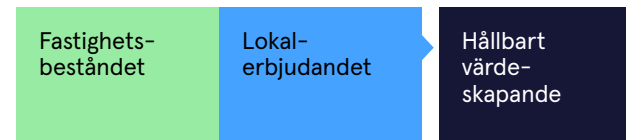
— Vasakronan — Övriga branschen
 - - - Långsiktigt mål 6,5%

Hållbara fastigheter i attraktiva områden

Vårt fastighetsinnehav är modernt, håller hög kvalitet och är väl positionerat på platser i Sverige med god ekonomisk tillväxt över tid. Det är grunden för vårt lokalerbudande som består av kontor och cityhandel. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till attraktiva områden i bra kommunikationslägen. Det ger oss goda möjligheter att utveckla fastigheter, stråk och områden som en helhet.

Våra fastigheter förvaltas med så låg miljöpåverkan som möjligt. Smarta tekniklösningar bidrar till ökad effektivitet och lönsamhet, samtidigt som de förenklar våra kunders vardag. Det befintliga fastighetsbeståndet utvecklas också kontinuerligt för att motsvara marknadens efterfrågan, och nya fastigheter uppförs i lägen med god efterfrågan. Detta kompletteras av en aktiv transaktionsverksamhet som förädlar beståndet med utgångspunkt i rådande marknadsförutsättningar.

Vi jobbar långsiktigt med målsättningen att skapa stadsmiljöer där människor vill vara. 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.



Kundförståelse för lönsamhet

Kärnan i Vasakronans verksamhet är att hyra ut lokaler för kontor och cityhandel samt erbjuda hyresgästerna en hög servicegrad och flexibla affärslösningar. Våra kunder står i centrum för allt vi gör, och vår framgång beror på vår förmåga att förstå och svara på deras behov. Därför följer vi kunderna i deras utveckling och har en nära och tät dialog.

Vi strävar efter att ha en bred kundbas med en stor diversifiering av hyresgäster och branscher. Med ett högkvalitativt bestånd och ett starkt erbjudande har vi mycket goda möjligheter att erbjuda hyresgästerna en ny lokal inom beståndet när deras behov förändras.

Intressenter

En viktig förutsättning för att vi ska lyckas med att skapa hållbara värden är att vi kontinuerligt kartlägger och förstår våra intressenters förväntningar på oss samt hur vår verksamhet påverkar dem. Löpande dialoger med intressenterna ger avgörande input till hur vi utvecklar affärsmodellen.

Vår värdekedja

Värdekedjan illustrerar bolaget från ett resursperspektiv och beskriver alla aktiviteter som sker inom och utanför vår verksamhet, för att kunna driva en lönsam och värdeskapande affär för oss och våra viktigaste intressenter. Den är också utgångspunkten för analysen av hur vi påverkar vår omvärld samt bedömningen av risker och möjligheter, både direkt i den egna verksamheten och indirekt via aktiviteter uppströms och nedströms i värdekedjan.

Värdekedja

Huvudsakliga aktiviteter



Uppströms

- Inköp av varor/material och entreprenader.
- Inköp av service och tjänster.
- Inköp av naturresurser (energi, vatten med mera).



Egen verksamhet

- Uthyrning, kundvård och marknadsföring.
- Fastighetsförvaltning och teknisk drift.
- Projektutveckling och transaktioner.
- Stads- och områdesutveckling.
- Övergripande ledning, styrning och support.



Nedströms

- Hyresgästers verksamhet och lokalanvändning.
- Nyttjande av fastigheters direkta närområden.

Resursflöden (input, output och beroenden inom och mellan aktiviteter)



Påverkan
Risker och möjligheter

Intressenter

Ägare

Långivare

Leverantörer

Medarbetare

Hyresgäster

Samhälle

Vår värdekedja, fortsättning

Vår verksamhet och påverkan

Varje aktivitet i Vasakronans värdekedja innebär en påverkan på människor, miljö och samhälle, och därigenom ett ansvar som vi måste förhålla oss till. Samtidigt har människor, miljö och samhälle en påverkan på vår möjlighet att driva vår verksamhet utifrån vår affärsmodell och våra strategier. Påverkan uppkommer direkt i den egna verksamheten, men också uppströms genom de aktiviteter som behövs för att driva verksamheten. Det uppkommer även påverkan nedströms genom hyresgästernas lokalanvändning och nyttjandet av våra fastigheters direkta närområden.

Egen verksamhet

I centrum för Vasakronans värdekedja finns den egna verksamheten och vår affärsmodell, där vi skapar värden genom att hyra ut lokaler samt förvalta och förädla våra fastigheter. Utgångspunkten är våra 166 fastigheter med en total uthyrningsbar area på över 2 400 tkvm.

Uthyrning och marknadsföring fokuserar på nya kunder, men även på att behålla befintliga kunder och hitta nya lokal-lösningar för att möta kundernas behov. Utveckling av fastighetsbeståndet sker genom ny- och ombyggnad och lokalanpassning, likväl som förvärv och avyttring av fastigheter.

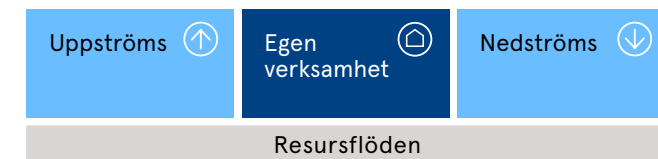
Det projektleds till stor del av egen personal, och även den tekniska förvaltningen leds av egen personal.

Resursbehovet i den egna verksamheten avser human- och strukturkapital, där våra drygt 300 medarbetare bidrar med kompetens, erfarenhet och innovationsförmåga.

Uppströmsaktiviteter

Vi är beroende av leverantörer och andra affärsförbindelser som genomför aktiviteter uppströms i värdekedjan. Aktiviteterna utgörs främst av olika typer av inköp, där vi anlitar runt 2 500 leverantörer främst från Sverige. En stor del av inköpen är kopplade till utvecklingen av fastighetsbeståndet, där vi i projektverksamheten använder material, varor samt entreprenad- och konsulttjänster. Totalt investerar vi runt 3 mdkr i våra fastigheter varje år. Även i den tekniska förvaltningen och i den löpande driften behövs material och varor, men även vissa förvaltningstjänster där vi valt att anlita externa leverantörer.

En aktivitet med betydande påverkan är inköp och användandet av naturresurser, främst i form av energi som används i driften av våra fastigheter. Byggnader står för ungefär 40 procent av Sveriges totala energianvändning, och för Vasakronan uppgår den årliga användningen till knappt



200 GWh. Energianvändningen leder i sin tur till utsläpp av växthusgaser, där byggnader står för drygt 20 procent av de totala utsläppen i Sverige.

En förutsättning för att kunna bedriva verksamheten är tillgång till kapital. Det säkerställs dels genom kapital från ägarna inklusive upparbetade vinster, dels genom externt lånat kapital främst på den internationella kapitalmarknaden. Den externa upplåningen uppgår till drygt 70 mdkr.

Nedströmsaktiviteter

Som en effekt av vår verksamhet finns aktiviteter kopplade till användningen av våra fastigheter och lokaler. Aktiviteterna utgörs främst av att hyresgästerna använder våra lokaler och bedriver sin verksamhet där. Totalt har vi över 4 000 kontors- och handelshyresgäster, med verksamhet främst inom offentlig verksamhet och tjänstesektorn.

Utöver våra hyresgäster rör sig även andra människor i och omkring våra fastigheter. Genom det stora flödet av människor har vi en ömsesidig påverkan både med det direkta närområdet och lokalsamhället.

Fastigheter i bästa lägen

Högkvalitativt bestånd och största fastighetsägaren i city

Vårt fastighetsinnehav är fokuserat på 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 kontraktportfölj finns hyresavtal med en kontrakterad hyra på totalt 9,8 mdkr, och med en genomsnittlig återstående löptid på 3,4 år. Spridningen är stor på många hyresgäster och olika branscher. Med 25 procent står offentlig verksamhet för den största delen, och ingen enskild hyresgäst står för mer än 3 procent av den kontrakterade hyran. De tio största hyresgästerna står tillsammans endast för 18 procent.

Göteborg, 17%

32 mdkr

Största fastighetsägaren med 23% marknadsandel i centrala Göteborg.

Uppsala, 7%

12 mdkr

Största fastighetsägaren med 23% marknadsandel i centrala Uppsala.

Malmö, 7%

13 mdkr

Största fastighetsägaren med 22% marknadsandel i centrala Malmö.

Stockholm, 69%

innerstad

99 mdkr

Största fastighetsägaren med 8% marknadsandel.

närförort

26 mdkr

Näst största fastighetsägaren med 11% marknadsandel.

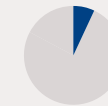
Kontrakterad hyra per objektstyp



Kontor,
76%



Handel,
17%



Övrigt,
7%



Stockholm

Vy från takterrassen på Sergelhusen som ligger mitt i city intill Sergels torg.

Stockholm är en av de mest attraktiva marknaderna i Norden för kommersiella fastigheter inom kontor och cityhandel. Staden är ett betydande affärsnav med stabil ekonomisk tillväxt och ett starkt näringsliv med många internationella företag och bland annat en stark techsektor.

Med ett fastighetsvärde på 125 mdkr utgör Vasakronans bestånd i Stockholm en majoritet av bolagets totala innehav och marknaden är den viktigaste för bolaget. Beståndet är strategiskt beläget där cirka 80 procent av fastigheterna

ligger i det centrala affärsdistriktet (CBD) och i innerstaden. Resterande cirka 20 procent återfinns i närförorter med goda kommunikationer. Det diversifierade beståndet skapar mycket goda möjligheter att erbjuda kunder olika typer av lösningar när det uppstår förändrade behov.

I Stockholm CBD är Vasakronan den största fastighetsägaren med 16 procents marknadsandel. Bolaget har några av stadens mest eftertraktade fastigheter i sin portfölj, bland annat i Sergelstan nära Centralstationen och utmed Birger Jarlsga-

tan nära Stureplan. Beståndet kompletteras av kontorsfastigheter som återfinns i förstklassiga lägen i innerstadsområdena Östermalm, Södermalm och Kungsholmen.

I Stockholms närförorter utgörs beståndet främst av moderna och effektiva kontorsfastigheter i väl etablerade områden med goda kommunikationer som Arenastaden, Solna, Sundbyberg, Telefonplan, Liljeholmen, Alviks strand och Kista.



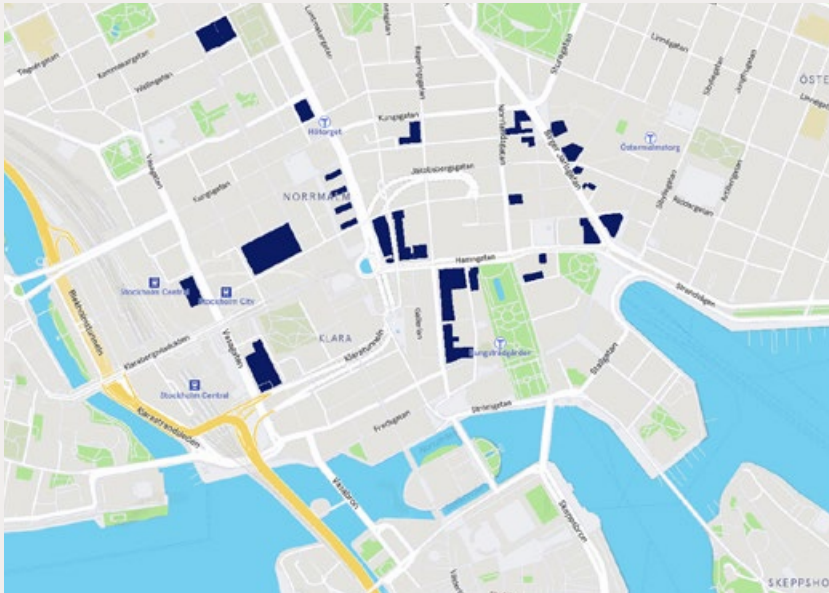
*Geografisk överblick över vårt fastighetsbestånd.
C=Stockholm CBD*

- | | |
|----------------|------------------|
| 1. Telefonplan | 6. Alviks strand |
| 2. Liljeholmen | 7. Sundbyberg |
| 3. Södermalm | 8. Arenastaden |
| 4. Östermalm | 9. Solna |
| 5. Kungsholmen | 10. Kista |



Garnisonen

För fullständig fastighetsförteckning, se Översikt delmarknader 2025



Stockholm CBD och innerstad

Stockholms centrala affärsdistrikt (CBD) är Sveriges mest eftertraktade läge för kommersiella fastigheter, drivet av begränsat utbud och stark efterfrågan på kontor och cityhandel i premiumlägen. Vasakronan är den största fastighetsägaren i området med ett betydande innehav. Beståndet är värdefullt och innefattar fastigheter på attraktiva adresser utmed stråk med stora flöden av människor.

I närheten av Centralstationen och Sergels torg äger bolaget bland annat Sergelhusen, Klara Zenit och fyra av de ikoniska Hötorgsskraporna. Även på Birger

Jarlskatan, i området runt Stureplan, äger bolaget flera fastigheter och har en betydande närvaro.

Vasakronan har även ett omfattande bestånd i innerstadslägen strax utanför CBD, främst på Östermalm, Södermalm och Kungsholmen. Gemensamt för dessa lägen är närheten till citykärnan och ett stort utbud av kommunikationer, handel och service. Bland fastigheterna finns exempelvis Garnisonen, norra Europas största kontorskvartal där ungefär 5 000 personer har sin arbetsplats.



Största fastighetsägaren i Stockholm CBD

Med ett fastighetsvärde på 67 mdkr i Stockholm CBD är Vasakronan den största fastighetsägaren. Värdet fördelas på 28 fastigheter och inkluderar många kända profilfastigheter.

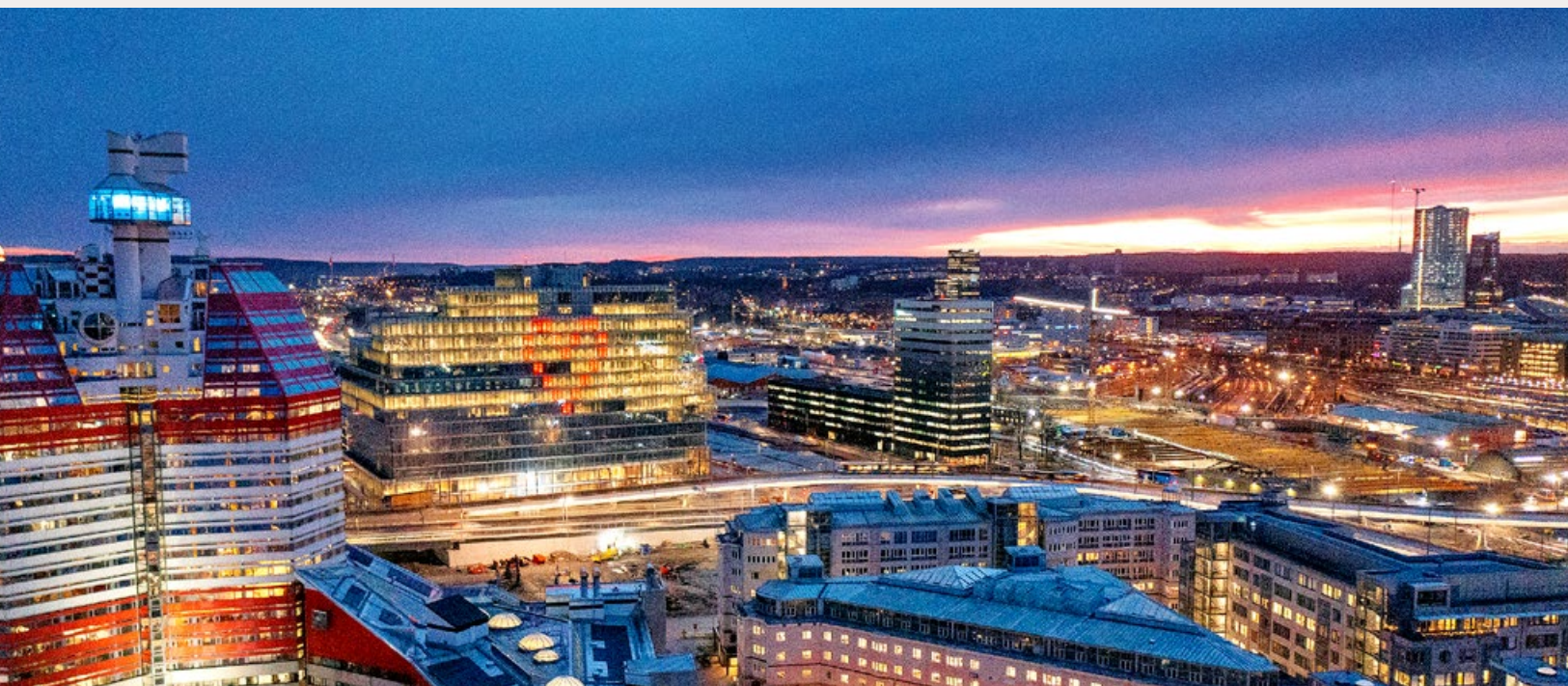
Utvecklingen av Sergelstan

För ungefär tio år sedan startade omvandlingen av det Vasakronan kallar Sergelstan. I kvarteren runt Sergels torg, Brunkebergstorg, vid Hötorget, längs Hamngatan och Sergelgatan har hus från 1950- och 60-talet renoverats och byggts om. Kvarteren har öppnats upp och stadsmiljön har förändrats. Arbetet har skett tillsammans med Stockholms stad och andra aktörer med målet att skapa en både tryggare och mer levande plats. Det är den mest omfattande stadsutvecklingen på 50 år i Stockholms innerstad.



Praktfull paradgata

Längs Birger Jarlskatan, från Nybroviken till Stureplan, äger Vasakronan flera anrika och fina fastigheter. Utmed den livfulla gatan återfinns klassiska butiker med prestigefyllda internationella varumärken, och här har även flera välkända bolag sina kontor.



Göteborg

Lilla Bommen med
Läppstiftet och Platinan.

Göteborg är ett starkt logistik- och industrinav med strategiskt läge vid en av Nordens största hamnar. Stabil tillväxt, innovativa företag och expansiva stadsutvecklingsprojekt gör staden attraktiv för fastighetsinvesteringar inom kontor och cityhandel.

Vasakronan är en av de största ägarna av kommersiella fastigheter i Göteborg. Beståndet är fokuserat till de centrala delarna av staden och präglas av en stor andel cityhandel.

I innerstaden har bolaget 23 procent marknadsandel och äger några av stadens mest attraktiva butiks- och kontorsfastigheter. Nordstan, ett av Sveriges mest välbesökta köpcentrum, är en central del av portföljen och kompletteras bland annat av fastigheter i Fredstan med gallerierna Arkaden och Kompassen.

I Lilla Bommen utgörs beståndet av kontorsfastigheter med närhet till älvstråket, Centralstationen och Västlänkens uppgång. Området är

ett av Göteborgs viktigaste utvecklingsområden. Här finns bland annat fastigheterna Läppstiftet och Platinan, och i området pågår uppförandet av Kaj 16 som beräknas stå klar under 2027.

Vasakronan äger även flera fastigheter i Ullevistaden i närheten av Heden, invid arenorna Nya och Gamla Ullevi. Området präglas av flera olika typer av verksamheter och funktioner, och alldeles i närheten ligger Scandinavium, Svenska Mässan och Liseberg.



Geografisk överblick över vårt fastighetsbestånd.

C=Centrala Göteborg

1. Ullevistaden
2. Lilla Bommen



Fredstan



Bärnstenen

För fullständig fastighetsförteckning, se Översikt delmarknader 2025



Malmö

Handelsstråket längs Södergatan nära Stortorget.

Malmö, en dynamisk stad i Öresundsregionen, främjar innovation och företagsetablering via sitt nära samspel med Köpenhamn. Urbanisering, utveckling av handelsområden och tillväxt inom tjänstesektorn skapar intressanta möjligheter för kommersiella fastigheter.

Vasakronans bestånd i Malmö återfinns i de centrala delarna av staden och präglas av en stor andel cityhandel.

Bolaget är den största fastighetsägaren i centrala Malmö med 22 procents marknadsandel. Beståndet utgörs främst av blandfastigheter med både kontors- och butikslokaler. Fastigheterna är belägna från köpcentret Triangeln i söder och längs Södra Förstadsgatan via Södertull fram till Stortorget och Gamla Staden. Södra Förstadsgatan är ett bra exempel på hur bolaget tillsammans med Malmö stad och andra aktörer har jobbat med stadskärnan och åstadkommit en både livfull och trygg plats med en bra mix av

butiker och kultur. Vasakronan äger cirka 40 procent av fastigheterna längs den klassiska gågatan.

Beståndet kompletteras av ett antal moderna kontorsfastigheter i Västra Hamnen och på Universitetsholmen samt i Nyhamnen. Områdena har omvandlats från gamla industriområden till platser med blandade verksamheter och funktioner. De ligger nära centrala Malmö och är expansiva stadsdelar med närhet till vatten.



*Geografisk överblick över vårt fastighetsbestånd. C=Centrala Malmö
1. Triangeln
2. Universitetsholmen, Västra Hamnen, Nyhamnen*



Abbedissan 2



Triangeln

För fullständig fastighetsförteckning, se Översikt delmarknader 2025



Uppsala

*Innovationsklustret
Uppsala Science Park.*

Uppsala kombinerar akademisk spets med ett starkt näringsliv, inte minst inom Life Science-sektorn. Stadens ekonomiska expansion, närhet till Stockholm och starka befolkningsökning gör den attraktiv för kommersiella fastigheter med fokus på långsiktig tillväxt.

Vasakronans fastighetsbestånd i Uppsala återfinns i både centrala och strategiska lägen.

I centrala Uppsala är bolaget den största fastighetsägaren med 23 procents marknadsandel.

Beståndet utgörs av fastigheter med både butiker och kontor nära stadens kärna och Uppsala centralstation. Fastigheterna ligger framför allt utmed Svartbäcksgatan, S:t Persgatan och Dragarbrunnsgatan.

I innovationsklustret Uppsala Science Park äger Vasakronan de flesta fastigheterna. Här erbjuds lokaler för moderna kontor, laboratorier och småskalig produktionsverksamhet. Målgruppen är forsknings- och kunskapsintensiva

verksamheter, framför allt inom Life Science, bioteknik, materialteknik, medicin och IT.

Fastighetsbeståndet kompletteras av tillväxtområdet Södra city, en ny central stadsdel med kontor, bostäder, hotell, mötesplatser och grönsråd. Tre kontorsfastigheter, Juvelen, Magasin X och Lumi, är redan på plats i området och nu uppförs Hjärta – en fastighet med hotell och kontor som beräknas stå klar under 2028.



*Geografisk överblick över vårt fastighetsbestånd.
C=Centrala Uppsala
1. Uppsala Science Park
2. Södra city*



Magasin X



Svava

För fullständig fastighetsförteckning, se Översikt delmarknader 2025



Finansiell översikt

Året i siffror

Kommentarer till finansiella rapporter

Övrig information

Översikt segment

Kvartalsöversikt

Femårsöversikt

Risk och riskhantering

På bilden:

Bassängkajen, Malmö

Strax väster om Malmö centralstation ligger Universitetsholmen, ett dynamiskt område som erbjuder både läge, moderna kontorslokaler och direkt närhet till vatten och grönska. Stadsdelen är relativt ung och knyter samman Västra Hamnen, Varvsstaden och Dockan med centrala Malmö.

Året i siffror

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

Belopp i mkr	2025	2024
Hysesintäkter	9 503	9 447
Driftöverskott	7 037	7 055
Finansnetto	-1 853	-1 885
Förvaltningsresultat	4 886	4 845
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-850	444
Årets resultat	3 015	3 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 091	4 795
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	-422	1 498
Marknadsvärde fastigheter	181 812	178 183
Överskottsgrad, %	74	75
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,5	2,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,6
Belåningsgrad, %	40	40
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, andel av marknadsvärde, %	68	60
Specifik energianvändning på balansdagen, kWh/kvm, R12	65	70
Primärenergital på balansdagen, kWh/kvm	73	78

Hysesintäkter

förändring

+1%

Driftöverskott

7,0 mdkr

Förvaltningsresultat

förändring

+1%

Räntetäckningsgrad

3,6 ggr

Fastighetsvärde

värdeförändring

-0,5%

Specifik energianvändning

förändring

-7%

Kommentarer till finansiella rapporter

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 34–35.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för året uppgick till 9 503 mkr (9 447). Hyresintäkterna har påverkats positivt av förvärv, indexuppräknings 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.

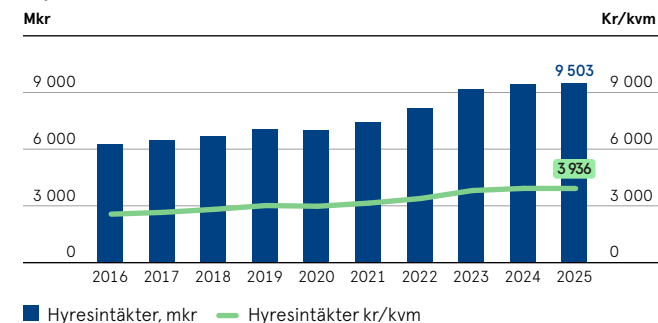
Räntenetto

Räntenettet för året förbättrades till -1 853 mkr (-1 885), främst förklarad 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).

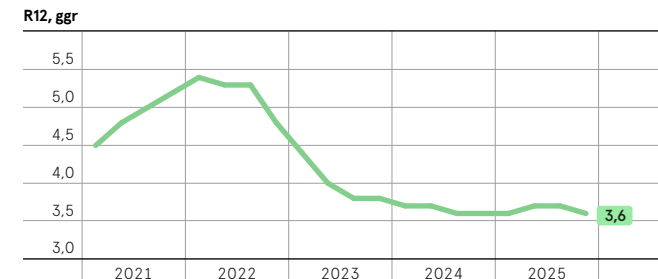
Förvaltningsresultat

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 leasingkund avseende tomträtter.

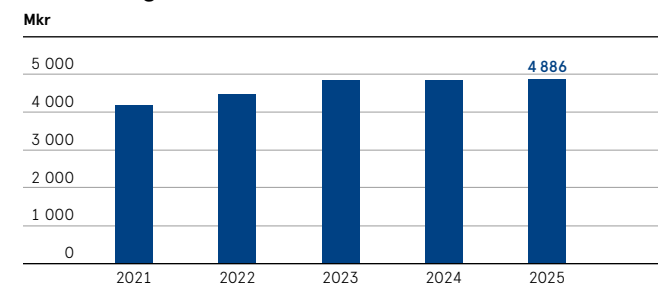
Hyresintäkter



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 oberoende 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 135-138.

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.

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 Tygelin 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.

Fastighetstransaktioner

Förvärv	Ort	Säljare	Fastighetsvärde, mkr	Tillträde
Tygelin 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	

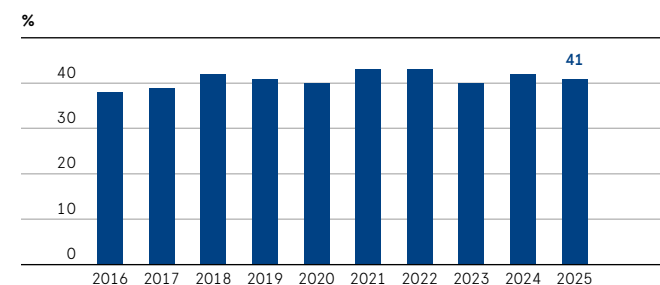
Transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			6	
Summa försäljningar			162	

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 tilläggsköpeskillingar för tidigare genomförda försäljningar.

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

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. Tillsammans med den tidigare uthyrningen av 10 600 kvadrat-

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.

meter 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 leasingsskuld

Nyttjanderättstillgångarna avser främst tomträttsavtal som marknadsvärderas genom att diskontera framtida avgälder med avgäldsränta 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 avgäldsränta 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. Leasingsskulden 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 leasingsskuld för 2025 minskat till -163 mkr (-208).

Miljöcertifiering

Vasakronan har fortsatt arbetet med att miljöcertifiera fastigheterna, med målet att hela förvaltningsbeståndet ska vara certifierat. Vid utgången av året var 97 procent (92) av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat, baserat på marknadsvärde, varav 95 procentenheter (85) var certifierade enligt LEED Guld eller högre.

Kontraktportföljen

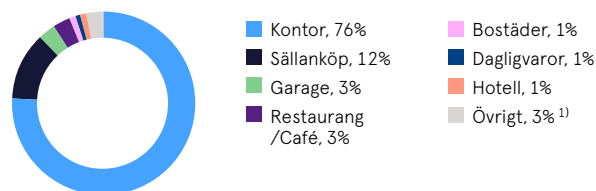
Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av året till 9 789 mkr, att jämföra med 9 718 mkr vid utgången av 2024. Genomsnittlig återstående löptid i totala kontraktportföljen var 3,4 år (3,4). Av den kontrakterade hyran var 25 procent (24) relaterat till offentlig sektor. Genomsnittlig återstående löptid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

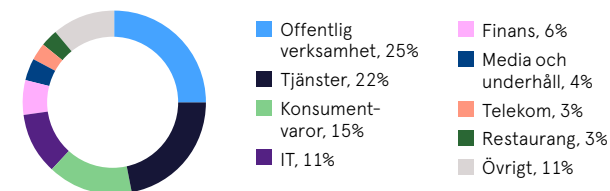
Uthyrningsgraden för kontor uppgick till 86,4 procent och för handel till 96,5 procent vid utgången av året, att jämföra med 88,0 respektive 95,7 procent vid utgången av 2024.

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

Gäst	Andel i %
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

År	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 intäktpåverkande under 2025.

Under året tecknades hyresavtal i projektfastigheten Hjärta i Uppsala med dels Scandic om 10 600 kvadratmeter hotell, dels Afry om 2 000 kvadratmeter kontor. I Stockholm utökade H&M sin förhyrning av kontor i fastigheten Klara Zenit samtidigt som de förlängde befintliga hyresavtal. I Gäddviken i Nacka tecknades ett femårigt hyresavtal med Kungliga Operan om totalt 11 000 kvadratmeter.

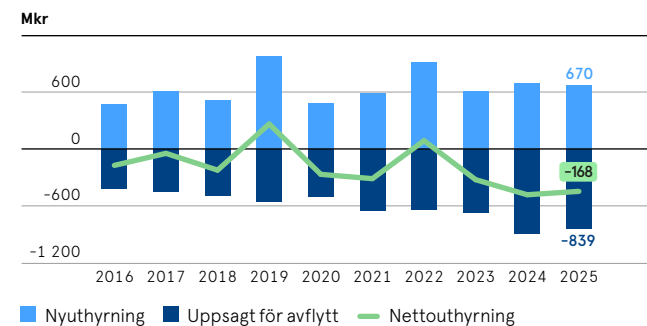
Under året har hyresavtal motsvarande en årshyra om 839 mkr (911) sagts upp för avflytt, och nettouthyrningen uppgick till -168 mkr (-214). Den negativa nettouthyrningen är främst hänförligt till det fjärde kvartalet och till de förväntade uppsägningarna från TV4, Ramboll och Ekobrottsmyndigheten.

Hyresavtal 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.

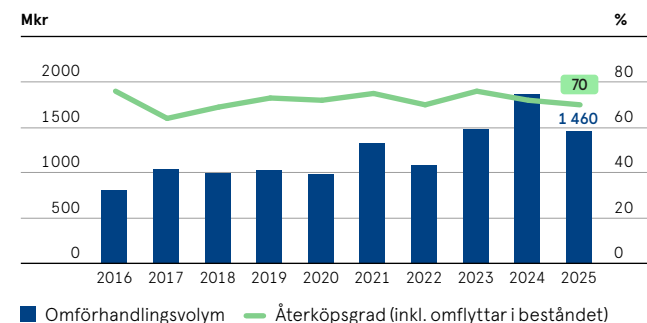
Bland större förlängningar av hyresavtal under året finns Clas Ohlson som förlängt 7 300 kvadratmeter i fastigheten Klara Zenit i Sergelstan i Stockholm. Statistiska Centralbyrån förlängde 5 300 kvadratmeter i fastigheten Nöten 5 i Solna, och Tillväxtverket, med 3 200 kvadratmeter i Nattugglan på Södermalm i Stockholm. I Uppsala förlängde Läkemiddelverket 20 000 kvadratmeter i Uppsala Science Park.

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



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 stabila ägare i form av svenska AP-fonder 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.

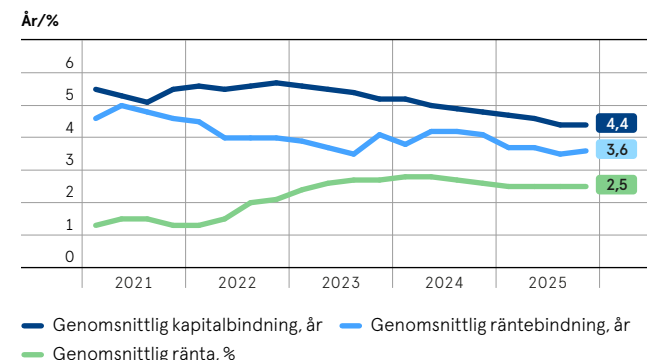
Den genomsnittliga räntan för lån och derivat minskade under året med 0,1 procentenheter till 2,5 procent vid utgången av 2025.

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 outnyttjad 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		
Kapitalbindning exklusive outnyttjade kreditlöften	minst 2 år	4,1 år
Kapitalbindning	-	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 gröna 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 åiterrapportering 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 förklarad av gröna banklån som ingåtts 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.

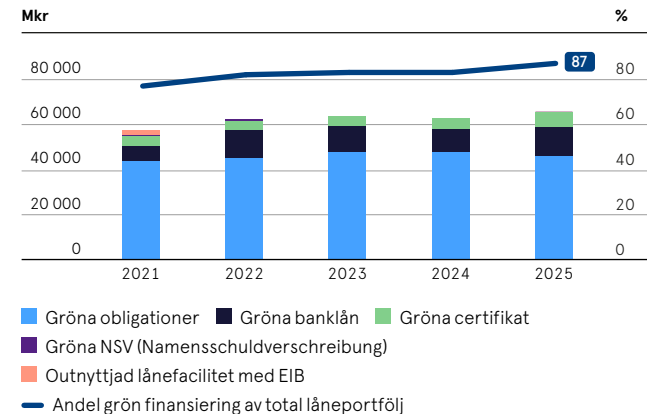
Fördelning finansieringskällor

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



Övrig information

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 coworking-konceptet 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 förklarad 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.

Personal

Samtliga medarbetare är anställda i moderbolaget. Antal anställda uppgick vid utgången av 2025 till 325, att jämföra med 311 vid utgången av 2024. Medelantal anställda uppgick under 2025 till 317 (304), varav 167 kvinnor (155) och 150 män (149). Av ledande befattningshavare var på balansdagen 6 kvinnor (5) och 3 män (4) och i styrelsen var 4 kvinnor (5) och 4 män (4).

Framtida utveckling

2026 har inletts med fortsatt oro i omvärlden med geopolitisk och världsekonomisk osäkerhet. Konjunkturen utvecklades svagare än förväntat under förra året, men under hösten började svensk ekonomi gradvis stärkas något med en högre tillväxt. Hyresmarknaden kommer fortsatt vara utmanande, men Vasakronan står fortsatt stabilt med ett starkt lokalerbjudande med kvalitativa fastigheter i marknader och lägen som efterfrågas. Samtidigt innebär bolagets starka finansiella ställning och höga kreditbetyg fortsatt möjlighet till attraktiv finansiering för fortsatt utveckling av fastighetsbeståndet. Sammantaget borgan det för en god intjäning även under 2026.

Vinstdisposition

Till förfogande stående vinstmedel uppgår till 27 134 542 287 kronor. Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas och att till förfogande stående vinstmedel överföres i ny räkning.

Översikt segment

Totalt Vasakronan

Januari–december	2025	2024
Hysesintäkter, 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.



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

Avser andel av marknadsvärdet.



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

Fördelning per objektstyp

Avser andel av kontrakterad hyra.



Kontor	76%
Handel	17%
Övrigt	7%

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



66%



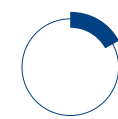
69%



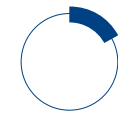
Kontor	83%
Handel	11%
Övrigt	6%

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



17%



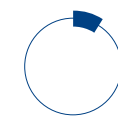
17%



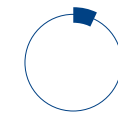
Kontor	61%
Handel	30%
Övrigt	9%

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



9%



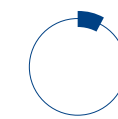
7%



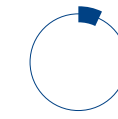
Kontor	62%
Handel	26%
Övrigt	12%

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



8%



7%



Kontor	72%
Handel	17%
Övrigt	11%

Kvartalsöversikt

	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025
RESULTATRÄKNINGAR, mkr				
Hysesintäkter	2 454	2 380	2 338	2 331
Drift- och förvaltningskostnader	-397	-314	-355	-377
Underhållskostnader	-54	-38	-43	-38
Fastighetsskatt	-197	-220	-216	-216
Driftöverskott	1 806	1 807	1 724	1 700
Central administration	-28	-28	-37	-36
Resultat från andelar i joint ventures	-7	-7	-5	-11
Räntenetto	-486	-469	-448	-450
Räntekostnader leasingkuld: tomträtsavgälder och arrenden	-55	-50	-1	-58
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 230	1 254	1 233	1 145
<i>Varav förvaltningsresultat</i>	<i>1 236</i>	<i>1 260</i>	<i>1 235</i>	<i>1 155</i>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 189	-51	1 304	-914
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-2	-2	-1	-2
Värdeförändring finansiella instrument	159	236	-667	188
Avyttrad/nedskrivnen goodwill	0	0	0	-4
Resultat före skatt	199	1 437	1 869	413
Skatt	-236	-152	-413	-103
Periodens resultat	-37	1 286	1 456	310

	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025
BALANSRÄKNINGAR, mkr				
Förvaltningsfastigheter	181 812	182 076	179 551	177 786
Eget kapital	83 703	83 752	82 467	83 011
Räntebärande skulder	74 921	76 092	75 961	74 044
Balansomslutning	202 064	202 748	201 192	199 944
NYCKELTAL				
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Area på balansdagen, tkvm	2 432	2 432	2 402	2 402
Antal fastigheter på balansdagen	166	166	165	165
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	181 812	182 076	179 551	177 786
Nettoinvesteringar, mkr	924	2 684	462	517
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	87,7	87,9	88,2	88,8
Överskottsgrad, %	74	76	74	73
Finansrelaterade uppgifter				
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,5	2,5	2,5	2,5
Genomsnittlig räntebindning, år	3,6	3,5	3,7	3,7
Räntetäckningsgrad för perioden, ggr	3,6	3,7	3,8	3,6
Belåningsgrad på balansdagen, %	40	40	40	40
Soliditet på balansdagen, %	41	41	41	42
Övriga uppgifter				
Antal anställda på balansdagen	325	324	316	313

Femårsöversikt

Vasakronan har valt att presentera vissa finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS Redovisningsstandarder, se definitioner sidan 161. Dessa är branschspecifika eller andra nyckeltal som ger värdefull kompletterande information till investerare och andra intressenter.

	2025	2024	2023	2022	2021
RESULTATRÄKNINGAR, mkr					
Hyresintäkter	9 503	9 447	9 157	8 167	7 425
Drift- och förvaltningskostnader	-1 444	-1 376	-1 338	-1 243	-1 124
Underhållskostnader	-173	-163	-137	-117	-100
Fastighetsskatt	-849	-853	-820	-839	-668
Driftöverskott	7 037	7 055	6 862	5 968	5 533
Central administration	-129	-112	-111	-116	-124
Resultat från andelar i joint ventures	-30	-1	-211	-151	193
Räntenetto	-1 853	-1 885	-1 730	-1 208	-1 051
Räntekostnader leasingkulda	-163	-208	-165	-160	-160
Resultat före värdeförändringar och skatt	4 862	4 849	4 645	4 333	4 391
<i>Varav förvaltningsresultat</i>	<i>4 886</i>	<i>4 845</i>	<i>4 852</i>	<i>4 481</i>	<i>4 193</i>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-850	444	-16 550	4 917	15 255
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-7	-7	-7	-7	-7
Värdeförändring finansiella instrument	-84	-418	-1 720	1 291	938
Avyttrad/nedskriven goodwill	-4	0	0	-2	-5
Resultat före skatt	3 917	4 868	-13 632	10 532	20 572
Skatt	-902	-1 045	2 774	-2 067	-4 213
Årets resultat	3 015	3 823	-10 858	8 465	16 359
<i>Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-3</i>	<i>-3</i>	<i>-6</i>
Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 015	3 823	-10 855	8 468	16 365
BALANSRÄKNINGAR, mkr					
Förvaltningsfastigheter	181 812	178 183	174 569	188 317	181 575
Eget kapital	83 703	82 701	78 902	89 767	85 290
Räntebärande skulder	74 921	74 767	76 259	77 425	73 838
Balansomslutning	202 064	198 916	194 820	208 585	196 194

	2025	2024	2023	2022	2021
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Area på balansdagen, tkvm	2 432	2 397	2 393	2 398	2 348
Antal fastigheter på balansdagen	166	166	166	166	168
Antal bostadslägenheter på balansdagen	1 180	1 191	1 169	1 169	1 169
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	181 812	178 183	174 569	188 317	181 575
Marknadsvärde på balansdagen, kr/kvm	74 758	74 336	72 940	78 531	77 332
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	4 597	3 194	2 802	1 823	3 904
Fastighetsförvärv, mkr	2 135	779	0	0	214
Fastighetsförsäljningar, mkr	-44	0	0	-543	-447
Investeringar i befintliga projekt, mkr	2 506	2 415	2 802	2 366	4 137
Hyresvärde på balansdagen, mkr	11 325	11 192	10 532	9 612	8 592
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	87,7	89,1	90,9	91,2	91,4
Överskottsgrad, %	74	75	75	73	75
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärdet, %	97	92	93	93	94
Specifik energianvändning på balansdagen, kWh/kvm	65	70	73	75	83
Direktavkastning totalt bestånd, %	3,9	3,9	3,8	3,2	3,2
Värdeförändring totalt bestånd, % ¹	-0,5	0,3	-8,7	2,7	9,4
Totalavkastning totalt bestånd, %	3,4	4,3	-5,2	6,0	12,8
Finansrelaterade uppgifter					
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,5	2,6	2,7	2,1	1,3
Genomsnittlig räntebindning, år	3,6	4,1	4,1	4,0	4,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,6	3,8	4,8	5,2
Belåningsgrad på balansdagen, %	40	40	42	40	39
Soliditet på balansdagen, %	41	40	40	43	43
EPRA NRV på balansdagen, mkr	111 279	107 198	102 742	113 542	110 515
EPRA NTA på balansdagen, mkr	104 444	99 117	94 819	104 406	102 179
EPRA NDV på balansdagen, mkr	83 015	82 456	80 446	93 121	82 944
Avkastning på eget kapital, %	4,2	2,6	-13,0	15,2	22,9

1) Utfall enligt MSCI Svenskt Fastighetsindex.

Femårsöversikt, fortsättning

	2025	2024	2023	2022	2021
Kassaflödesrelaterade uppgifter					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, mkr	4 480	4 453	4 589	4 272	3 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	4 091	4 795	4 534	4 436	3 947
Kassaflöde från investeringsverksamheten, mkr	-4 513	-3 297	-2 848	-1 792	-3 858
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, mkr	-1 502	-845	-1 445	-3 181	874
Årets kassaflöde, mkr	-1 924	653	241	-537	963
Övriga uppgifter					
Medelantalet anställda	317	304	297	288	294
Antal anställda på balansdagen	325	311	300	294	290
Härledning nyckeltal					
<i>1. EPRA NRV, mkr</i>					
Eget kapital	83 703	82 701	78 902	89 767	85 290
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 897	-1 901	-1 901	-1 901	-1 903
Återläggning derivat	3 280	578	648	-2 536	855
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	26 193	25 820	25 093	28 212	26 273
	111 279	107 198	102 742	113 542	110 515
<i>2. EPRA NTA, mkr</i>					
Eget kapital	83 703	82 701	78 902	89 767	85 290
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 897	-1 901	-1 901	-1 901	-1 903
Återläggning övriga immateriella tillgångar	-100	-100	-100	-117	-141
Återläggning derivat	3 280	578	648	-2 536	855
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	26 193	25 820	25 093	28 212	26 273
Uppskjuten skatt till verkligt värde ¹	-6 735	-7 981	-7 823	-9 019	-8 195
	104 444	99 117	94 819	104 406	102 179
<i>3. EPRA NDV, mkr</i>					
Eget kapital	83 703	82 701	78 902	89 767	85 290
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 897	-1 901	-1 901	-1 901	-1 903
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	1 209	1 656	3 445	5 255	-443
	83 015	82 456	80 446	93 121	82 944

	2025	2024	2023	2022	2021
4. EBITDA, mkr					
Driftöverskott	7 037	7 055	6 862	5 968	5 533
Central administration	-129	-112	-111	-116	-124
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	0	0	-10	107	183
Tomträttsavgälder och arrenden	-170	-215	-172	-167	-167
	6 738	6 728	6 569	5 792	5 425
5. EBITDA marginal, %					
Hysesintäkter	9 503	9 447	9 157	8 167	7 425
EBITDA	6 738	6 728	6 569	5 792	5 425
	71	71	72	71	73
6. Räntetäckningsgrad, ggr					
EBITDA	6 738	6 728	6 569	5 792	5 425
Räntenetto	-1 853	-1 885	-1 730	-1 208	-1 051
	3,6	3,6	3,8	4,8	5,2
7. Räntebärande skulder netto, mkr					
Långfristiga räntebärande skulder	61 288	61 541	65 197	66 484	59 342
Kortfristiga räntebärande skulder	13 633	13 226	11 062	10 941	14 499
Likvida medel	-1 954	-3 878	-3 225	-2 984	-3 521
	72 967	70 889	73 034	74 441	70 317
8. Belåningsgrad, %					
Räntebärande skulder netto	72 967	70 889	73 034	74 441	70 317
Totala tillgångar exklusive tomträtt och arrende	181 812	178 183	174 569	188 317	181 575
	40	40	42	40	39

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

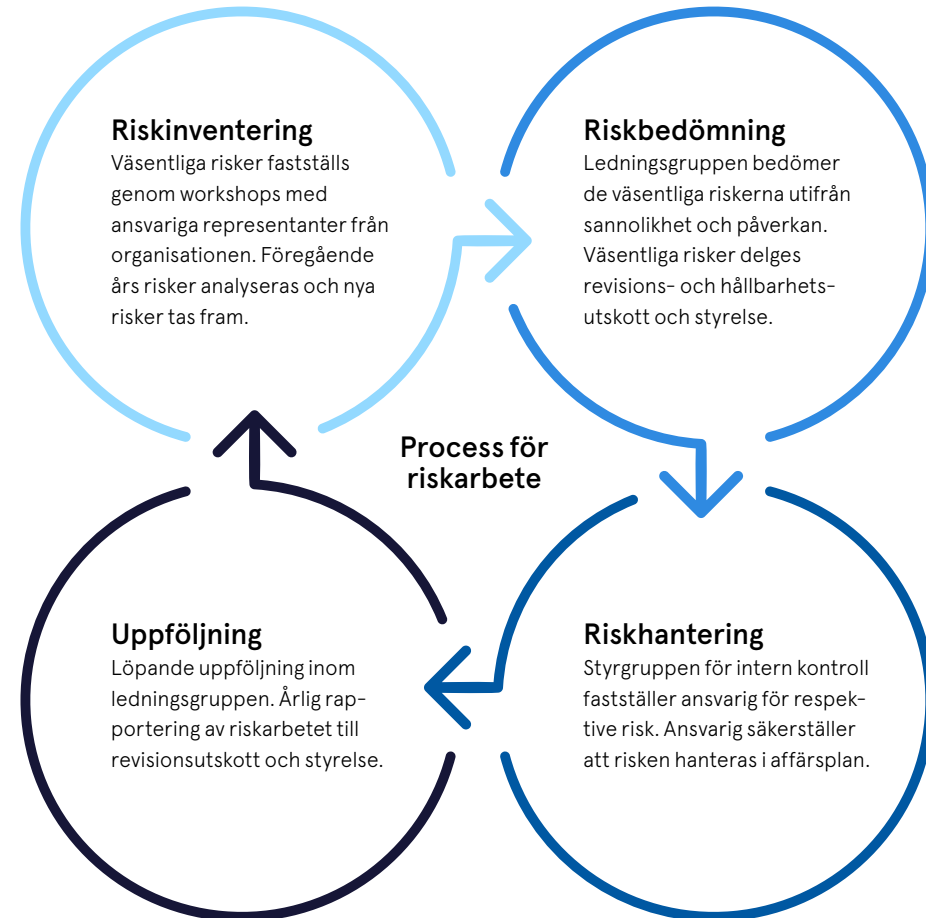
Risk och riskhantering

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 riktlinjer har fastställts för hur arbetet ska bedrivas. Till sitt stöd har vd en styrgrupp för internkontroll som förutom vd består av chef Ekonomi och finans, chef Juridik 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.

- ● ● Låg påverkan eller sannolikhet
- ● ● Medelhög påverkan eller sannolikhet
- ● ● Hög påverkan eller sannolikhet
- ↗ Ökad risk
- Oförändrad risk
- ↘ Minskad risk



Affärsrelaterade risker

Riskbeskrivning	Riskhantering
<p>Konjunktur</p> <p>En konjunkturedgång med ökad arbetslöshet, minskad tillväxt, sämre lönsamhet för företag och svårighet att få finansiering som följd, kan resultera i minskad efterfrågan på kontors- och butikslokaler, sjunkande marknadshyror, ökad vakans och dyrare finansieringskostnader.</p>	<p>Sannolikhet ●●● Påverkan ●●● Trend →</p> <p>Vasakronans bestånd med moderna fastigheter i centrala lägen samt en spridd kontraktspportfölj på ett flertal olika branscher och kontraktslängder begränsar risken för kraftig påverkan vid en lågkonjunktur. Bolagets starka ägare och ett kreditlöfte om 18 mdkr borgar för bolagets fortsatta drift även vid en lågkonjunktur.</p>
<p>Uthyrning - handel</p> <p>Digitalisering, konjunkturläge och nya konsumtionsmönster påverkar hyresmarknaden för butikslokaler med pressade hyror och ökade vakanser som följd.</p>	<p>Sannolikhet ●●● Påverkan ●●● Trend →</p> <p>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 kontraktspportföljen består av en stor spridning av hyresgäster och löptider.</p>
<p>Uthyrning - kontor</p> <p>Teknikutveckling, konjunkturläge och ändrade arbetssätt påverkar hyresmarknaden för kontorslokaler med pressade hyror och ökade vakanser som följd.</p>	<p>Sannolikhet ●●● Påverkan ●●● Trend ↗</p> <p>Vasakronans kontorslokaler finns i attraktiva områden på tillväxtorter. Bolaget erbjuder kontorslösningar som marknaden efterfrågar, och breddar ständigt sitt erbjudande. Kontraktspportföljen består av en stor spridning av hyresgäster och löptider.</p>

Finansiella risker och regelefterlevnad

Riskbeskrivning	Riskhantering
<p>Finansiering - tillgång</p> <p>Fastighetsbranschen är en kapitalintensiv bransch och det är viktigt att säkra tillgången till lånat kapital. Ökad omvärldsoro och/eller systemproblem till följd av bolags-specifika problem i finanssektorn kan leda till att ny- eller omfinansiering blir dyrare eller omöjliggörs.</p>	<p>Sannolikhet ●●● Påverkan ●●● Trend →</p> <p>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,</p>
<p>Finansiering - ränteläge</p> <p>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.</p>	<p>Sannolikhet ●●● Påverkan ●●● Trend →</p> <p>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 A3-rating hos Moody's skapar möjligheter till fördelaktig finansiering.</p>
<p>Lagstiftning</p> <p>Vasakronan har att följa ett stort antal regler, förordningar och lagar, vilka många gånger är omfattande och komplexa. I det fall regelverk inte efterlevs kan det leda till ekonomiska konsekvenser, sanktioner eller skadat förtroende.</p>	<p>Sannolikhet ●●● Påverkan ●●● Trend →</p> <p>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.</p>

Operativa risker

Riskbeskrivning	Riskhantering	Riskbeskrivning	Riskhantering
<p>Projekt</p> <p>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.</p>	<p>Sannolikhet ●●● Påverkan ●●● Trend ↗</p> <p>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.</p>	<p>Cybersäkerhet</p> <p>I takt med att fastighetsbranschen blir alltmer digitaliserad ökar sårbarheten för dataintrång, virusangrepp och bedrägerier.</p>	<p>Sannolikhet ●●● Påverkan ●●● Trend →</p> <p>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, antivirus-program och incidentrapporteringssystem. För att testa säkerheten genomförs regelbundna penetrationstester och tekniska förbättringar görs ständigt för att minska sårbarheten. Kravbilden på Vasakronans leverantörers sätt att hantera cybersäkerhet har ägnats speciell uppmärksamhet.</p>
<p>Hyresgästbehov</p> <p>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.</p>	<p>Sannolikhet ●●● Påverkan ●●● Trend →</p> <p>Vasakronans ambition är att ligga i framkant när det gäller användning av moderna tekniska lösningar samt service- och produkt erbjudande. Vasakronan arbetar för att ha rätt kompetens internt i kombination med nära samarbeten med kunder, leverantörer och andra företag.</p>	<p>Medarbetare</p> <p>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 kunna behålla och utveckla befintlig personal samt rekrytera nya medarbetare.</p>	<p>Sannolikhet ●●● Påverkan ●●● Trend →</p> <p>Vasakronan strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare för både befintliga och 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.</p>
<p>Extremhändelser</p> <p>I en orolig omvärld finns risk för extrema händelser såsom terrorhot, utslagna mobilnät och långvariga strömavbrott. Sådana händelser kan bland annat påverka möjligheterna att bedriva affärsverksamheter.</p>	<p>Sannolikhet ●●● Påverkan ●●● Trend ↗</p> <p>Extremhändelser är av naturliga skäl mycket svåra att förutse och förbereda sig för. Det är viktigt att utveckla interna rutiner för att kunna hantera situationerna om de uppkommer, vilket innebär att Vasakronan bland annat har en intern krispolicy samt genomför regelbundna riskövningar. Det arbetas också löpande med scenario- och worst case-analyser.</p>		

Hållbarhetsrisker

Riskbeskrivning	Riskhantering	Riskbeskrivning	Riskhantering
<p>Leverantörer</p> <p>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.</p>	<p>Sannolikhet ●●● Påverkan ●●● Trend →</p> <p>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.</p>	<p>Hållbarhetsarbete</p> <p>Hållbarhetsområdet är förhållandevis omoget. Vedertagna begrepp och definitioner saknas. Lagkraven förändras och efterfrågan på information från investerare och andra intressenter ökar ständigt. Detta ställer höga krav på både intern och extern kommunikation samt på solid uppföljning.</p>	<p>Sannolikhet ●●● Påverkan ●●● Trend →</p> <p>Vasakronan har tydligt definierade mål inom hållbarhetsområdet. Under 2018 fick Vasakronan sitt dåvarande klimatmål utvärderat av Science Based Targets initiative (SBTi) 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.</p>
<p>Affärsverksamhet hyresgäster</p> <p>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.</p>	<p>Sannolikhet ●●● Påverkan ●●● Trend →</p> <p>Vasakronan har en stor kontraktspportfölj med många hyresgäster. Det 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.</p>	<p>Klimatförändringar</p> <p>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.</p>	<p>Sannolikhet ●●● Påverkan ●●● Trend →</p> <p>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. Vid nyproduktion och förvärv görs särskilda riskanalyser. I Vasakronans Hållbarhetsrapport finns utförliga beskrivningar av arbetet med klimatrelaterade risker.</p>
<p>Säkerhet i områden</p> <p>Områden som upplevs som otrygga på grund av bland annat kriminalitet, skadegörelse, omgivningens utformning eller negativt rykte minskar i attraktivitet.</p>	<p>Sannolikhet ●●● Påverkan ●●● Trend →</p> <p>Vasakronan arbetar kontinuerligt med stråkstrategier, trygghetsskapande åtgärder och aktivering av platser för att skapa områden där människor vill vara alla tider på dygnet.</p>	<p>Olyckor</p> <p>Allvarliga olyckor i/runt våra fastigheter eller på våra projekt som skadar människor, egendom eller miljö kan leda till driftstörningar, ekonomiska förluster och skadat anseende.</p>	<p>Sannolikhet ●●● Påverkan ●●● Trend →</p> <p>Inom projekt finns kompetenskrav på projektledare, utbildningsrutiner för arbetstagare samt rutiner för arbetsplats säkerhet och riskhantering. Underhållsplanering av fastighetsbeståndet görs kontinuerligt och rutiner för efterlevnad av fastighetsägaransvar följs upp.</p>



Bolagsstyrningsrapport
Intern kontroll
Styrelse och revisorer
Ledningsgrupp

Bolagsstyrning

På bilden:

Sergelkonferensen, Stockholm

Mitt i city, i en av de ikoniska Hötorgsskraporna, ligger Sergelkonferensen som är en plats för möten och samverkan. Med en inspirerande miljö och genomtänkta ytor utgör den toppmoderna konferensanläggningen en viktig del i att erbjuda fullservice i husen.

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 både externa och interna regelverk, tydligt formulerade mål och strategier samt sunda värderingar. Som stöd för verksamheten finns även ändamålsenliga kontroller och kontinuerlig uppföljning.

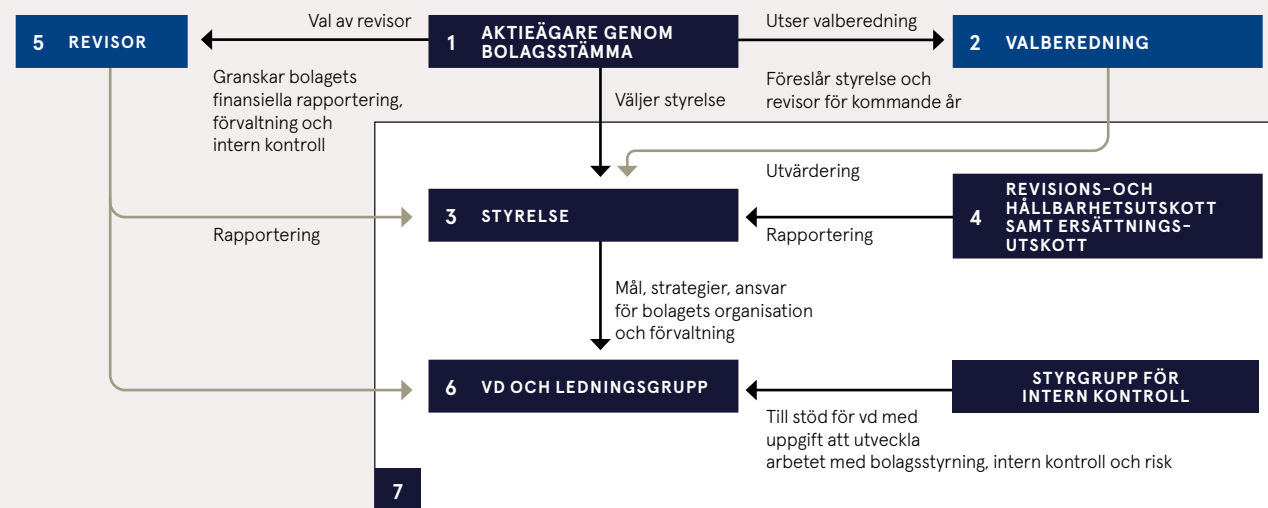
Svensk kod för bolagsstyrning

Vasakronan AB (publ) är ett publikt aktiebolag. Med hänsyn till det allmänna intresset för bolagets verksamhet tillämpas Svensk kod för bolagsstyrning. Bolaget har certifikat noterade på Stockholmsbörsen men 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 webbplatsform.

Styrningsstruktur



Urval av viktiga externa regelverk:

- Svensk aktiebolagslag.
- Redovisningslagstiftning och rekommendationer.
- GRI - standards samt CSRD/ESRS.
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter.
- Oslo Börs regelverk för emittenter.
- Euronext Dublins regelverk för emittenter.
- Prospektdirektivet enl. Irländsk lag.
- Marknadssmissbrukslagen (MAR).
- Svensk kod för bolagsstyrning.
- FN:s Global Compact.
- Plan- och bygglagen (PBL) samt Boverkets nybyggnadsregler (BBR-krav).
- 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, antikorrupsionspolicy, miljöpolicy och uppförandekod för medarbetare samt leverantörer.
- Ramverk för grön finansiering.

1. AKTIEÄGARE GENOM BOLAGSSTÄMMA

Per 1 januari 2026 fördes tillgångarna i Första AP-fonden över 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.

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 samt revisorer.
- Fastställa principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen.

Den senaste årsstämman hölls den 5 maj 2025.

Samtliga aktier och röster var representerade på stämman.

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 2025 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 i maj 2025 valdes Björn Garat in som ny styrelseledamot och ersatte då Ann-Sofi Danielsson som tackat nej till omval. Vid årsskiftet 2025/2026 lämnade Kristin Magnusson Bernard styrelsen, och vid en extra bolagsstämma den 16 januari 2026 valdes Tomas Eriksson in som ny styrelseledamot.

Styrelsens ansvar och uppgifter

Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för organisation och förvaltning av verksamheten samt den finansiella rapporteringen och hållbarhetsrapporteringen. Den beslutar även om bolagets strategi, fastställer bolagsövergripande mål inklusive hållbarhetsmål 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.

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 främst punkterna nedan behandlats på årets styrelsemöten.

Januari	Februari	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Augusti	September	Oktober	November	December
			Ordinarie styrelsemöte Beslut om årsredovisning och ersättningsrapport.	Extra styrelsemöte Beslut om godkännande av prospekt för EMTN-program 2025.	Ordinarie styrelsemöte Fokus Uppsala.		Ordinarie styrelsemöte Beslut om delårsrapport januari till juni.	Ordinarie styrelsemöte Kalendarium 2026-2027, beslut om firmateckning.			Ordinarie styrelsemöte Budget och affärsplan, översyn finanspolicy, utvärdering av styrelsens arbete.
Ordinarie styrelsemöte Beslut om bokslutskommuniké och förslag till vinstdisposition, rapport från compliance officer, beslut om hållbarhetsmål för 2025, utvärdering av styrelsens arbete.				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.				Ordinarie styrelsemöte Beslut om delårsrapport januari till september, fördjupning finansiering, fokus enhet Teknik & fastighet.			
					Konstituerande styrelsemöte Beslut om firmatecknare, fastställande av arbetsordning för styrelse och instruktion för vd samt arbetsordning för ersättnings- och revisions- och hållbarhetsutskott, fastställande av riktlinjer och policyer.	Ordinarie styrelsemöte Beslut om delårsrapport januari till mars, resultat MSCI:s fastighetsindex, beslut om behovet av internrevision.					

Styrelsens sammansättning 2025

	Invald år	ERSÄTTNINGAR ²		NÄRVARO		
		Styrelsearvode 2025, tkr	Utskottsarvode 2025, tkr	Styrelsemöten	Revisions- och hållbarhetsutskottet	Ersättningsutskottet
Ann-Sofi Danielsson ¹	2017	160	91	3/3	2/2	-
Niklas Ekvall	2016	-	-	10/10	-	5/5
Ulrika Francke	2018	814	109	10/10	5/5	5/5
Björn Garat ¹	2025	166	95	7/7	3/3	-
Eva Halvarsson	2006	-	-	10/10	5/5	-
Staffan Hansén	2023	-	-	9/10	-	-
Kristin Magnusson Bernard	2021	-	-	10/10	-	-
Magnus Meyer	2019	325	-	10/10	-	-
Kia Orback Pettersson	2019	325	-	10/10	-	-

1) Vid årsstämman 2025 lämnade Ann-Sofi Danielsson och invaldes Björn Garat.

2) Avser utbetalda ersättningar under året.

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.

Styrelsens arbete under 2025

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 chef Juridik i egenskap av styrelsens sekreterare, närvarat. Andra personer från organisationen såsom enhetschefer, chef Hållbarhet, finanschef och chef HR 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 chef Juridik, rapporterar i förekommande fall till styrelsen om ärenden som kommit in till bolagets funktion för visselblåsning. Vid behov behandlas även frågan om eventuell 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.

Totalt har styrelsen haft tio ordinarie möten under 2025 varav ett var konstituerande. Förutom styrelsemötena har styrelsen även haft en strategikonferens tillsammans med delar av ledningsgruppen, se vidare punkt 6.

Utvärdering av styrelsen

Enligt arbetsordningen ska styrelsen årligen utvärdera sitt arbete. Under 2025 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 2026 beslutade årsstämman att ordföranden ska erhålla 828 tkr i arvode och övrig oberoende ledamot 331 tkr. För revisions- och hållbarhetsutskottet beslutades om ett arvode till ordförande i utskottet med 190 tkr och till oberoende ledamot med 69 tkr, och för ersättningsutskottet ett arvode till ordförande med 41 tkr.

4. REVISIONS- OCH HÅLLBARHETSUTSKOTT SAMT ERSÄTTNINGSGRUPPEN

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

Revisions- och hållbarhetsutskottet

Styrelsen har utsett ett revisions- och hållbarhetsutskott 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 och hållbarhetsrapporteringen. Detta inkluderar bland annat att övervaka den externa rapporteringen och lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet, samt att säkerställa och granska funktionen och effektiviteten i bolagets rutiner för rapportering. I arbetet ingår även att behandla väsentliga redovisnings- och bedömningsfrågor i både den finansiella rapporteringen och hållbarhetsrapporteringen.
- Övervaka företagsledningens arbete med intern kontroll, skattehantering, risk samt bolags- och hållbarhetsstyrningsfrågor.
- Utvärdera revisionsarbetet samt bereda val av revisor.
- Utfärda riktlinjer rörande godkännande av icke-revisionsrelaterade tjänster som utförs av vald extern revisor.

Revisions- och hållbarhetsutskottet 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.

Från och med konstituerande styrelsemötet 2025 bestod utskottet av Björn Garat, som också var ordförande, Eva Halvarsson samt Ulrika Francke. Björn Garat ersatte då Ann-Sofi Danielsson som var ordförande i utskottet fram till årsstämman. Samtliga medlemmar har den redovisningskompetens som krävs enligt aktiebolagslagen, och har också erfarenhet av hållbarhetsrapportering.

Under året höll utskottet fem 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, samt övervakar vid varje utskottsmöte utvecklingen inom kommande hållbarhetsregelverk samt bolagets anpassning till denna.

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

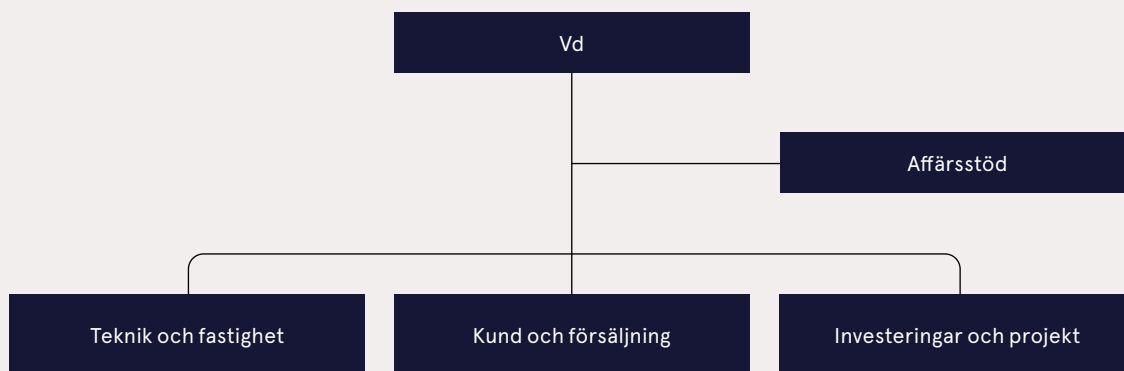
Ersättningsutskottet

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 företaget med statligt ägande" som Vasakronan ska följa när det gäller ersättning och andra anställningsvillkor för ledningsgruppen (se vidare punkt 6).

Under 2025 bestod ersättningsutskottet av Ulrika Francke, som ordförande, samt Niklas Ekvall. Under året höll utskottet sex möten där det främst avhandlades frågor om ersättningar till ledande befattningshavare, organisation, successionsplanering samt principer för resultatdelning till övriga anställda. Vd samt chef HR, 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.

Organisation



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 revisions- och hållbarhetsutskottet.

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 2025 omvaldes KPMG AB som nya revisorer för det kommande året med Johanna Hagström Jerkeryd som huvudansvarig revisor. Mer information om revisorerna finns på sidan 51. I not 2.3 på sidan 128 finns information om revisorernas arvode.

6. VD OCH LEDNINGSGRUPP

Vd utses av styrelsen och ansvarar för den löpande verksamheten i Vasakronan i enlighet med den av styrelsen fastställda vd-instruktionen. 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 2025 bestod av åtta direkt underställda chefer,

se vidare presentation på sidan 52-53. Ledningsgruppen möts regelbundet för att behandla koncernövergripande och strategiska frågor. Vid fyra tillfällen under 2025 avhandlades delårsboksluten och den operativa uppföljningen. Därutöver har ledningen haft längre strategimöten, ett under våren med fokus på de trender och omvärldsfaktorer som påverkar bolaget 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 frånga 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.

Vasakronan är organiserat i tre enheter: Kund och försäljning, Teknik och fastighet samt Investeringar och projekt. Till stöd för organisationen finns centrala enheter för affärsstöd, vilket inkluderar ekonomi och finans, kommunikation, juridik, HR samt utveckling och marknad.

En chef Hållbarhet, som också ingår i ledningsgruppen, är utsedd att driva och utveckla hållbarhetsarbetet inom bolaget. Vd och ledningsgrupp godkänner årligen den väsentlighetsanalys som utförs inom ramen för hållbarhetsarbetet samt övervakar att samtliga hållbarhetspolicyer efterlevs och att hållbarhetsmålen uppnås.

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.

Styrelsen har fastställt riktlinjer för hållbarhet och bolagsstyrning som tillsammans med finanspolicyn styr ledningens arbete. I riktlinjerna anges att vd ska se till att bolaget har en vision med en etisk utgångspunkt och ett företagskulturarbete som stödjer den, samt att vd ska organisera bolaget på ett sätt som främjar att bolaget når sina mål på ett hållbart och lagenligt sätt. Hållbarhet ska vara integrerat i alla delar av bolagets verksamhet och vägas in i alla investeringsbeslut.

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 bolaget.

Vasakronans affärsplaneringsprocess startar med ledningsgruppens affärsplanering och avslutas med att styrelsen beslutar om en strategiplan på decembermötet. Däremellan tas affärsplaner fram för både underliggande enheter och 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 36–39. 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.

Vasakronan har under 2025 inte dömts att betala någon form av böter, varken kopplat till miljölagstiftningen 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.
- Uppförandekod för medarbetare och uppförandekod för leverantörer följs. 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 revisions- och hållbarhetsutskott 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 visseblåsning har inrättats dit bolagets anställda eller andra intressenter kan vända sig vid misstanke om otillbörlighet eller brott. En compliance officer, som utgörs av Vasakronans chef Juridik, 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 och 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 38. 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. Revisions- och hållbarhetsutskottet 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, utskott, 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, revisions- och hållbarhetsutskottet och bolagsledningen, men också till berörda medarbetare.

Styrelse och revisorer



Ulrika Francke

Styrelseordförande sedan 2018
Ledamot i revisions- och hållbarhetsutskottet och ordförande i ersättningsutskottet sedan 2018

Född 1956

Utbildning Universitetsstudier

Andra väsentliga uppdrag Styrelseuppdrag i Circura, SiS, Sven Tyréns stiftelse, Liquid Wind, KREAB, Stockholms sjukhem och Swedavia.

Tidigare erfarenhet Vd och koncernchef Tyréns, koncernchef Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC), Förvaltningschef och borgarråd Stockholms stad, vd och koncernchef Fastighets AB Brommastaden.

Oberoende Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.



Niklas Ekvall

Styrelseledamot sedan 2016
Ledamot i ersättningsutskottet sedan 2019

Född 1963

Utbildning Docent i finansiell ekonomi, Ek. Dr. och civilingenjör

Andra väsentliga uppdrag Vd Fjärde AP-fonden. Styrelseuppdrag i Swedish House of Finance och Hans Dahlborgs Stiftelse för Bank- och Finansforskning.

Tidigare erfarenhet Vd Nordea Investment Management, vvd Tredje AP-fonden, ledande befattningar inom Nordea, Carnegie och Handelsbanken.

Oberoende Inte oberoende mot ägarna.



Tomas Eriksson

Styrelseledamot sedan 2026

Född 1960

Utbildning -

Andra väsentliga uppdrag -

Tidigare erfarenhet Vd Länsförsäkringar Jämtland, exploaterings- och fastighetschef Skistar, styrelseuppdrag inom fastighets- och försäkringssektorn, bland annat Humlegården Fastigheter och Lansa Fastigheter.

Oberoende Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.



Björn Garat

Styrelseledamot sedan 2025
Ordförande i revisions- och hållbarhetsutskottet sedan 2025

Född 1975

Utbildning Internationella civilekonomprogrammet

Andra väsentliga uppdrag Finanschef och vice verkställande direktör för AB Sagax, styrelseledamot i Fastighetsbolaget Emilshus AB och Volati AB.

Tidigare erfarenhet Partner och chef för Corporate Finance på Remium Nordic AB och finansanalytiker.

Oberoende Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.

Styrelse och revisorer, fortsättning


Eva Halvarsson

Styrelseledamot sedan 2006
Ledamot i revisions- och hållbarhetsutskottet sedan 2008

Född 1962

Utbildning Civilekonom

Andra väsentliga uppdrag Vd Andra AP-fonden. Styrelseuppdrag i Advisory Board Handelshögskolan Göteborg, FinansKompetensCentrum, Karl Adam Bonniers Stiftelse, Stiftelsen Korsvägen och Misum.

Tidigare erfarenhet Skatterevisor och chef statliga ägarförvaltningen.

Oberoende Inte oberoende mot ägarna.


Staffan Hansén

Styrelseledamot sedan 2023

Född 1965

Utbildning Civilekonom

Andra väsentliga uppdrag Vd Tredje AP-fonden. Styrelseuppdrag Hemsö och Nordnet Pensionsförsäkring.

Tidigare erfarenhet Vd för SPP Pension & Försäkring, vd för Storebrand Asset Management.

Oberoende Inte oberoende mot ägarna.


Magnus Meyer

Styrelseledamot sedan 2019

Född 1967

Utbildning Tekn. lic. i Byggandets ekonomi och organisation samt civilingenjör

Andra väsentliga uppdrag Styrelseuppdrag i Svevia, Fagerhult, Infranord, Coor, Tyréns, Fasadgruppen och Slättö Förvaltning.

Tidigare erfarenhet Teknisk attaché i Los Angeles samt ledande befattningar i Ljungberggruppen, GE Real Estate och Tengbom och WSP.

Oberoende Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.


Kia Orback Pettersson

Styrelseledamot sedan 2019

Född 1959

Utbildning Civilekonom

Andra väsentliga uppdrag Styrelseuppdrag i Karl Adam Bonniers Stiftelse, Knowit, RO-gruppen, Aqua Dental och Bond Health Group.

Tidigare erfarenhet Marknadsdirektör Dagens Nyheter, vvd Guldfynd och vd Sturegallerian samt mångårig erfarenhet från styrelseuppdrag inom fastighets-, detaljhandels-, tjänste- och vårdsektorn.

Oberoende Oberoende i förhållande till ägarna, bolaget och bolagsledningen.

REVISORER

KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd

Huvudansvarig revisor
Född: 1984

Övriga väsentliga uppdrag: Revisor i Catella, LSTH Svenska Handelsfastigheter, Telia Towers, VR Sverige och Bergs Timber.

Ann-Sofi Danielsson lämnade styrelsen vid årsstämman 2025 och **Kristin Magnusson Bernard** vid årsskiftet 2025/2026.

Ledningsgrupp


Johanna Skogestig

Verkställande direktör

Född 1974

Anställd 2015

Inträde i ledningsgruppen 2015¹
Utbildning Civilingenjör

Tidigare erfarenhet AP Fastigheter, Sveafastigheter och Areim.

Andra väsentliga uppdrag Styrelseuppdrag i Hemsö, Sweden Green Building Council och Centrum för AMP.

Hanna Brandström

Chef HR

Född 1980

Anställd 2025

Inträde i ledningsgruppen 2025

Utbildning Fil mag företagsekonomi

Tidigare erfarenhet General Motors Nordic, Opel/Chevrolet Sverige, SC Motors Sweden, Kungsleden och Castellum.

Andra väsentliga uppdrag Styrelseuppdrag i Almega.

Anna Denell

Chef Hållbarhet

Född 1972

Anställd 1999

Inträde i ledningsgruppen 2022

Utbildning Civilingenjör

Tidigare erfarenhet Locum, Haninge Bostäder, AP Fastigheter.

Andra väsentliga uppdrag Styrelseuppdrag i Midsummer, Håll Nollan och Fria Byggakademien.

Johnny Engman

Chef Ekonomi och finans

Född 1977

Anställd 2024

Inträde i ledningsgruppen 2024

Utbildning Civilekonom

Tidigare erfarenhet Byggfakta, Nordic Capital och Cloetta.

Andra väsentliga uppdrag Styrelseuppdrag i Disruptive Ventures.

Sheila Florell

Chef Juridik

Född 1965

Anställd 2005

Inträde i ledningsgruppen 2006

Utbildning Jur.kand. och fastighetsmäklarexamen

Tidigare erfarenhet If Skadeförsäkring och Mäklarsamfundet.

Andra väsentliga uppdrag Styrelseuppdrag i Institutet för fastighetsrättslig forskning.

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

Ledningsgrupp, fortsättning


Sandra Jonsson

Chef Teknik och fastighet


Martin Kron

Chef Investeringar och projekt


Fredrik Lantz

Chef Kund och försäljning


Louise Rying

Chef Utveckling och marknad

Född	1980
Anställd	2017
Inträde i ledningsgruppen	2022
Utbildning	Civilingenjör
Tidigare erfarenhet	Schneider Electric.
Andra väsentliga uppdrag	Styrelseuppdrag i BIM Alliance.

Född	1982
Anställd	2024
Inträde i ledningsgruppen	2024
Utbildning	Civilingenjör
Tidigare erfarenhet	Skanska.
Andra väsentliga uppdrag	-

Född	1972
Anställd	2025
Inträde i ledningsgruppen	2025
Utbildning	Civilingenjör
Tidigare erfarenhet	Humlegården Fastigheter, Skanska Fastigheter.
Andra väsentliga uppdrag	-

Född	1985
Anställd	2025
Inträde i ledningsgruppen	2025
Utbildning	Civilekonom
Tidigare erfarenhet	Unibail-Rodamco-Westfield.
Andra väsentliga uppdrag	-

Nicklas Walldan, tidigare chef Utveckling, lämnade ledningsgruppen i september i samband med den omorganisation som genomfördes.



Hållbarhetsrapport

Allmän information
Miljöinformation
Social information
Bolagsstyrningsinformation
GRI-index
Tabeller
Revisorsrapporter

På bilden:

Stureplan, Stockholm

Vasakronan jobbar löpande för att reducera energibehovet i beståndet och nära 70 procent av förvaltningsfastigheterna är taxonomilinjerade. En av dessa är Sperlingens Backe 45 på Stureplan där den specifika energianvändningen minskat med drygt 40 procent under 2025.

Innehåll

Hållbarhetsrapport

Allmän information	56	Miljöinformation	63	Social information	84	Bolagsstyrningsinformation	95
Grund för utarbetande	56	Klimatförändringar	63	Den egna arbetskraften	84	Ansvarsfullt företagande	95
Affärsmodell, strategi och värdekedja	57	Styrande dokument	64	Styrande dokument	85	Styrande dokument	95
Hållbarhetsstyrning	58	Åtgärder	64	Åtgärder	85	Åtgärder	95
Intressentdialog	60	Mål och mått	69	Mål och mått	86	Mål och mått	96
Dubbel väsentlighetsanalys	61	Vatten	72	Arbetstagare i värdekedjan	89	GRI-index	97
Väsentlig påverkan, risker och möjligheter	62	Styrande dokument	72	Styrande dokument	89	Tabeller	100
		Åtgärder	72	Åtgärder	90	TCFD-beräkningar	100
		Mål och mått	73	Mål och mått	91	Översikt hållbarhetsmål	104
		Biologisk mångfald och ekosystem	74	Konsumenter och slutanvändare	93	Femårsöversikt	105
		Styrande dokument	74	Styrande dokument	93	Förklaring utsläppsnoter och emissionsfaktorer	107
		Åtgärder	75	Åtgärder	93	Revisors rapporter	110
		Mål och mått	76	Mål och mått	94		
		Resursanvändning och cirkulär ekonomi	77				
		Styrande dokument	78				
		Åtgärder	78				
		Mål och mått	80				

■ Allmän information ■ Miljöinformation ■ Social information ■ Bolagsstyrningsinformation

Allmän information

Grund för utarbetande

Denna hållbarhetsrapport är inspirerad av European Sustainability Reporting Standards (ESRS) samt följer riktlinjerna och är upprättad i enlighet med GRI Universal Standards. Utöver GRI Universal Standards har Vasakronan valt att fortsätta inkludera sektorspecifika indikatorer för Construction and Real Estate (CRE), vilka tidigare rapporterades enligt GRI G4. Majoriteten av den obligatoriska GRI-informationen presenteras i denna rapport men i några fall återfinns den i andra delar av årsredovisningen. Omfattning och avgränsningar definieras i GRI-index på sida 97–99.

Hållbarhetsrapporten avser räkenskapsåret 2025. Den senast publicerade redovisningen, som avser 2024, publicerades i mars 2025. Inga väsentliga felaktigheter har identifierats i hållbarhetsrapporten för 2024.

Rapporten har översiktligt granskats av KPMG, vars uttalande återfinns på sida 110–111. Hållbarhetsrapporten har utarbetats på en konsoliderad nivå för Vasakronan AB och omfattar moderbolaget och samtliga helägda dotterbolag. Joint venture-bolag och intresseföretag ingår inte, då dessa inte bedöms utgöra en väsentlig del av verksamheten.

Lagstadgad hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med bestämmelserna i årsredovisningslagen, enligt den äldre lydelsen.

Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen:

Anna Denell, Chef Hållbarhet

Mejladress: anna.denell@vasakronan.se



Affärsmodell, strategi och värdekedja

Vasakronan hyr ut lokaler för löpande intjäning samt förvaltar och förädlar fastigheter för en positiv värdeutveckling. Affärsmodellen bidrar till lönsamhet och skapar värden för bolagets intressenter. Det övergripande målet är att leverera en långsiktigt hög och riskavvägd avkastning till ägarna, men aldrig på bekostnad av miljö och människor.

Hållbarhet är integrerat i hela verksamheten och har en central del i bolagets vägledande strategier och affärsbeslut. Värdekedjan är utgångspunkten för hur Vasakronan påverkar omvärlden och bedömer risker och möjligheter i strävan mot en lönsam och värdeskapande affär. Den illustrerar bolaget och de viktigaste intressenterna från ett resursperspektiv samt beskriver de aktiviteter som sker inom och utanför verksamheten.

Varje aktivitet i Vasakronans värdekedja innebär en påverkan på människor, miljö och samhälle, och därigenom ett ansvar som bolaget måste förhålla sig till. Samtidigt har människor, miljö och samhälle en påverkan på Vasakronans möjlighet att driva verksamheten utifrån bolagets affärsmodell och strategier. Bolaget analyserar löpande påverkan, risker och möjligheter kopplade till hållbarhetsaspekter i hela värdekedjan.

Läs mer om bolagets affärsmodell, strategi och värdekedja på sida 10-14.

Huvudsakliga aktiviteter i värdekedjan :

↑ Uppströms aktiviteter

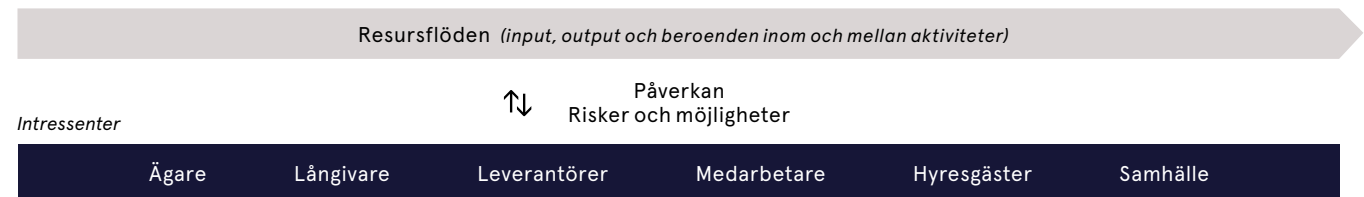
Allt som sker innan Vasakronan tillhandahåller lokaler och tjänster till sina kunder. Det omfattar leverantörer och insatsvaror som Vasakronan behöver för att bedriva verksamheten. Fokus på leverantörer, material och hållbar utveckling av fastigheter.

🏠 Egen verksamhet

Kärnan i värdekedjan där Vasakronan tillhandahåller tjänster och driver verksamheten. Kundfokuserad fastighetsförvaltning, projektutveckling, transaktioner samt stads- och områdesutveckling. Inom den egna verksamheten sker även övergripande ledning, styrning och support.

↓ Nedströms aktiviteter

Aktiviteter och värdeskapande som sker efter att Vasakronan levererat tjänster till kunder. Det handlar om hyresgästens användning och konsekvenser för samhället.



■ Allmän information
 ■ Miljöinformation
 ■ Social information
 ■ Bolagsstyrningsinformation



Takterrassen på Sergelhusen, Stockholm

Hållbarhetsstyrning

Vasakronans hållbarhetsstyrning ska säkerställa en effektiv organisation som utvecklar bolagets arbete och ansvarstagande. Viktiga utgångspunkter är de 17 globala hållbarhetsmålen och ägarnas långsiktiga förväntning på hög avkastning med hänsyn till både människor och miljö.

Styrelse och revisions- och hållbarhetsutskott

Styrelsen har fastställt riktlinjer för bolagsstyrning som styr ledningens arbete. Riktlinjerna anger att verkställande direktör ska säkerställa att bolaget har en vision med en etisk utgångspunkt och ett företagskulturarbete som stödjer denna. Därutöver ska vd organisera bolaget så att det når uppsatta mål bland annat genom att upprätta policyer som

styr hållbarhetsarbetet. Hållbarhet ska vara integrerat i alla delar av bolagets verksamhet och vägas in i alla investeringsbeslut.

Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för organisation och förvaltning av verksamheten samt finansiell- och hållbarhetsrapportering. Styrelsen beslutar även om bolagets strategi, fastställer bolagsövergripande mål och följer löpande upp hållbarhetsarbetet och måluppfyllelse kopplat till hållbarhet. Styrelsen ansvarar även för att det inrättas effektiva och ändamålsenliga system för styrning, intern kontroll och riskhantering.

Varje år rapporteras bolagets riskanalys till styrelsen, vilken även inkluderar hållbarhetsrisker samt åtgärdsplaner

för dessa. Väsentliga avvikelser och åtgärder kopplade till Vasakronans hållbarhetsrelaterade policyer och uppförandekoder rapporteras till styrelsen när sådana inträffar. Under året har inga väsentliga avvikelser kopplat till hållbarhetsrelaterade policyer och uppförandekoder rapporterats till styrelsen.

Styrelsen har utsett ett revisions- och hållbarhetsutskott som består av tre av styrelsens ledamöter. Utskottets ansvarsområden regleras i en arbetsordning som fastställs av styrelsen. Den innefattar bland annat övervakning av företagsledningens arbete med intern kontroll, skattehantering, risk, bolags- och hållbarhetsstyrningsfrågor samt kvalitets-säkring av finansiell- och hållbarhetsrapportering.

■ Allmän information ■ Miljöinformation ■ Social information ■ Bolagsstyrningsinformation

Verkställande direktör och ledningsgrupp

Vasakronans vd är ytterst ansvarig för att verksamheten drivs på ett hållbart sätt, med en tydlig delegering till chef Hållbarhet att driva och utveckla hållbarhetsarbetet för hela bolaget. Chef Hållbarhet sitter i ledningsgruppen. Vd och ledningsgrupp övervakar att samtliga hållbarhetsrelaterade policyer efterlevs och att hållbarhetsmålen uppnås. Planering, styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet följer bolagets organisationsstruktur med en tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Hållbarhetsarbetet styrs av policyer, riktlinjer, övergripande och nedbrutna mätbara mål samt detaljerade handlingsplaner. Läs mer om hållbarhetsstyrning i styrande dokument under respektive ämne. 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. Vd och ledningsgrupp godkänner uppdateringar av den dubbla väsentlighetsanalysen.

Medarbetare

Hela Vasakronans verksamhet omfattas av hållbarhetsambitionerna. Alla medarbetare är ansvariga för att arbeta med hållbarhet i enlighet med de policyer, riktlinjer, långsiktiga och kortsiktiga mål samt årliga verksamhetsplaner som bolaget har. För att stötta organisationen finns Projektledare hållbarhet som leder och samordnar arbetet med miljö, klimat

och cirkulära lösningar inom organisationen. Samtliga nya medarbetare genomgår en utbildning inom hållbarhet, bolagets policyer och uppförandekoder. Utbildning i hållbarhetsfrågor för hela organisationen sker kontinuerligt, exempelvis genom gemensamma genomgångar för bolaget.

Hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem

Vasakronans ägare och styrelse har beslutat att tillämpa regeringens "Riktlinjer för anställningsvillkor för ledande befattningshavare i företag med statligt ägande". Därmed utgår ingen rörlig ersättning till styrelse eller ledningsgrupp. Övriga medarbetare har rörlig ersättning kopplat till årsvisa, bolagsövergripande mål, vilka bland annat inkluderar hållbarhetsrelaterade målsättningar.

Riskhantering och intern kontroll

Över hållbarhetsrapportering

Rapporteringen samordnas och konsolideras av avdelningen Ekonomi och finans. Ansvaret för insamling av information har delegerats till de operativa avdelningar som arbetar närmast respektive hållbarhetsfråga. Avdelningarna ansvarar för inhämtning, verifiering och rapportering av information samt för att upprätta processbeskrivningar och utvärdera risker kopplade till informationens kvalitet. En risk vid rapportering är att data rapporteras in felaktigt eller inte konsolideras korrekt. För att minska den risken strävar Vasakronan efter

att använda fyra ögon-principen, det vill säga att ha minst en person som validerar och en som godkänner den data som ska redovisas i rapporten. En stor del av informationen redovisas kvartalsvis, vilket bidrar till en kontinuerlig uppföljning och verifiering av de siffror som rapporteras.

För att ytterligare förstärka kvalitetskontrollen används interna system som exempelvis HR-system, energisystem och visuellblåsarsystem när data inhämtas.

För att skapa struktur och planering i bolagets rapportering följer arbetet ett årshjul. Under året identifieras potentiella risker och förbättringsområden relaterade till rapporten. Dessa sammanställs och presenteras för bolagets styrgrupp för hållbarhetsrapportering. Styrgruppen, som består av chef Ekonomi och finans, chef Koncern- och verksamhetscontrolling samt chef Hållbarhet, ansvarar för att prioritera och tilldelar resurser för att adressera väsentliga förbättringsområden, med syfte att stärka arbetet med en systematisk och effektiv rapportering.

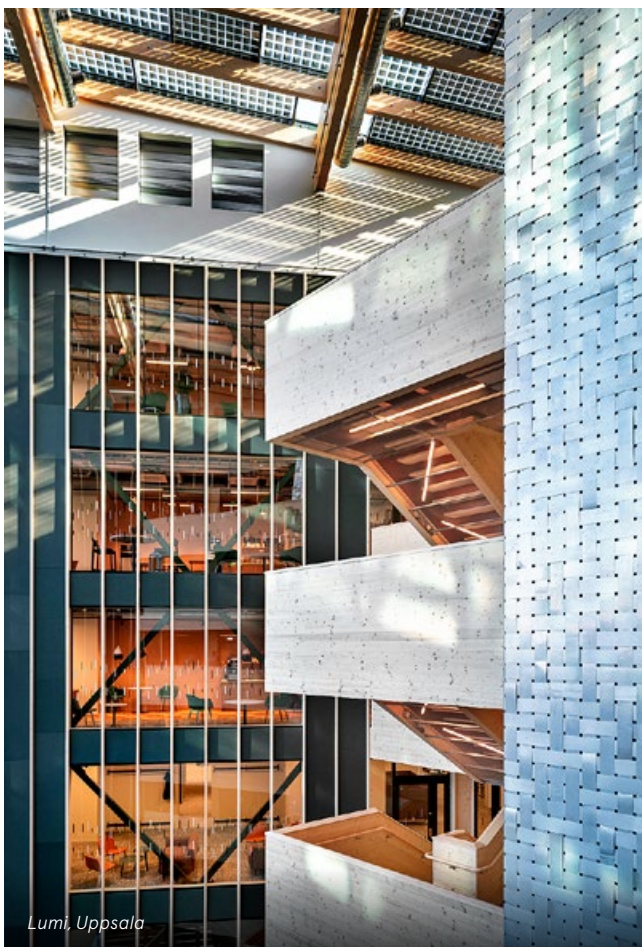
Intressentdialog

Vasakronan för löpande en dialog med bolagets viktigaste intressenter för att förstå vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast för dem i relationen med Vasakronan. Nedan finns en kortfattad sammanfattning av Vasakronans ambitioner och intressenternas förväntningar inom hållbarhet.

Intressenter	Förväntningar	Dialogtillfällen
Hyresgäster <i>Vasakronan ska vara förstahandsvalet för alla som söker kontors- eller butiklokaler.</i>	<ul style="list-style-type: none"> 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. Taxonomilinjerade byggnader. Trygghet och säkerhet i och omkring fastigheterna. Ökad biologisk mångfald och en trivsamt utemiljö. 	<ul style="list-style-type: none"> Kundmöten. Kundnöjdhetsundersökningar. Kundtjänst och löpande dialog kring förvaltning. Temaföreläsningar.
Leverantörer <i>Vasakronan ska ställa krav på, och följa upp leverantörer, för att gemensamt bidra till ett hållbart samarbete.</i>	<ul style="list-style-type: none"> Cirkulär materialanvändning och materialval. Höga krav när det gäller arbetsvillkor och arbetsmiljö. Enbart de som lever upp till kraven får kontrakt. Samverkan för ökad hållbarhet. 	<ul style="list-style-type: none"> Vid upphandling av ramavtal, beställningar och leverantörsmöten. Regelbundna leverantörsuppföljningar. Kontraktsmöten. Platsbesök.
Långivare <i>Vasakronan ska ha tillgång till finansiering med goda villkor och med låg risk.</i>	<ul style="list-style-type: none"> Långsiktig och stabil ekonomisk förvaltning. Hög kundnöjdhet. Åtgärder för att anpassa fastigheterna till följd av klimatförändringar. Låg energianvändning i byggnaderna. Taxonomilinjerade byggnader. 	<ul style="list-style-type: none"> Enskilda möten med banker och kapitalmarknaden. Finansiella rapporter. Kapitalmarknads- och investerarpresentationer.

Intressenter	Förväntningar	Dialogtillfällen
Medarbetare <i>Vasakronan ska vara en attraktiv arbetsgivare som attraherar och behåller duktiga medarbetare och nya talanger.</i>	<ul style="list-style-type: none"> Ansvarsfullt och etiskt företagande. Stabil och långsiktig arbetsgivare med goda anställningsvillkor. God arbetsmiljö. Engagemang i lokalsamhället. 	<ul style="list-style-type: none"> Medarbetardialog. Medarbetarundersökningar. Workshops. Affärsplanering.
Samhälle <i>Vasakronan ska aktivt bidra till samhället genom samarbeten med organisationer från det offentliga och privata.</i>	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<ul style="list-style-type: none"> Närvaro och engagemang vid möten med intresse- och branschorganisationer samt i andra forum. Nätverksträffar.
Ägare <i>Vasakronan ska skapa en hög avkastning till ägarna, men aldrig på bekostnad av människor, miljö eller samhälle.</i>	<ul style="list-style-type: none"> Långsiktig hög och stabil avkastning med hänsyn till människor, etik och miljö. Transparent redovisning. Mångfald i hela värdekedjan/bidra till integration i samhället. Främja biologisk mångfald. 	<ul style="list-style-type: none"> Styrelsemöten. Möten med ägarrepresentanter för särskild diskussion om ägarstyrning och hållbarhet.

Dubbel väsentlighetsanalys



Lumi, Uppsala

Under 2023 genomförde Vasakronan en dubbel väsentlighetsanalys i syfte att identifiera bolagets mest betydande hållbarhetsfrågor. Analysen utfördes i enlighet med kraven i European Sustainability Reporting Standards (ESRS) för att förbereda bolaget inför det nya EU-direktivet, Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Detta tillvägagångssätt är även i linje med GRI:s universella standarder för bedömning av väsentlig påverkan.

Skrivbordsanalys

För att identifiera Vasakronans faktiska och potentiella påverkan på människa och miljö, samt de risker och möjligheter som hållbarhetsfrågorna har på bolagets finansiella ställning genomfördes en skrivbordsanalys. Utgångspunkten var fastighetsbranschen som bolaget är verksamt inom samt värdekedjan, både uppströms och nedströms. Analysen baserades på en genomgång av intern dokumentation och ett antal externa källor, exempelvis branschrapporter. Samtliga underämnen och del-underämnen i ESRS 1 Bilaga A har övervägts vid kartläggningen av påverkan, risker och möjligheter (Impacts, Risks, Opportunities (IRO:er)). I samband med skrivbordsanalysen genomfördes en fördjupad intressentdialog. Den bestod av elva intervjuer, både med relevanta medarbetare på Vasakronan och externa intressenter, bland annat investerare, hyresgäster, stadsplanerare och fackförbund.

Kartläggning och bedömning

Kartläggningen från skrivbordsanalysen och intressentdialogen resulterade i en bruttolista över bolagets positiva och negativa påverkan samt finansiella risker och möjligheter (IRO:er). Med hjälp av intressentdialogen utmynnade bruttolistan i en nettolista. Negativ påverkan bedömdes baserat på allvarlighetsgrad. Positiv påverkan bedömdes baserat på grad av påverkan. Sannolikhet togs i beaktande för både negativ och positiv påverkan. För påverkan som rörde mänskliga rättigheter prioriterades allvarlighetsgrad framför sannolikheten att det inträffar. Finansiella risker och möjligheter bedömdes utifrån en kombination av sannolikhet och de finansiella effekternas potentiella omfattning. För alla identifierade IRO:er bedömdes även deras tidshorisont: kort (0-1 år), medellång (1-5 år) eller lång sikt (+5 år). Baserat på analysen sattes tröskelvärden för att identifiera Vasakronans väsentliga IRO:er.

Bolagets förebyggande åtgärder har inte tagits i beaktande vid bedömning av IRO:er i den dubbla väsentlighetsanalysen. Finansiella risker som trots befintliga åtgärder fortfarande utgör en faktisk eller potentiell finansiell risk, inkluderas i den årliga bolagsövergripande riskhanteringsprocessen. Läs mer om bolagets risk och riskhantering på sida 36-39.

Väsentlig påverkan, risker och möjligheter

Sammanlagt identifierades 25 väsentliga IRO:er, som validerats av Vasakronans ledningsgrupp. IRO:erna styr innehållet i bolagets hållbarhetsrapport.

Många av frågorna som identifierats i den dubbla väsentlighetsanalysen går i linje med tidigare prioriterade hållbarhetsfrågor. Resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen visar dock på två områden som gjort tydliga förflyttningar jämfört med tidigare väsentlighetsanalys som genomförts i linje med GRI Universal Standards. Dessa är biologisk mångfald och mänskliga rättigheter med avseende på värdekedjeperspektivet.

Ansvar för styrning, översyn och hantering för Vasakronans väsentliga hållbarhetsområden har tilldelats olika roller inom bolaget. Detta för att säkerställa ansvarsskyldighet, effektivitet och nyttjande av den expertis och kompetens som finns inom bolaget. Läs mer om kopplingen till strategi och affärsmodell under respektive ämnesspecifik upplysning.

Efter årets genomgång av den dubbla väsentlighetsanalysen konstaterades att analysen är relevant och att inga förändringar är nödvändiga.

Ämne	IRO	Typ av IRO	Var i värdekedjan	Tidshorisont
Klimatförändringar	Utsläpp av växthusgaser	Negativ påverkan		Kort, medel, lång
	Fastigheter med lägre klimatpåverkan	Positiv påverkan		Kort, medel
	Fysiska risker och klimatanpassning	Finansiell risk		Lång
	Energianvändning	Negativ påverkan		Kort
	Oförmåga att möta kundkrav kopplat till energiprestanda	Finansiell risk		Medel
	Energieffektivisering	Finansiell möjlighet		Medel
Vatten	Vattenanvändning	Negativ påverkan		Kort, medel
Biologisk mångfald och ekosystem	Exploatering av naturresurser	Negativ påverkan		Kort
	Störningar, föroreningar och farliga ämnen	Negativ påverkan		Medel
	Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem	Positiv påverkan		Medel
Resursanvändning och cirkulär ekonomi	Icke-cirkulär nyproduktion	Finansiell risk		Lång
	Finansiering/efterfrågan på befintliga fastigheter	Finansiell möjlighet		Lång
	Val av material	Negativ påverkan		Kort, medel
	Generering av avfall	Negativ påverkan		Kort
Den egna arbetskraften	Inkludering och trygghet för alla	Positiv påverkan		Kort, medel
	Stress och hög arbetsbelastning	Negativ påverkan		Kort
	Medarbetares välmående	Positiv påverkan		Kort, medel
Arbetstagare i värdekedjan	Hälsa och välmående i leverantörskedjan	Negativ påverkan		Kort
	Hälsa och säkerhet på eller runt byggarbetsplatser	Finansiell risk		Kort, medel
	Kränkningar av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan	Negativ påverkan		Kort
	Brott mot mänskliga rättigheter i värdekedjan	Finansiell risk		Kort
	Utsatta grupper	Negativ påverkan		Kort
Konsumenter och slutanvändare	Tryggt och trivsamt samhälle	Positiv påverkan		Medel
	Hyresgästers och kunders välmående	Positiv påverkan		Kort, medel
Ansvarsfullt företagande	Korruptionsrisker i värdekedjan	Finansiell risk		Kort

Miljöinformation

Klimatförändringar

IRO	Beskrivning	Typ av IRO	Var i värdekedjan	Tidshorisont
Utsläpp av växthusgaser	Fastighetsbranschen står för en betydande del av Sveriges klimatpåverkan. Sett ur ett livscykelperspektiv står byggnader för drygt 20 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Vasakronans utsläpp sker främst inom scope 3, till följd av materialanvändning, transporter, avfall och hyresgästers elanvändning.	Negativ påverkan		Kort, medel, lång
Fastigheter med lägre klimatpåverkan	Genom hållbar design och energieffektivisering minskar Vasakronan klimatavtrycket och förbättrar miljöprestandan i byggnaderna. Bolaget främjar även resande med lägre klimatavtryck genom satsningar på cykelparkering, laddning för elbilar och god tillgång till kollektivtrafik.	Positiv påverkan		Kort, medel
Fysiska risker och klimatanpassning	Klimatförändringen innebär fysiska risker som kan påverka Vasakronans fastigheter och ekonomi, till exempel genom ökad nederbörd, värmeböljor och högre underhållsbehov. För att möta dessa utmaningar krävs klimatanpassningar som kan medföra ökade investeringar.	Finansiell risk		Lång
Energianvändning	Vasakronans verksamhet påverkar energianvändningen genom hela värdekedjan, från råmaterial till fastighetsförvaltning där byggnader står för ungefär 40 procent av Sveriges energianvändning.	Negativ påverkan		Kort
Oförmåga att möta kundkrav kopplat till energiprestanda	Energieffektivitet är en allt viktigare faktor för kunder när de väljer hyresvärd. Om Vasakronans byggnader inte uppfyller energikrav riskerar det att påverka uthyrningsgraden och konkurrenskraften.	Finansiell risk		Medel
Energieffektivisering	Vasakronans arbete med energieffektivisering minskar både klimatpåverkan och driftkostnader. Det innebär en finansiell möjlighet genom lägre energikostnader.	Finansiell möjlighet		Medel

Klimatförändringarna utgör en av vår tids största samhällsutmaningar, och fastighetsbranschen har en central roll i omställningen mot ett klimatneutralt Sverige. Vasakronans klimatpåverkan sker främst indirekt, det vill säga uppströms och nedströms i värdekedjan. Det sker genom materialanvändning, transporter, avfall och hyresgästers elanvändning. Samtidigt skapar bolagets arbete med hållbar design, energieffektivisering, förbättrad avfallshantering och mobilitetslös-

ningar positiva effekter som bidrar till minskat klimatavtryck och förbättrad miljöprestanda i fastighetsbeståndet.

Parallellt med arbetet för att minska klimatpåverkan, intensifieras även insatserna för att hantera klimatförändringarnas effekter på fastighetsbeståndet. Klimatförändringen medför fysiska risker som kan påverka bolagets finansiella ställning. För att möta dessa utmaningar krävs klimatanpassningar som kan innebära ett ökat investeringsbehov.

Byggnader står för en betydande del av Sveriges energianvändning. Det gör fastighetssektorn till en nyckelspelare i arbetet för att minska klimatpåverkan och skapa ett mer resurseffektivt samhälle.

Energieffektivitet har blivit en avgörande faktor för hyresgäster när de väljer lokal. Byggnader som inte lever upp till förväntningar och framtida krav riskerar att vara mindre attraktiva vilket kan påverka uthyrningsgrad, intäkter och långsiktig konkurrenskraft.

Samtidigt skapar utvecklingen nya möjligheter. Energieffektiva byggnader innebär lägre driftkostnader, minskad klimatpåverkan och ökad möjlighet till grön finansiering. I en tid där både lagstiftning och marknadens förväntningar förändras snabbt, blir energiprestanda en strategisk fråga. Inte bara för att möta externa krav, utan också för att stärka bolagets affärsmodell och värdeerbjudande.

Hur energianvändningen hanteras i fastigheter kommer därmed att ha stor betydelse för både Vasakronans klimatpåverkan och framtida lönsamhet.

Styrande dokument

Vasakronan har antagit en Miljöpolicy som styr bolagets arbete kopplat till klimatförändringar. Policyn innefattar åtagande om att minska klimatpåverkan i hela värdekedjan. Både genom att minska energibehovet i den egna verksamheten och hos hyresgäster. Policyn anger dessutom att bolaget ska sträva efter att enbart använda förnybar energi och öka andelen egenproducerad energi. Den omfattar även åtaganden om att minska behovet av material och att i största möjliga utsträckning använda återanvänt, återvunnet eller förnybart material. Vidare ska mängden avfall som uppstår i bolagets och hyresgästernas verksamheter minimeras, med fokus på att det avfall som ändå uppstår återanvänds eller

återvinns i så hög utsträckning som möjligt. Policyn innefattar också ett åtagande om att minska behovet av transporter och resor, både inom den egna organisationen och i hyresgästernas verksamhet.

Ansvarig för Miljöpolicyens upprättande och ajourhållande är chef Hållbarhet. Ansvarig för genomförandet av policyn är chef Teknik och fastighet tillsammans med chef Investeringar och projekt samt chef Kund och försäljning. Därutöver ansvarar chef HR för att det skapas förutsättningar och riktlinjer för att minska utsläpp från medarbetarnas tjänste- och pendlingsresor.

Vasakronans klimatarbete styrs även av Uppförandekoden för leverantörer samt styrdokument såsom Hållbarhetsprogram för projekt samt bolagets Guidelines och principer för byggande.

Samtliga styrande dokument återfinns på bolagets externa webbplats, med undantag för dokumentet Guidelines och principer för byggande, som är internt och tillgängligt via intranätet.

Åtgärder

Under 2019 utförde Vasakronan en resiliensanalys av bolagets strategi och affärsmodell som gäller klimatförändringar. Analysen, som bolaget bedömer fortsatt vara relevant, bygger

på resultatet av scenarioanalyser enligt Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) riktlinjer och omfattar olika möjliga utvecklingsvägar för hur klimatet kan förändras över tid. Tidshorisonten har satts utifrån bolagets verksamhetstyp och fastigheternas förväntade livslängd. Analysen identifierade ett antal risker, både omställningsrelaterade och fysiska, samt möjliga affärsmöjligheter för verksamheten. Se "Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD-beräkningar", sida 100-103. Den genomförda scenarioanalysen ligger till grund för identifiering av klimatrelaterade risker och möjligheter i den dubbla väsentlighetsanalysen. Även om flera risker identifierats är bedömningen att bolagets motståndskraft mot klimatrelaterade risker är god.

Omställningsplan

Vasakronan har under lång tid arbetat systematiskt med att följa upp och redovisa klimatutsläpp. Redan 2006 påbörjades uppföljningen, och sedan dess har både datakvalitet och omfattning successivt förbättrats. Detta långsiktiga arbete har lagt grunden för bolagets nuvarande klimatstrategi.

Sedan 2019 finns ett långsiktigt klimatmål integrerat i bolagets omställningsplan. Färdplan 2030. Det övergripande målet är att uppnå netto noll klimatutsläpp i hela värdekedjan senast 2030. Det definieras som en minskning av utsläppen

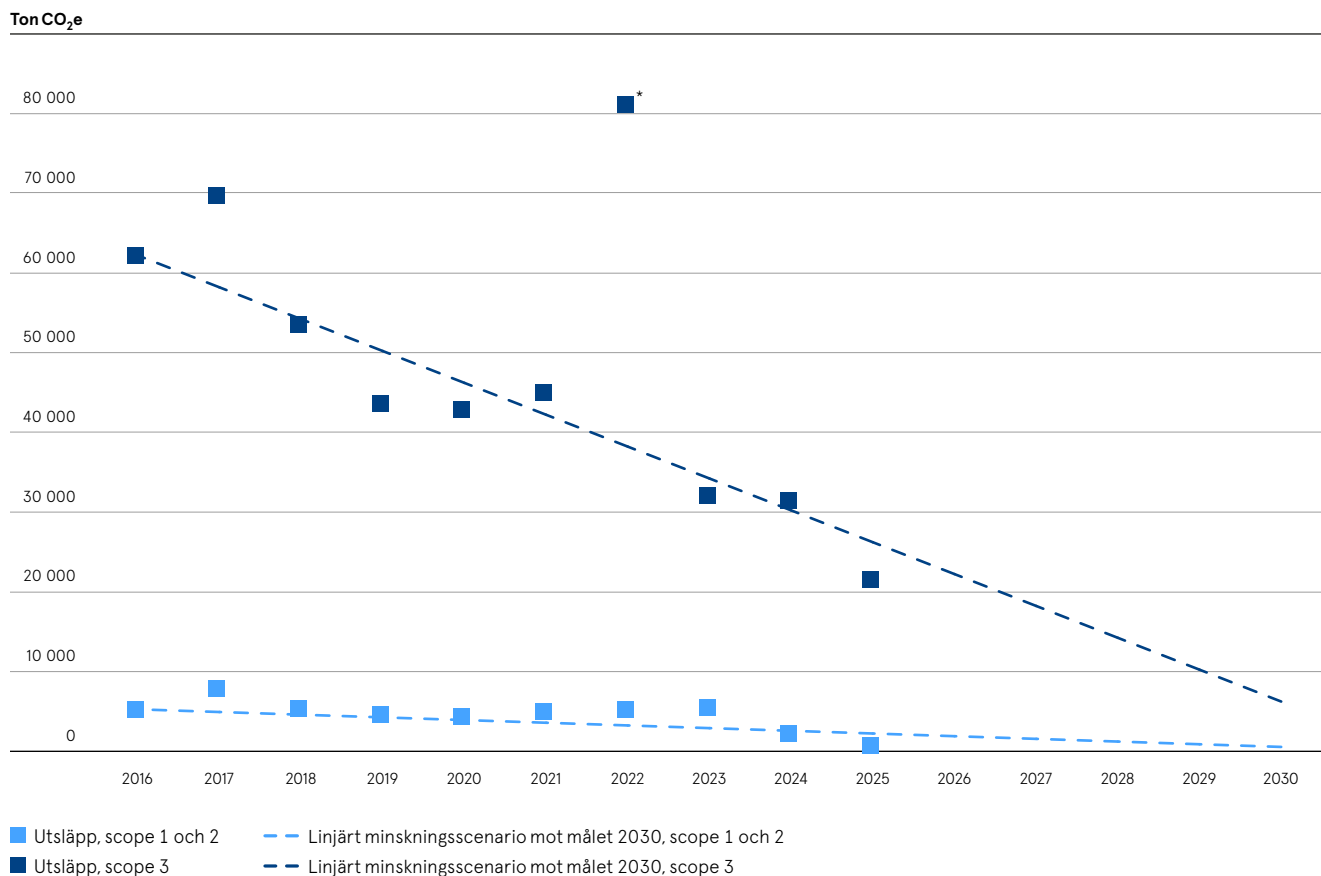
med minst 90 procent jämfört med basåret 2016, samt att kvarvarande utsläpp ska hanteras genom mekanismer som aktivt avlägsnar motsvarande mängd koldioxid från atmosfären. Detta mål baseras på tre delmål som har utvärderats och godkänts av Science Based Targets initiative (SBTi), i linje med målsättningen att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader:

- 90 procent minskning av utsläppen i scope 1 och 2,
- 90 procent minskning av utsläppen i scope 3, samt
- 100 procent förnybar energi till 2030.

Färdplan 2030 är en integrerad del av Vasakronans affärsstrategi och har godkänts av bolagets ledning. För att nå målet till 2030 formuleras effektiviseringsmål inom områden som energi, material och avfall, vilka är avgörande för att minska bolagets totala klimatpåverkan.

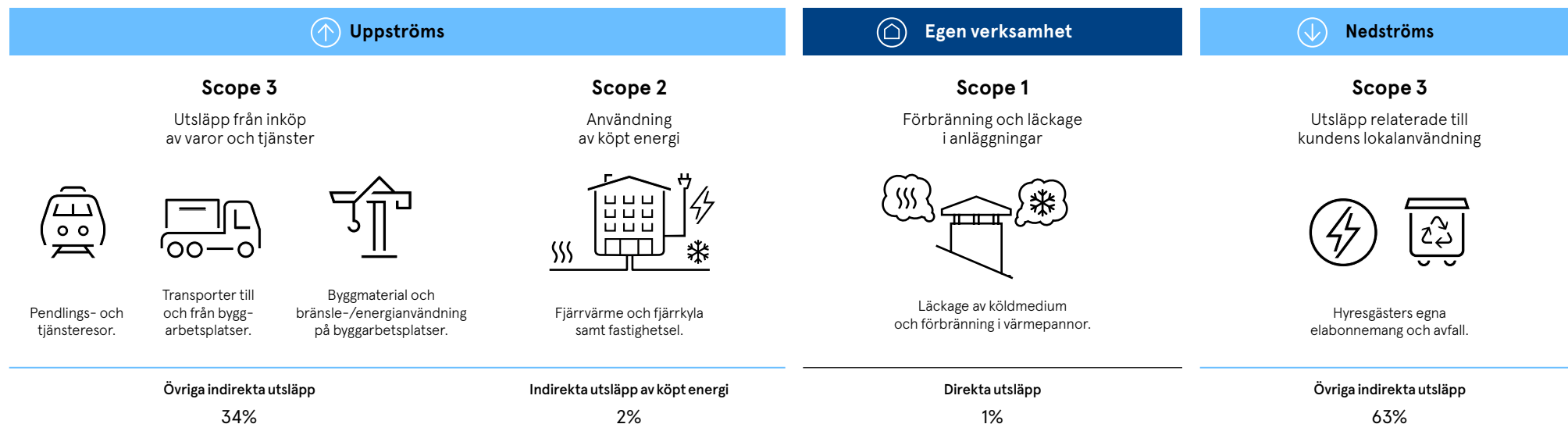
För att uppnå klimatmålet till 2030 har Vasakronan identifierat ett antal prioriterade åtgärder inom hela värdekedjan där flertalet även målsatts. Inom scope 1, direkta utsläpp, ligger fokus på att begränsa utsläpp från läckage av köldmedium i kylmaskiner, som är den huvudsakliga direkta utsläppskällan i den egna verksamheten. Detta sker med hjälp av läckagekontroller och övergång till köldmedium med lägre klimatpåverkan. För scope 2, indirekta utsläpp från köpt energi, ligger fokus på att minska energianvändningen genom energieffektivisering av byggnader, öka andelen egenproducerad förnybar energi samt säkerställa att all köpt energi är förnybar. Inom scope 3, indirekta utsläpp i värdekedjan, omfattar åtgärderna flera delar av verksamheten.

Färdplan mot 2030, scope 1, 2 och 3



* Utsläpp av växthusgaser från stora byggprojekt redovisas det år respektive projekt avslutas. Under 2022 avslutades sex stora projekt, att jämföra med ett normalår med ungefär två.

Så redovisas Vasakronans utsläpp av växthusgaser i respektive scope



I den egna verksamheten arbetar Vasakronan för att minska utsläpp från tjänste- och pendlingsresor genom att förespråka tågresor i stället för flyg. I samverkan med hyresgäster genomförs insatser för att minska elanvändningen och främja användning av förnybar el samt att minska utsläpp från avfall genom att förbättra sorteringsgraden. Inom projektverksamheten fokuserar bolaget på att minska mängden bygg- och rivningsavfall genom att ställa krav på bevarande och återbruk. För att begränsa klimatpåverkan från material i byggprojekt övergår bolaget till cirkulära material såsom återvunnet, återbrukat och förnybart.

Under de senaste åren har betydande framsteg gjorts i implementeringen av bolagets omställningsplan, särskilt inom utsläpp kopplade till scope 1 och 2. Inom scope 3 kvarstår det fortfarande utmaningar med att minska utsläppen kopplade till byggverksamheten, även om det skett signifikanta minskningar även där. Ett viktigt steg framåt är beslutet om att införa bolagsövergripande gränsvärden för alla stora ny- och ombyggnadsprojekt samt lokalanpassningsprojekt. Gränsvärdet skärps successivt för varje år fram till 2030, och vilket gränsvärde projektet ska leva upp till avgörs av vilket år projektet startas. Med dessa gränsvärden på plats stärks styrningen mot målet om netto noll klimatutsläpp till 2030.

Klimatkompensation

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 Verified Emission Reductions (VER-andelar). 2020 uppdaterades principen för klimatkompensation. Samtliga utsläpp, redovisade enligt tabell på sida 70, ges 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. Principen används trots att det enbart är den förstnämnda kategorin som är en vedertagen metod för kompensation. Detta eftersom merparten av utsläppen som totalt sett kompenseras för är scope 3-utsläpp, vilka sällan kompenseras för över huvud taget, samt för att all kompensation dessutom alltid sker på frivillig basis. Ingen del av utförd kompensation används för att hävda "neutralitet" eller "nettonoll" i någon del av verksamheten, utan görs med det primära syftet att sätta ett internt pris på bolagets utsläpp. Läs mer om årets klimatkompensation på sida 70.

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

Vasakronan har anslutit sig till, och själva tagit, en rad olika initiativ för att driva både bolagets och branschens klimatarbete framåt. Bolaget deltar bland annat i FN:s klimatinitiativ Caring for Climate, Klimatpakten i Stockholm, Klimatarena Stockholm, Klimatneutralt byggande Göteborg, Uppsala klimatprotokoll och Lokal färdplan Malmö 2030 samt i många olika forsknings- och utvecklingsarbeten med universitet, högskolor och näringslivet.

Klimatanpassning

Med utgångspunkt i de scenarioanalyser som utfördes 2019 gjorde Vasakronan under 2022–2023 en omfattande analys av klimatrisker på fastighetsnivå i samband med förberedelser för rapportering enligt EU-taxomin. Samtliga fastigheter har analyserats utifrån fysiska klimatrisker. De fysiska riskerna som har identifierats för beståndet är framför allt skyfall och översvämningar på grund av närhet till vattendrag, förändrade markförhållanden samt längre, frekventare värmeböljor.

För de fastigheter som har en relativt hög utsatthet har en sårbarhetsanalys utförts för att kartlägga hur den aktuella fastigheten skulle påverkas av en klimatrelaterad händelse. Inom ramen för sårbarhetsanalysen har även åtgärdsförslag tagits fram för fastigheter som bedömts ha hög sårbarhet. Fysiska besök har genomförts för att identifiera känsliga öppningar och utrymmen, och åtgärder som exempelvis tätning eller översvämningsskydd har utvärderats utifrån fastighetens förutsättningar. Mindre kostsamma åtgärder hanteras direkt, medan mer omfattande insatser planeras in i ordinarie underhållsplan eller för genomförande i samband med framtida ombyggnationer.

För de mest utsatta fastigheterna pågår även arbete med att ta fram beredskapsplaner. Dessa planer ska fungera som stöd vid exempelvis översvämningar. De innehåller information om ansvarsfördelning, kommunikation med hyresgäster samt specifika åtgärder för att skydda människor och egendom.

Vid förvärv och projektutveckling genomförs motsvarande sårbarhetsanalyser. För nyproduktion tas specifika analyser fram baserat på byggnadens och platsens förutsättningar, där åtgärder för att hantera exempelvis skyfall, inträngande vatten eller ras planeras in i projektet. Bolaget följer etablerade riktlinjer för klimatanpassning i byggande och säkerställer att risker identifieras och hanteras redan i tidiga skeden.

Energi

Vasakronans energistrategi utgår från bolagets Miljöpolicy och utgör grunden för verksamhetens energiarbete. Strategin ger övergripande riktlinjer för energikartläggning och omfattar fyra centrala områden. Reducera energibehovet, både i den egna verksamheten och hos hyresgästerna, genom kontinuerlig effektivisering av fastigheternas tekniska system och stöd till energieffektiva lösningar. Öka bolagets egna produktion av förnybar energi, exempelvis genom installation av solceller, solfångare och värmepumpar. Det bidrar till minskat beroende av extern energiförsörjning. Strategin omfattar även åtgärder för att flytta effektbehovet i tid, så kallad effekttoppskapning. Det innebär att energianvändningen temporärt anpassas under perioder med hög belastning, till exempel genom att tillfälligt sänka effekten på ventilation eller kyla, utan att det påverkar inomhusmiljön negativt. Slutligen ingår utveckling av lösningar för energilagring, både med kort och lång tidshorisont, det vill säga inom ett par dygn respektive mellan säsonger. Det möjliggör en mer flexibel och hållbar energianvändning över dygnet och året. Genom dessa insatser skapas förutsättningar för en resurseffektiv fastighetsförvaltning som stödjer genomförandet av Färdplan 2030.

För stora nybyggnadsprojekt styrs Vasakronans energi- arbete av bestämmelserna i Plan- och bygglagen (PBL) och Boverkets nybyggnadsregler (BBR). Dessutom är det interna kravet att energianvändningen ska ligga minst 50 procent under energikraven i BBR. Det motsvarar energiklass A enligt

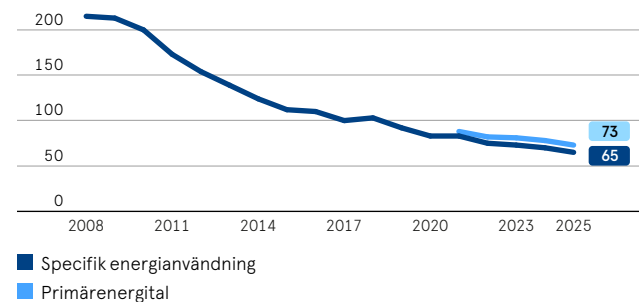
det svenska systemet för energideklarationer. För ombyggnationer som inte omfattas av energikraven i BBR, är Vasakronans krav att byggnaden ska uppnå minst energiklass C samt att den ska bidra till bolagets övergripande mål. Vid nyförvärv ska bolaget se över om åtgärder krävs för att reducera energianvändningen i fastigheten.

För att minska energianvändningen i befintliga byggnader är ett nära samarbete med hyresgäster avgörande. Sedan 2017 har bolaget därför en klausul i hyresavtalen som innebär att hyresgäster med egna elavtal förbinder sig att köpa förnybar el. Bolaget använder dessutom enbart el från förnybara energikällor. I leverantörsavtal för fjärrvärme och fjärrkyla ställs krav på leverans av förnybar och/eller klimatneutral energi när detta erbjuds av leverantören.

Vasakronans arbete med energieffektivisering minskar risken för framtida tvingande renoveringar och de investeringskostnader som kan uppstå om nya lagkrav införs, till exempel genom EU:s direktiv om byggnaders energiprestanda, Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). Bolaget har i dagsläget inga byggnader som överskrider de föreslagna gränsvärdena för primärenergital, varken för de som träder i kraft 2030 eller 2033. Energieffektiva byggnader ger också andra ekonomiska fördelar. Eftersom bolaget har en hög andel fastigheter med bra energiprestanda kan bolaget er hålla förmånlig finansiering med både gröna obligationer och gröna lån. Arbetet med energieffektivisering stärker även bolagets attraktionskraft hos både hyresgäster och investerare som prioriterar hållbarhet.

Energi-prestanda

kWh/kvm, år



Mål och mått

Begränsning och anpassning till klimatförändringar och energi

Inriktningsmål:

Vi är klimatneutrala i hela värdekedjan

Mål 2025	Mål 2026	Mål 2030
· Minska CO ₂ -utsläppen (scope 1, 2, 3, exklusive stora projekt) med 10 procent jämfört med 2024, kg/kvm.	· CO ₂ -utsläppen (scope 1, 2, 3, exklusive stora projekt) ≤ 7,4 kg/kvm.	· 90 procent minskning av utsläppen i scope 1 och 2 ¹ . · 90 procent minskning av utsläppen i scope 3 ¹ .
· Specifik energianvändning < 70 kWh/kvm.	· Specifik energianvändning ≤ 65 kWh/kvm.	· Specifik energianvändning < 55 kWh/kvm. · 100 procent förnybar energi ¹ .

1) Mål validerat av Science Based Targets initiative (SBTi). Basår 2016.

Under 2025 minskade de totala koldioxidutsläppen med 34 procent. Utsläppen exklusive stora projekt minskade till 7,4 CO₂e/kvm (11), vilket är en minskning med 33 procent jämfört med föregående år. Därmed uppnåddes målet. Minskningen förklaras av lägre utsläpp kopplat till köldmedieläckage, att bolaget nu har avtal om förnybar fjärrvärme i Göteborg, lägre energianvändning i fastigheterna samt högre andel förnybar elanvändning hos hyresgästerna. Efter den stora utsläppsminskningen 2025 är utmaningen för det kommande året att bibehålla och stabilisera den nya nivån. Därför sätts inget ytterligare minskningsmål för 2026. Bolagets totala utsläpp redovisas i tabellen på sida 70.

Under året minskade den specifika energianvändningen med 7 procent till 65 kWh/kvm (70), vilket innebär att målet om en lägre nivå än 70kWh/kvm uppnåddes. Den stora minskningen förklaras främst av framgångsrika åtgärder för energieffektivisering samt ett gynnsamt väder. Efter en tydlig minskning av den specifika energianvändningen 2025 är fokus för det kommande året att bibehålla och stabilisera nivån, därför sätts inget ytterligare minskningsmål för 2026. Bolagets totala energianvändning redovisas i tabellen på sida 71.

Mål på lång sikt kopplat till ett ändrat klimat är att minimera den finansiella påverkan som klimatförändringar kan ha på bolaget. Det sker genom att aktivt analysera beståndet utifrån relevanta klimatrelaterade risker, vartefter nya klimatdata görs tillgängliga, och genomföra åtgärder i relation till storleken på den finansiella risken. På kort sikt är målet att arbeta in samtliga föreslagna klimatanpassningsåtgärder i de långsiktiga underhållsplanerna för bolagets fastigheter.

Avgränsning och redovisningsprinciper

Redovisningen omfattar samtliga betydande utsläpp inom organisationen samt de utsläpp utanför organisationen som är mest väsentliga utifrån storlek och möjlighet att påverka. Redovisningen baseras på principen om operativ kontroll. Den innebär att utsläpp från verksamheter där Vasakronan har direkt styrning inkluderas. Joint ventures (JV) exkluderas, då deras utsläpp bedömts vara små och det finns utmaningar med att samla in data.

Redovisningen följer Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) och omfattar samtliga tre scopes. Utsläppsintensitet för scope 1 och 2 beräknas genom att dividera de totala utsläppen med total uthyrningsbar area i kvadratmeter.

Redovisningen av utsläpp från byggprojekt inkluderar ny- och ombyggnadsprojekt samt lokalanpassningsprojekt avslutade under året med en investeringskostnad på över en miljon kronor. Eftersom stora projekt ofta sträcker sig över flera år kan det i klimatbokslutet ge stora variationer mellan åren.

Utsläpp följs upp och redovisas kvartalsvis. Beräkningar baseras på faktiska data där sådana finns och, kompletterat med schablonvärden när faktisk data saknas. Emissionsfaktorer uppdateras löpande för att säkerställa datakvalitet och tillförlitlighet. Redovisningen har upprättats med stöd av konsultföretaget 2050 AB. För mer information om datakällor och beräkningsmetoder, inklusive fördelningen mellan primärdata och schabloner, se tabell på sida 107–109.

Redovisningen omfattar energianvändning i samtliga fastigheter. Redovisningen särskiljer fastighetens energianvändning, vilket innefattar energi för uppvärmning, komfortkyla, fastighetsel, och hyresgästernas egen energianvändning. Hyresgästernas elanvändning redovisas separat och används bland annat för beräkning av koldioxidutsläpp i scope 3.

Andel inköpt energi som är förnybar respektive icke förnybar, beräknas baserat på aktuella energijavtal för perioden.

Redovisad mängd energi i GWh, följs upp månadsvis och baseras på faktiskt avlästa värden eller uppgifter från nätägare. I fastigheter där bolaget levererar el till hyresgästen används data från bolagets egna mätare. I övriga fall erhålls mätdata från nätägare. Redovisade mängder är inte normlårskorrigerade, förutom i nyckeltalen specifik energianvändning och primärenergital.

Klimatbokslut, utsläpp av växthusgaser

Scope 1

Ton CO ₂ e	2025	2024	Basår 2016	Förändring 2024-2025
Bioolja	0,1	0,1	0,3	-44%
Egna driftbilar	0	0	21	n/a
Köldmedieläckage	175	506	280	-65%
Total	175	506	301	-65%

Scope 2

Ton CO ₂ e	2025	2024	Basår 2016	Förändring 2024-2025
Elektricitet, marknadsbaserad	155	169	415	-8%
<i>Platsbaserad</i>	<i>3 397</i>	<i>5 452</i>	<i>7 695</i>	<i>-38%</i>
Fjärrvärme, marknadsbaserad	335	1 548	4 369	-78%
<i>Platsbaserad</i>	<i>6 379</i>	<i>7 985</i>	<i>8 521</i>	<i>-20%</i>
Fjärrkyla, marknadsbaserad	3	0	121	n/a
<i>Platsbaserad</i>	<i>81</i>	<i>111</i>	<i>583</i>	<i>-27%</i>
Total, marknadsbaserad	493	1 717	4 905	-71%

För förklaring av utsläppsnoter och emissionsfaktorer se sida 107-109.

Utfallskommentarer: Under året minskade utsläppen i scope 1 med 65 procent till 175 ton (506) till följd av lägre utsläpp kopplat till köldmedieläckage där typen köldmedia som påfylts under året har en lägre klimatpåverkan, GWP-faktor. I scope 2 minskade utsläppen (marknadsbaserad metod) med 71 procent till 492 ton (1 717). Det förklaras av att bolaget under 2025 tecknat avtal om förnybar fjärr-

Scope 3

Ton CO ₂ e	2025	2024	Basår 2016	Förändring 2024-2025
3.1 Inköpta varor och tjänster	-	-	-	-
3.2 Kapitalvaror	5 707	7 165	31 187	-20%
<i>Material i byggprojekt</i>	<i>5 526</i>	<i>6 924</i>	<i>30 175</i>	<i>-20%</i>
<i>Transporter i byggprojekt</i>	<i>181</i>	<i>241</i>	<i>1 013</i>	<i>-25%</i>
3.3 Energi- och bränsle-relaterade utsläpp ¹	1 317	1 591	2 536	-17%
3.4 Transport och distribution, uppströms	-	-	-	-
3.5 Avfall	327	1 086	1 157	-70%
<i>Avfall genererat i projekt</i>	<i>327</i>	<i>1 086</i>	<i>1 157</i>	<i>-70%</i>
3.6 Tjänsteresor	58	47	147	24%
<i>Flyg</i>	<i>41</i>	<i>29</i>	<i>118</i>	<i>43%</i>
<i>Hotell, bil, taxi, tåg</i>	<i>17</i>	<i>18</i>	<i>29</i>	<i>-6%</i>
3.7 Anställdas pendling	72	63	157	14%
3.8 Hyrda tillgångar, uppströms	-	-	-	-
3.9 Transport och distribution, nedströms	-	-	-	-
3.10 Bearbetning av såld produkt	-	-	-	-
3.11 Användning av såld produkt	-	-	-	-
3.12 End-of-life av såld produkt	-	-	-	-
3.13 Uthyrd tillgångar, nedströms	13 867	21 204	26 557	-35%
<i>Hyresgästernas energi</i>	<i>11 908</i>	<i>18 983</i>	<i>24 830</i>	<i>-37%</i>
<i>Hyresgästernas avfall</i>	<i>1 959</i>	<i>2 221</i>	<i>1 727</i>	<i>-12%</i>
3.14 Franchise	-	-	-	-
3.15 Investeringar	-	-	-	-
Total	21 348	31 156	61 743	-31%
Total, scope 1, 2 och 3	22 016	33 379	66 949	-34%

1) Som inte omfattas av scope 1 eller scope 2.

värme i Göteborg samt lägre energianvändning i fastigheterna till följd av framgångsrika åtgärder för energieffektivisering. Utsläppen i scope 3 minskade med 31 procent till totalt 21 348 ton (31 156). Minsningen förklaras av lägre elanvändning och större andel fossilfria elavtal hos hyresgäster samt lägre emissionsfaktor jämfört med 2024 för den el som inte är förnybar.

Scope 1 och 2, biogen CO₂e

Ton CO ₂ e	2025	2024	Basår 2016	Förändring 2024-2025
Biogena utsläpp scope 1	15	-	-	-
Biogena utsläpp scope 2	13 242	-	-	-
Total	13 257	-	-	-

Tabell för KPI:er

	2025	2024	Basår 2016	Förändring 2024-2025
Utsläppsintensitet ² , scope 1 och 2, marknadsbaserad	0,27	0,93	2,15	-70%
Utsläppsintensitet, scope 1 och 2, platsbaserad	4,12	5,86	7,06	-30%
Andel av utsläpp som är beräknat på primärdata, %	73	-	-	-

2) Kg CO₂e per uthyrbar kvadratmeter.

Utfall och status mot SBTi-mål 2030

Ton CO ₂ e	2025	Basår 2016	Faktisk minskning	SBTi-mål ³ 2025
Minska scope 1 och 2 med 90 procent mot basår 2016	668	5 206	-87%	-58 %
Minska scope 3 med 90 procent mot basår 2016	21 348	61 743	-65%	-58 %
100 procent förnybar energi	98%	-	-	-

3) Delmål, till 2025, baserat på ett linjärt minskningsscenario för SBTi-mål 2030. Se diagram på sida 65.

Under 2025 genomförde Vasakronan klimatkompensation för en tredjedel av bolagets totala utsläpp 2024 motsvarande 11 126 ton CO₂ genom inköp av andelar i ett solenergiprojekt i Indien.

Som en del av Vasakronans SBTi-mål för 2030 innebär årets utsläppsminskningar att bolaget nu ligger bättre än det linjära minskningsscenariot för både scope 1 och 2 samt scope 3. Det ger bolaget ett starkare utgångsläge i det fortsatta arbetet mot 2030-målet.

Energi

MWh	2025	2024	Förändring 2024-2025
Bränsle i fordon	0	0	n/a
Olja	56	111	-49%
Andel förnybar, %	100	100	n/a
Värme	99 000	109 563	-10%
Andel förnybar, %	98	94	n/a
Andel kärnkraft, %	0	1	n/a
Andel fossilt, %	2	5	n/a
Kyla	17 742	21 595	-18%
Andel förnybar, %	96	94	n/a
Andel kärnkraft, %	4	6	n/a
Andel fossilt, %	0	0	n/a
Fastighetsel	72 078	76 771	-6%
Andel förnybar, %	100	100	n/a
Övrig elanvändning t.ex. byggprojekt	1 768	1 558	13%
Andel förnybar, %	39	92	n/a
Andel kärnkraft, %	54	1	n/a
Andel fossilt, %	7	6	n/a
Totalt	190 644	209 598	-9%
Andel förnybar, %	98	96	n/a
Andel kärnkraft, %	1	1	n/a
Andel fossilt, %	1	3	n/a
Egenproducerad förnybar el	9 429	9 496	-1%
Specifik energianvändning, kWh/kvm	65	70	-7%
Primärenergital, kWh/kvm	73	78	-7%

Informationen i tabell beskriver indata till klimatredovisningens scope 1 och 2.

Hyresgästernas egen elanvändning 163 786 MWh (179 841) ingår inte i beräkningen av specifik energianvändning eller primärenergital, men däremot i klimatredovisningen (scope 3).

Utfallskommentarer: Under året minskade bolagets totala energi-användning med 9 procent till 190 644 MWh (209 598). Fordons-bränsle som använts under året uppgick till 0 MWh (0) då samtliga av Vasakronans servicefordon är elbilar som laddas i bolagets egna fastigheter. Fordonens elförbrukning är därmed inkluderad i fastig-heternas elförbrukning. Den redovisade användningen av bioolja har minskat med 51 procent, vilket beror på att bolaget numera tillämpar en mer noggrann uppföljning baserad på faktisk förbrukning.

Minskning av energianvändning i form av fjärrvärme, fjärrkyla och fastighetsel förklaras av framgångsrika åtgärder för energieffektive-ring samt av en varmare vinter och en svalare sommar, vilket minskat behovet av både uppvärmning och kylning. Kategorin övrig elanvändning har ökat med 13 procent, huvudsakligen till följd av elanvändning i ombyggnadsprojektet Hjärta som påbörjades under året.

Under 2025 driftsattes ytterligare 2 solcellsanläggningar (8) i beståndet. Vid utgången av året fanns totalt 100 solcellsanläggningar (98) i drift. Stockholm har flest med 42 anläggningar, följt av Uppsala med 28, Göteborg med 15 och Malmö med 15. Totalt producerades 9 429 MWh (9 496) elenergi från solcellsanläggningarna. Det innebär att 12 procent (12) av fastigheternas elenergibehov täcks av egen produktion.

Genomsnittligt primärenergital i beståndet uppgick vid utgången av året till 73 kWh/kvm (78). Genomsnittligt specifik energianvändning i beståndet uppgick vid utgången av året till 65 kWh/kvm (70).

Vatten

IRO	Beskrivning	Typ av IRO	Var i värdekedjan	Tidshorisont
Vattenanvändning	Vasakronan påverkar, till största del, vattenförbrukningen indirekt genom sin värdekedja exempelvis vid materialanskaffning vid byggnation. Hyresgästernas användning bidrar dessutom till en betydande vattenförbrukning i fastigheterna.	Negativ påverkan		Kort, medel

Vatten är en grundläggande resurs med stor betydelse för både miljö och samhälle. I många delar av världen är tillgången till färskvatten begränsad, och även i Sverige har frågan blivit alltmer aktuell. Bland annat har tillgången till vatten tidvis varit begränsad i Stockholm och Uppsala där Vasakronan äger fastigheter.

Vattenanvändning är inte bara en miljöfråga, den påverkar även driftkostnader, möjligheten till miljöcertifiering av byggnader och efterlevnad av regelverk som EU-taxonomin DSH-kriterier. Samtidigt växer intresset från externa aktörer. Hyresgäster efterfrågar transparens kring vattenanvändningen i lokaler, och investerare vill förstå bolagets påverkan både uppströms i värdekedjan och nedströms i den dagliga driften.

Vasakronans påverkan på vattenresurser sker både indirekt och direkt, där störst negativ påverkan sker uppströms i värdekedjan. Framför allt vid materialanskaffning i byggprojekt förekommer vattenintensiva processer, vilket innebär att den största miljöpåverkan sker i leverantörsledet.

Samtidigt har bolaget en direkt påverkan genom den dagliga driften av bolagets fastigheter, där hyresgästernas vattenanvändning spelar en central roll. En medveten hantering av vattenresurser bidrar till en effektiv och hållbar fastighetsförvaltning.

Styrande dokument

Vasakronan har antagit en Miljöpolicy som styr bolagets arbete kopplat till vatten och innefattar åtagande om att minska användningen av färskvatten. Ansvarig för Miljöpolicyens upprättande och ajourhållande är chef Hållbarhet. Ansvarig för genomförandet av policyn är chef Teknik och fastighet samt chef Investeringar och projekt

Vasakronans arbete med vattenanvändning styrs även av Uppförandekod för leverantörer samt styrdokument såsom Hållbarhetsprogram för projekt samt Guidelines och principer för byggande. Uppförandekoden behandlar vattenanvändning uppströms och ställer krav på leverantörer att arbeta aktivt för att minska utsläpp av föroreningar till vatten samt att effektivisera sin vattenanvändning.

Samtliga styrande dokument återfinns på bolagets externa webbplats, med undantag för dokumentet Guidelines och principer för byggande, vilket är internt och tillgängligt via intranätet.

Åtgärder

Vattenanvändningen kan vid utvinning och produktion av vissa byggmaterial vara mycket hög. Bolaget har dock inte full insyn då det oftast inte finns någon information om detta i ett byggmaterials Environmental Product Declaration (EPD). En övergripande kartläggning av vattenanvändningen uppströms planeras därför genomföras. Syftet är att börja ställa krav på mer information om vattenanvändning och påverkan kopplat till byggmaterialen.

Vasakronan arbetar med att minska vattenanvändningen i de befintliga fastigheterna, vilket även bidrar till att sänka driftkostnaderna. Vattenanvändningen i byggnader påverkas av vilken typ av verksamhet som hyresgästerna bedriver och hur lokalerna används. Därför är dialogen med hyresgästerna viktig. Den förs bland annat genom den hållbarhetsrapport som skickas ut till hyresgästerna och där ett av nyckeltalen redovisar lokalens vattenanvändning. Som fastighetsägare har bolaget möjlighet att direkt påverka vattenanvändningen genom strategiska beslut och investeringar i tekniska system.

Vasakronan har implementerat ett flertal vattenbesparande åtgärder i bolagets byggnader. Dessa kostnadseffektiva åtgärder har bland annat genomförts i samband med miljöcertifiering av byggnaderna. För att ytterligare minska

användningen av färskvatten har bolaget installerat system för återvinning och lagring av regnvatten i tre fastigheter. Det insamlade vattnet kan sedan användas för exempelvis bevattning och för spolning av toaletter. Under 2025 återvanns cirka 1 300 kubikmeter vatten i dessa byggnader. Även om systemen för återvinning av vatten enbart finns på ett fåtal byggnader i dagsläget, utgör dessa system ett viktigt steg mot ökad resiliens och minskad användning av färskvatten.

I projektverksamheten ställs tydliga krav på vattenbesparande utrustning som exempelvis snålspolande toaletter och blandare, enligt bolagets Hållbarhetsprogram för projekt och Guidelines och principer för byggande. Anläggning av grönytor sker med målet att undvika behovet av bevattning.

Vattenleverantör och vattentäkt

Ort	Vattenleverantör	Vattentäkt
Stockholm	Stockholm vatten och avfall/ Norrsvatten/Sundbyberg avfall och vatten	Ytvatten
Göteborg	Göteborg vatten och avlopp	Ytvatten
Malmö	VA Syd	Ytvatten och grundvatten
Uppsala	Uppsala vatten och avfall	Grundvatten

Mål och mått

Inriktningsmål:

Vi har minimerat vår färskvattenanvändning

Mål 2025	Mål 2026	Mål 2030
· Färskvattenanvändning ≤ 0,41 m ³ /kvm.	· Färskvattenanvändning ≤ 0,42 m ³ /kvm.	· Färskvattenanvändning ≤ 0,40 m ³ /kvm.

Under 2025 uppgick vattenintensiteten till 0,42 m³/kvm (0,41), vilket motsvarar en ökning med 2 procent jämfört med föregående år. Därmed uppnåddes inte målet om att inte öka vattenanvändningen. Ökningen förklaras främst av betydligt högre användning av färskvatten hos ett fåtal hyresgäster. Åtgärder för att minska användningen av färskvatten är planerade och kommer att genomföras i början av 2026. Målet för 2026 sätts på samma nivå som utfallet 2025. Detta speglar behovet av att stabilisera användningen och säkerställa att de planerade åtgärderna får effekt innan ytterligare minskningsmål sätts. Bolagets totala vattenanvändning redovisas i tabellen till höger på denna sida.

Avgränsning och redovisningsprinciper

Redovisningen omfattar vattenanvändning i samtliga fastigheter. Den omfattar inte vattenanvändning där hyresgästen står på abonnemanget eller på byggarbetsplatser i de fall vattnet inte tas från en befintlig byggnad med abonnemang. Vattenanvändningen följs upp månadsvis på fastighetsnivå och baseras på faktiskt uppmätta värden. Vattenintensiteten beräknas genom att dividera den totala vattenanvändningen med total lokalarea.

Vattenanvändning

Kubikmeter	2025	2024	Förändring 2024-2025
Vattenanvändning, m ³	1 012 992	982 389	3 %
Vattenintensitet, m ³ /kvm	0,42	0,41	2 %

Utfallskommentarer: Bolagets totala vattenanvändning under 2025 uppgick till 1 013 000 kubikmeter (982 400), en ökning med 3 procent jämfört med föregående år. Det motsvarar en vattenintensitet om 0,42 m³/kvm (0,41). Ökningen förklaras främst av betydligt högre användning av färskvatten hos ett fåtal hyresgäster. Åtgärder för att minska färskvattenanvändningen är planerade och kommer att genomföras i början av 2026. Vilket förväntas bidra till en minskad vattenanvändning under kommande år.

Biologisk mångfald och ekosystem

IRO	Beskrivning	Typ av IRO	Var i värdekedjan	Tidshorisont
Exploatering av naturresurser	Betong, trä och stål är centrala byggmaterial för Vasakronan men råvaruuttag och produktion kan medföra negativa miljökonsekvenser som landskapsförändringar och habitatförlust.	Negativ påverkan		Kort
Störningar, föroreningar och farliga ämnen	Byggprojekt kan orsaka störningar som påverkar biologisk mångfald, exempelvis genom damm, buller, ljusföroreningar och kemikalier. Även befintliga byggnader kan bidra till miljöpåverkan om de innehåller material som riskerar att läcka skadliga ämnen till mark eller vatten.	Negativ påverkan		Medel
Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem	Vasakronan främjar biologisk mångfald vid och på sina fastigheter genom insatser som gröna tak, växtväggar, trädplantering och installation av bikupor och fågelholkar.	Positiv påverkan		Medel

Biologisk mångfald är en grundförutsättning för fungerande ekosystem och de ekosystemtjänster som samhället är beroende av, såsom rening av vatten, pollinering och klimatreglering. Den biologiska mångfalden minskar i snabb takt, vilket utgör en utmaning både globalt och lokalt. Vasakronan har en direkt och indirekt påverkan på biologisk mångfald genom markanvändning, nyutveckling av fastigheter och användning av byggmaterial.

Exploatering av naturresurser är en av de främsta orsakerna till förlust av biologisk mångfald globalt. Råvaruuttag och produktion av byggmaterial som betong, trä och stål medför ofta omfattande miljökonsekvenser, såsom landskapsförändringar, förlust av habitat och störningar i lokala ekosystem. Då bolagets verksamhet är starkt beroende av dessa material, innebär det att bolaget har en indirekt negativ påverkan.

När Vasakronan bedriver nyproduktion görs det i princip uteslutande på mark som redan är exploaterad och bolaget bedöms därför inte ha någon väsentlig negativ påverkan kopplad till markexploatering. Däremot kan bolaget ha en

negativ påverkan på biologisk mångfald genom olika typer av störningar och utsläpp som uppstår i samband med byggprojekt. Exempel är damm, buller, ljusföroreningar och användning av kemikalier, vilka kan störa lokala ekosystem och påverka både växt- och djurliv negativt. Även befintliga byggnader kan bidra till miljöpåverkan om de innehåller material som riskerar att läcka farliga ämnen till mark eller vatten. Detta kan leda till långsiktig förorening av naturmiljöer och ytterligare försämring av biologisk mångfald.

Utöver dessa utmaningar finns det möjligheter att stödja den biologiska mångfalden på ett positivt sätt på de platser där bolagets fastigheter ligger, där det oftast inte finns så mycket biologisk mångfald. Det kan handla om att anlägga nya planteringar på mark, väggar och tak. Det gör även platsen mer trivsam för människor men kan ofta även ha en klimatanpassningseffekt, såsom fördröjning av dagvatten eller nedkylning av omgivningen under heta dagar genom fler träd som skuggar.

Styrande dokument

Vasakronan har antagit en Miljöpolicy som styr bolagets arbete kopplat till biologisk mångfald och ekosystem. Policyn innefattar åtaganden om att öka den biologiska mångfalden i anslutning till bolagets fastigheter samt minimera användningen och spridningen av miljöfarliga ämnen. Policyn är i dagsläget inte baserad på Kunming-Montreal Global Biodiversity Framework. Ansvarig för Miljöpolicyns upprättande och ajourhållande är chef Hållbarhet. Ansvarig för genomförandet av policyn är chef Teknik och fastighet samt chef Investeringar och projekt.

Vasakronans arbete med biologisk mångfald och ekosystem styrs även av styrdokument såsom Hållbarhetsprogram för projekt samt bolagets Guidelines och principer för byggande.

Samtliga styrande dokument återfinns på bolagets externa webbplats, med undantag för dokumentet Guidelines och principer för byggande, vilket är internt och tillgängligt via intranätet.

Åtgärder

I Vasakronans Guidelines och principer för byggande krävstills att materialets påverkan på naturen ska vägas in i materialvalet. För att minska påverkan på biologisk mångfald kopplat till byggmaterial uppströms i värdekedjan förlitar sig bolaget i dagsläget främst på att minska den totala mängden jungfruligt material. Detta görs genom att i första hand ställa krav på återbruk, återvunnet eller förnybart material. Vid användning av förnybara råvaror i form av trä ställs dessutom krav på FSC- eller PEFC-märkning av råvaran. Läs mer om materialanvändning på sida 77-83.

Byggprojekt kan medföra negativ påverkan på biologisk mångfald och ekosystem, exempelvis genom utsläpp eller störningar i den lokala miljön. För att minska denna lokala påverkan ställs krav i Hållbarhetsprogram för projekt att samtliga bygg- och installationsvaror som används i projekten ska bedömas i Byggvarubedömningens system. Om avsteg görs för ett materialval, måste en skriftlig motivering till avvikelsen lämnas och dokumenteras.

I Vasakronans Guidelines och principer för byggande och i Hållbarhetsprogrammet för projekt finns krav på att biologisk mångfald ska eftersträvas och skyddas. Stora ny- och ombyggnadsprojekt ska utformas så att den biologiska mångfalden ökar efter att byggprojektet har genomförts samt att

ingen störning av omgivande ekosystem sker under tiden byggprojektet pågår. Detta sker bland annat med hjälp av en ekologiutredning som ska genomföras i samband med planering och projektering.

För att främja biologisk mångfald ska alla grönytor inom fastigheterna samt eventuella grönytor i anslutning till fastigheterna som omfattas av projektet planeras med variation av växter, så kallad multikultur. Grönytor som kräver frekvent bevattning ska undvikas i möjligaste mån. Om sådana ytor förekommer ska de utrustas med ett automatiserat bevattningssystem för att minska vattenanvändningen. Bolagets avtal med entreprenörer för markskötsel innehåller bindande krav som säkerställer att den biologiska mångfalden ska prioriteras och främjas.

Under 2025 har bolaget genomfört en kartläggning av beståndet för att identifiera vilka fastigheter som är belägna i eller i nära anslutning till områden med känslig natur där biologisk mångfald kan påverkas negativt. Vasakronans definition av känslig natur omfattar områden inom Natura 2000-nätverket, som är skyddade enligt EU:s art- och habitat- direktiv samt fågeldirektiv. Denna analys är ett första steg i att se vilka åtgärder som kan genomföras för att minska risken för att fastigheternas drift påverkar den biologiska mångfalden i identifierat område.

Med hjälp av Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD) och Locate, Evaluate, Assess, Prepare (LEAP-metod) har Vasakronan analyserat bolagets påverkan på och beroende av biologisk mångfald. Analysen visar att även om det finns en direkt påverkan i anslutning till bolagets fastigheter, är det påverkan uppströms i värdekedjan, särskilt kopplad till materialutvinning, som är mest väsentlig.

För att möta den utmaningen har Vasakronan påbörjat ett arbete med att identifiera vilka byggmaterial som har störst påverkan på biologisk mångfald och hur denna påverkan kan redovisas. Bland annat har mängder och typer av byggmaterial i ett projekt analyserats för att beräkna projektets Potentially Disappeared Fraction of species (PDF), en indikator som visar den potentiella andelen arter som riskerar att försvinna till följd av mänsklig påverkan.

Genom att beräkna PDF både för markanvändning vid byggnation och för materialflöden kan en mer heltäckande bild av projektets påverkan på den biologiska mångfalden erhållas. Detta är ett viktigt steg för att kunna bedöma omfattningen av uppströms påverkan, analysera riskerna och börja sätta kvantifierbara mål.

Mål och mått

Inriktningsmål:

Vi har minimerat vår påverkan på den biologiska mångfalden i hela värdekedjan

Mål 2025	Mål 2026	Mål 2030
· Öka biologiskt mångfaldsindex på bolagets fastigheter > 46.	· Öka den biologiska mångfalden på bolagets fastigheter ¹ .	· Mål formuleras under 2026.

1) Mäts genom att summera antal kvm ny multikulturyta.

Under 2025 ökade bolagets index för biologisk mångfald till 48 procent (46) och därmed uppnåddes målet. Utfallet motsvarar en ökning med 5 procent jämfört med föregående år, vilket främst härleds till förvärvet av Solna United. Fastigheten har cirka 3 800 kvm grönyta med multikultur bland annat i form av en stor takterrass och utgör cirka 6 procent av den totala mängden grönyta med multikultur på bolagets bebyggda fastigheter. Målet är inte vetenskapsbaserat, men utformas för att successivt höja ambitionen och bidra till naturpositiva effekter i urbana miljöer.

Fördelning av andelen grönyta framgår i tabellen, Biologisk mångfald, på denna sida.

Avgränsning och redovisningsprinciper

Redovisningen omfattar påverkan på biologisk mångfald i och runt samtliga bebyggda fastigheter. Biologisk mångfaldsindex avser andel grönyta som består av multikultur i relation till total grönyta. Indexet sammanställs och redovisas kvartalsvis.

Redovisningen av fastigheter nära Natura 2000-områden omfattar samtliga byggnader och mark som Vasakronan äger. Avgränsningen för fastigheter belägna i närhet till ett Natura 2000-område har definierats som ett område inom en radie av en kilometer från respektive fastighet. Fastigheter som är arrenderade eller avyttrade inkluderas inte i redovisningen. Kartläggningen ses över årligen.

Biologisk mångfald

Andel befintliga fastigheter, %	2025	2024	Förändring 2024-2025
Biologisk mångfaldsindex	48	46	5%
Andel fastigheter med grönyta	55	54	2%
Andel grönyta av total yta	13	12	8%
Varav Mark	63	65	-3%
Varav Tak	36	34	5%
Varav Vägg	1	1	32%

Utfallskommentarer: Under 2025 ökade arean bestående av multikultur med cirka 4 650 kvm till 61 400 kvm (56 800). Effekten av insatserna för att öka multikulturarean följs upp genom biologiskt mångfaldsindex som ökade från 46 procent till 48 procent under året. Indexet visar hur stor andel av den totala gröna arean som består av multikulturyta. Ökningen förklaras främst av förvärvet av Solna United, som har ett tak bestående av cirka 3 800 kvm multikulturyta.

Fastigheter nära Natura 2000-område

Typ av fastighet	Antal fastigheter nära ¹ Natura 2000-område	Yta, hektar
Byggnader	1	8
Mark	0	0
Totalt	1	8

1) Fastighet som ligger mindre än en kilometer från ett Natura 2000-område.

Utfallskommentarer: Av Vasakronans totala fastighetsinnehav med en markareal på totalt 412 hektar ligger en kontorsfastighet strax under en kilometer från ett Natura 2000-område. Då denna kontorsfastighet, som ligger i Uppsala Science Park, återfinns i en över 100 år bebyggd urban miljö bedöms den inte ha någon negativ påverkan på det närliggande naturskyddsområdet.

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

IRO	Beskrivning	Typ av IRO	Var i värdekedjan	Tidshorisont
Icke-cirkulär nyproduktion	Högre råvaruskatter och ändrade kundpreferenser riskerar att göra nyproduktion dyrare och svårare att hyra ut, samtidigt som finansärer prioriterar renoveringar framför nybyggnation.	Finansiell risk		Lång
Finansiering/efterfrågan på befintliga fastigheter	Ökad efterfrågan på befintligt bestånd och finansierares fokus på renoveringar i stället för nyproduktion skapar möjligheter för Vasakronan att stärka lönsamheten genom modernisering och cirkulära lösningar.	Finansiell möjlighet		Lång
Val av material	Material i projektverksamheten orsakar stor miljöpåverkan vid utvinning, produktion och transport. Trots initiativ för återbruk och återvinning saknas ännu systematiska åtgärder för cirkulära lösningar.	Negativ påverkan		Kort, medel
Generering av avfall	Byggprojekt står för drygt 30 procent av samhällets avfall. Vasakronans projektverksamhet samt hyresgästers avfall bidrar ofta till förbränning eller deponi på grund av begränsade återbruksmarknader, en central hållbarhetsutmaning som kräver cirkulära lösningar.	Negativ påverkan		Kort

Materialanvändning och avfallsgenerering hänger nära samman i bygg- och fastighetssektorn. Stora materialflöden i byggprojekt leder till miljöpåverkan uppströms i värdekedjan, samtidigt som stora avfallsmängder uppstår nedströms. Val som görs uppströms i materialförsörjningen påverkar i det långa loppet vilka avfallsströmmar som uppstår nedströms och därmed både miljö och ekonomi. För Vasakronan innebär detta att hanteringen av material och avfall är central för att minska negativ påverkan, begränsa finansiella risker och ta vara på möjligheter kopplade till befintligt bestånd, modernisering och cirkulära flöden.

Resursinflöden

Bygg- och fastighetssektorn är en av de mest resursintensiva branscherna och står för en betydande del av den globala naturresursuttaget och klimatpåverkan. Material som används i byggprojekt orsakar stora utsläpp och kan bidra till utarmning av resurser och förlust av biologisk mångfald redan i de

tidiga leden av värdekedjan, vid utvinning, produktion och transport. För en fastighetsägare innebär detta inte bara en miljömässig utmaning, utan också en affärsrisk.

Hög materialförbrukning gör verksamheten sårbar för ökade råvarupriser, råvaruskatter och förändrade kundpreferenser. Samtidigt skärps kraven från finansärer som i allt större utsträckning prioriterar renoveringar framför nyproduktion. Detta kan leda till ökade kostnader och svårigheter att hyra ut nyproducerade lokaler. Men utvecklingen öppnar också för nya möjligheter. Det finns en växande efterfrågan på befintligt bestånd där cirkulära lösningar skapar förutsättningar för ökad lönsamhet genom återvinning och återbruk.

Resursutflöden

Stora mängder avfall uppstår i byggprojekt och en betydande del går fortfarande till förbränning eller deponi. Begränsade marknader för återbruk och återvinning gör att cirkulära lösningar ännu inte är fullt ut etablerade, vilket innebär både

miljömässiga och ekonomiska risker. Utöver avfall som genererats i projekt hanterar bolaget även stora mängder avfall från hyresgästers verksamheter.

Finansärer börjar i allt större utsträckning prioritera projekt som uppfyller EU-taxonomin krav. För bygg- och rivningsavfall innebär detta bland annat att minst 70 procent ska återvinnas för att projekt ska klassas som hållbara enligt taxonomin. Misslyckas aktörer med att möta dessa krav riskerar de att tappa tillgång till kapital och konkurrenskraft.

Att hantera material- och avfallsflöden på ett hållbart sätt är en förutsättning för att minska klimatpåverkan, uppfylla regelverk och säkra långsiktig konkurrenskraft.

Styrande dokument

Vasakronan har antagit en Miljöpolicy som styr bolagets arbete kopplat till resursanvändning och cirkulär ekonomi. Policyn innefattar åtagande om att minska bolagets och kundernas användning av jungfruligt material och sträva efter att enbart använda återanvänt, återvunnet eller förnybart material. Policyn, som bygger på EU:s avfallshierarki, uttrycker även ett åtagande om att minska det avfall som uppkommer i bolagets och dess kunders verksamhet samt sträva efter att avfallet återanvänds eller återvinns. Ansvarig för Miljöpolicyens upprättande och ajourhållande är chef Hållbarhet. Ansvarig för genomförandet av policyn är chef Teknik och fastighet samt chef Investeringar och projekt.

Vasakronans arbete med resursanvändning och cirkulär ekonomi styrs även av Uppförandekod för leverantörer samt styrdokument såsom Hållbarhetsprogram för projekt samt Guidelines och principer för byggande.

Samtliga styrande dokument återfinns på bolagets externa webbplats, med undantag för dokumentet Guidelines och principer för byggande, vilket är internt och tillgängligt via intranätet.

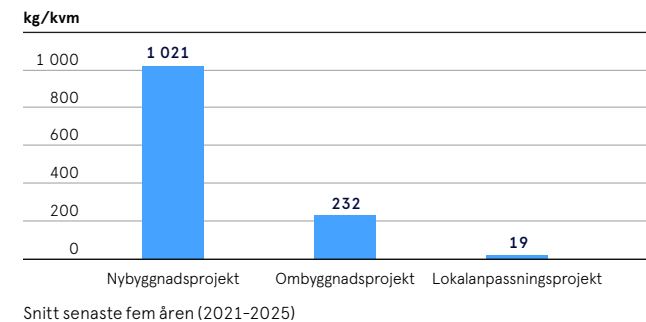
Åtgärder

Resursinflöden

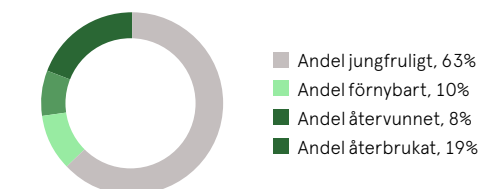
Hållbarhetsprogrammet ställer krav på att samtliga arkitekter, projektörer och entreprenörer ska hushålla med material och i första hand använda återbrukade produkter eller material tillverkade av återvunnen eller förnybar råvara. I stora ny- och ombyggnadsprojekt genomförs alltid en återbruksworkshop när projektet inleds. Syftet är att identifiera potential för återbruk och sätta projektspecifika mål. Dessutom planeras byggnader och lokaler med hög flexibilitet för att minska behovet av framtida ombyggnationer, med syfte att reducera materialåtgången över tid.

För att öka incitamenten för återbruk har Vasakronan ändrat bolagets ramavtal för arbete på löpande räkning. Entreprenörer får inte längre göra påslag på nytt material, men får debitera 20 procent extra på återbrukat material. Detta för att skapa en tydlig ekonomisk drivkraft för cirkulära lösningar. Vidare används Byggvarubedömningen för urval och dokumentation av byggvaror, vilket säkerställer att materialvalen är miljömässigt hållbara. Efterlevnaden följs upp genom interna revisioner och vid projektavslut. Krav på Byggvarubedömningen finns även i hyresavtal, vilket gör att även hyresgästers eventuella egna ombyggnationer omfattas.

Använt material i byggprojekt



Fördelning per materialtyp i byggprojekt, 2025



Vasakronan har ännu inte i detalj kartlagt miljöpåverkan som sker uppströms i värdekedjan i samband med materialutvinning och produktion, men aktiviteter pågår inom området. Bland annat utvecklas användningen av Byggvarubedömningen för att öka spårbarheten och säkerställa hållbara materialval. Parallellt pågår ett arbete med att utreda bolagets indirekta påverkan på biologisk mångfald i värdekedjan, särskilt kopplat till materialval. Läs mer om detta under avsnittet Biologisk mångfald på sida 74-76. I dagsläget förlitar sig bolaget på att den negativa påverkan minskar i takt med att användningen av jungfruliga material reduceras och återvunna och återbrukade material ökar.

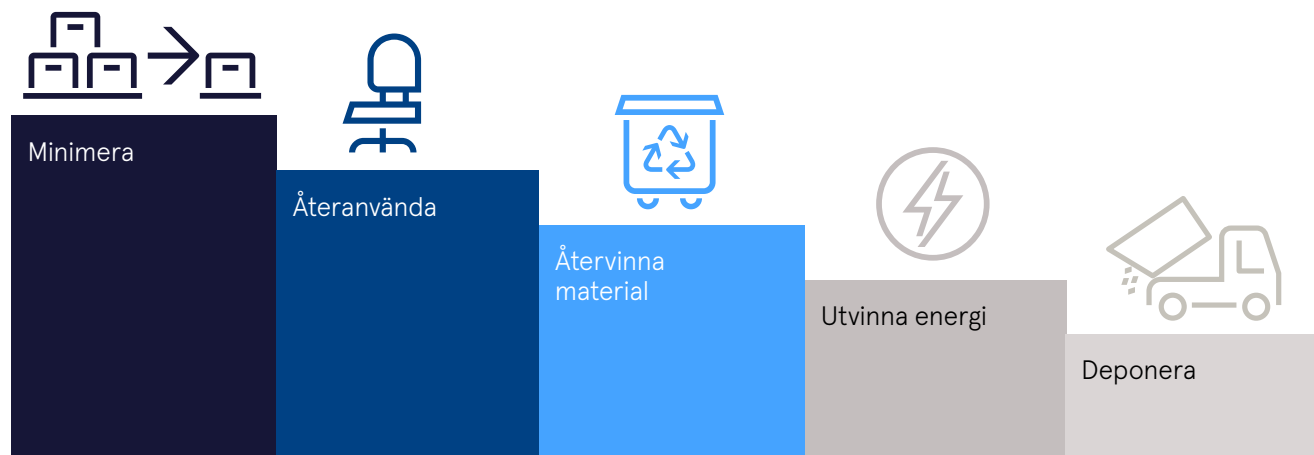
Resursutflöden

I bolagets Miljöpolicy och Hållbarhetsprogram för projekt ställs tydliga krav på att avfall ska minimeras och att så mycket som möjligt ska återanvändas eller återvinnas i nya kretslopp. Bland annat gäller att mängden byggavfall i nyproduktion inte får överstiga 20 kg/m² BTA, att max 1 procent av avfallet får gå till deponi och att minst 90 procent av bygg- och rivningsavfallet ska sorteras för materialåtervinning eller återbruk. För alla stora projekt genomförs en återbruksworkshop när projektet inleds, där konkreta mål sätts för avfallsminimering.

Vasakronan ställer krav på leverantörer genom sin uppförandekod. Den bygger på FN:s Global Compact-principer kopplat till miljö. Leverantörer ska ha system för att hantera allt avfall som uppstår och arbeta för ökad återanvändning och återvinning. Efterlevnaden följs upp genom leverantörsuppföljningar och är en del av inköpsavdelningens ansvar.

För att göra en effektiv och hållbar avfallshantering möjlig planeras nya byggnader och lokaler alltid med källsortering i

Avfallshierarki



Där det är möjligt ska avfall förhindras från att uppstå över huvud taget.

Det avfall som ändå uppstår ska så långt möjligt återanvändas, till exempel genom försäljning.

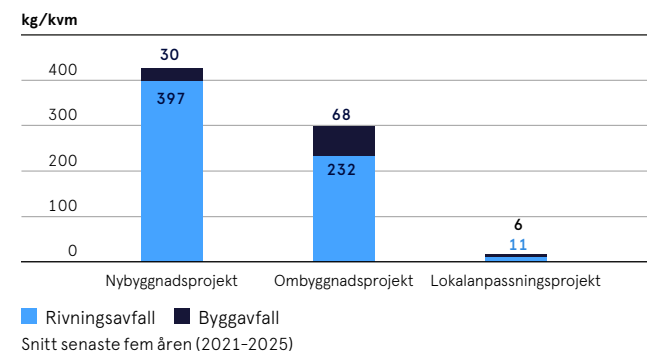
Metaller, wellpapp samt glas- och plastförpackningar är exempel på material som kan återvinnas och omvandlas till nya produkter.

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.

åtanke. Redan i projekteringsfasen beaktas utrymmen och transportvägar för avfallshantering för att säkerställa en smidig logistik och god arbetsmiljö. Utformningen av utrymmen för källsortering styrs av kraven i Vasakronans Hållbarhetsprogram för projekt samt i bolagets Guidelines och principer för byggande. Målet är att alla hyresgäster ska ha tillgång till adekvata utrymmen för källsortering, vilket gör det möjligt att fullt ut utnyttja de centrala källsorteringslösningar som finns i byggnaden.

Avfall genererat i projekt



Även om Vasakronan inte i någon större utsträckning kan påverka mängden eller typen av avfall som uppstår hos hyresgästerna, finns det möjlighet att påverka hur väl avfallet sorteras. För att skapa goda förutsättningar för sortering finns tydliga bestämmelser i hyresavtalen. I många byggnader erbjuds dessutom en avfallshämtningstjänst där avfallet vägs per kund före avlämning. Den tjänsten ger både Vasakronan och hyresgästerna tillgång till förbättrad statistik, vilket bidrar till minskade avfallsmängder och en högre sorteringsgrad.

Arbetet med att minska avfallsmängder och öka återvinning samt återbruk är en pågående process som kräver samverkan mellan Vasakronan, leverantörer och hyresgäster. Genom tydliga krav, planering och uppföljning skapas förutsättningar för en mer cirkulär hantering av resurser. Samtidigt finns fortsatt behov av att utveckla lösningar och marknader för återbruk för att ytterligare minska den negativa miljöpåverkan och bidra till ett mer hållbart byggande.

Vasakronan har anslutit sig till, och själva tagit, en rad olika initiativ för att driva både bolaget och branschen framåt. Detta inkluderar initiativet Centrum för Cirkulärt byggande, CCBuild, som syftar till att öka återbruk och materialåtervinning i byggbranschen. Bolagets återbrukshubbar är ett annat sätt att kollektivt medverka till att rivningsmaterial kan återanvändas. Skapandet av CCBuild samt samarbete med Fastighetsägarna Sverige bidrar till att skala upp återbruk av byggmaterial.

Mål och mått

Resursinflöden

Inriktningsmål:

Vår materialanvändning är cirkulär

Mål 2025	Mål 2026	Mål 2030
· 25 procent av materialanvändningen i projekt är cirkulär.	· 30 procent av materialanvändningen är cirkulär.	· 50 procent av materialanvändningen är cirkulär.

Under 2025 uppgick andelen cirkulära material (återbrukat, återvunnet eller förnybart) i byggprojekt till 37 procent (23). Därmed uppnåddes målet om 25 procent cirkulär materialanvändning med god marginal. Ökningen med 64 procent jämfört med föregående år förklaras i första hand av ett ambitiöst arbete med återbruk i ombyggnadsprojektet Lumi, som hade en cirkulär materialanvändning på 40 procent. Den totala materialredovisningen framgår av tabellen på sida 81.

Avgränsning och redovisningsprinciper

Redovisningen omfattar byggmaterial i samtliga stora ny- och ombyggnadsprojekt samt lokalanpassningsprojekt med en investeringskostnad på över en miljon kronor.

Redovisningen baseras på principen om operativ kontroll. Den innebär att endast projekt där Vasakronan har direkt styrning över beslut, budget och genomförande inkluderas.

Material redovisas i vikt, både totalt och per kvadratmeter, med uppdelning på jungfruligt, förnybart, återvunnet och återbrukat innehåll. Förnybart avser material från biologiska förnybara källor, återvunnet avser nyinköpta produkter med återvunnet innehåll, och återbrukat avser komponenter som återanvänds i sin ursprungliga form. Dessa kategorier redovisas separat för att undvika dubbelräkning. Cirkularitetsindex innefattar andelen förnybart, återvunnet och återbrukat material av total mängd material i samtliga projekt. Vid beräkning per kvadratmeter används bruttoarea (BTA) i stora projekt och lokalarea (LOA) i lokalanpassningar.

Uppföljning sker vid projektavslut och uppgifter samlas in med stöd från projektörer. För lokalanpassningar hämtas data från klimatkalkyler som tas fram vid projektstart.

För övriga projekt finns i dagsläget inget krav på materialredovisning, men ambitionen är att även inkludera underhållsprojekt i takt med att projektadministrationen digitaliseras.

Använt material

Totalt byggprojekt, ton	2025	2024	Förändring 2024-2025
Varav jungfruligt	4 708	5 040	-7%
Varav förnybart	778	393	98%
Varav återvunnet	585	811	-28%
Varav återbrukat	1 406	261	439%
Totalt	7 477	6 504	15%
Cirkularitetsindex, %	37	23	n/a
Kg material/kvm	66	40	63%

1) Inga nybyggnadsprojekt avslutades under 2024 och 2025.

Utfallskommentarer: Under 2025 uppgick total mängd använt material i byggprojekt till cirka 7 500 ton (6 500), vilket motsvarar 66 kilo använt material per ny-/ombyggd kvadratmeter (40). I de projekt som avslutades under året bestod 37 procent (23) av den totala materialanvändningen av cirkulärt material det vill säga återbrukat, återvunnet eller förnybart. Inga nybyggnadsprojekt avslutades under året eller föregående år.

Under året avslutades 1 stort ombyggnadsprojekt (2), projektet Lumi i Uppsala med en area om cirka 22 100 kvm. Den totala materialanvändningen i projektet uppgick till cirka 6 400 ton (4 100). Det motsvarar i genomsnitt 291 kilo använt material per ny-/ombyggd kvadratmeter (181), att jämföra med snittet på 232 kg/kvm för de

Varav stora projekt ¹ , ton	2025	2024	Förändring 2024-2025
Varav jungfruligt	3 888	3 241	20%
Varav förnybart	724	283	156%
Varav återvunnet	524	570	-8%
Varav återbrukat	1 296	46	2697%
Totalt	6 432	4 140	55%
Cirkularitetsindex, %	40	22	n/a
Kg material/kvm	291	181	61%

ombyggnadsprojekt som har avslutats de senaste fem åren. Se diagram på sida 78 för genomsnittligt använt material i avslutade projekt. Ökningen i materialmängd per kvadratmeter förklaras av att ombyggnadsprojektet Lumi innebar mer omfattande tillbyggnad än de två projekten föregående år. Ett av dessa inkluderade också en tillbyggnad, men i mindre skala. Av den totala materialmängden som användes i Lumi var cirka 1 300 ton (46) återbrukat, vilket motsvarar 20 procent av projektets totala materialanvändning. Det ambitiösa arbetet med att använda återbrukat material återspeglas även i andelen cirkulärt material på 40 procent (22) i Lumi. Det är en ökning med 82 procent jämfört med ombyggnadsprojekten som avslutades under föregående år.

Varav lokalanpassningsprojekt, ton	2025	2024	Förändring 2024-2025
Varav jungfruligt	820	1 799	-54%
Varav förnybart	54	110	-52%
Varav återvunnet	61	240	-75%
Varav återbrukat	110	215	-49%
Totalt	1 045	2 365	-56%
Cirkularitetsindex, %	21	24	n/a
Kg material/kvm	11	17	-33%

Utöver ombyggnadsprojektet avslutades 82 lokalanpassningsprojekt (140) med en total area om cirka 92 000 kvadratmeter (138 000). Materialmängden i lokalanpassningsprojekt uppgick till cirka 1 000 ton (2 400). Minskningen av mängd material, antal projekt och ombyggda kvadratmeter mellan 2025 och 2024 förklaras främst av att ett stort antal äldre projekt som pågått under åren 2020-2023 avslutades administrativt under föregående år. Deras materialmängder inkluderades därför i den totala materialredovisningen för lokalanpassningsprojekt 2024. Trots att den faktiska materialanvändningen skett betydligt tidigare.

Resursutflöden

Inriktningsmål:

Vår avfallshantering är cirkulär

Mål 2025	Mål 2026	Mål 2030
<ul style="list-style-type: none"> · 45 procent av hyresgästavfallet går till materialåtervinning. · 50 procent av projektavfallet går till materialåtervinning. 	<ul style="list-style-type: none"> · 50 procent av hyresgästavfallet går till materialåtervinning. · 55 procent av projektavfallet går till materialåtervinning. 	<ul style="list-style-type: none"> · 65 procent av hyresgästavfallet går till materialåtervinning. · 75 procent av projektavfallet går till återvinning eller återbruk.

Under 2025 gick 49 procent (43) av hyresgästavfall till materialåtervinning. Därmed uppnåddes målet om minst 45 procent materialåtervinningsgrad. Att återvinningsgraden ökade med 11 procent jämfört med föregående år beror både på att den totala mängden hyresgästavfall har minskat och att mängden avfall som sorterats ut för materialanvändning har ökat. Under 2025 gick 59 procent (70) av projektavfallet till materialåtervinning. Därmed uppfylldes målet om minst 50 procent materialåtervinningsgrad. Den totala avfallsredovisningen framgår av tabellen på sida 83.

Avgränsning och redovisningsprinciper

Redovisningen omfattar hyresgästavfall och projektavfall. Hyresgästavfall omfattar det avfall som hanteras av Vasakronans och kommunernas upphandlade entreprenörer. Avfall som hyresgäster själva ombesörjer hämtning av, exempelvis farligt avfall från vårdverksamheter, ingår inte.

Hyresgästavfall följs upp kvartalsvis och baseras på vägda mängder som rapporteras av upphandlade entreprenörer. Verksamhetsavfall vägs och rapporteras månatligen med uppgift om fraktion och behandlingsmetod. Kommunalt avfall vägs på sopbilar i vissa kommuner, medan uppskattningar används i en kommun där vägning inte är möjlig.

Avfall som uppstår inom Vasakronans egen förvaltningsverksamhet särredovisas inte utan är inkluderat i kategorin hyresgästavfall. Detta på grund av att det utgör en marginell del i relation till det totala bygg- och hyresgästavfallet.

Redovisningen av projektavfall omfattar de avfallsmängder som uppkommit i samtliga stora ny- och ombyggnadsprojekt samt lokalanpassningsprojekt med en investeringskostnad på över en miljon kronor. Projektavfall följs upp vid projektavslut och redovisas årligen. Uppgifterna baseras på faktiskt utfall som hämtas från avfallsrapporter. I de fall rapporter saknas görs en uppskattning med ett osäkerhetspåslag på 25 procent.

Avfall redovisas i vikt, både totalt och per kvadratmeter för projekt, med uppdelning på behandlingsmetod. Vid beräkning per kvadratmeter används bruttoarea (BTA) i stora projekt och lokalarea (LOA) i lokalanpassningar.

Avfallsdata samlas in från flera aktörer med olika system och rutiner, vilket kan innebära viss osäkerhet i uppgifterna. Under året har Vasakronan arbetat för att höja kvaliteten i avfallsstatistiken. För att säkerställa tillgång till tillförlitlig och jämförbar information fortsätter detta arbete under 2026.

Genererat avfall

Totalt genererat avfall, ton	2025	2024	Förändring 2024-2025
Avfall exkl. farligt avfall			
Materialåtervinning ¹	5 523	11 009	-50%
Energiåtervinning/förbränning	4 845	6 878	-30%
Destruktion utan värmeproduktion	0	0	n/a
Deponi	421	943	-55%
Totalt avfall exkl. farligt avfall	10 788	18 830	-43%
Materialåtervinning ¹	128	297	-57%
Energiåtervinning/förbränning	5	12	-60%
Deponi	34	195	-82%
Totalt farligt avfall²	168	505	-67%
Totalt avfall	10 956	19 335	-43%
Andel som går till materialåtervinning, %	52	58	n/a

Vissa differenser kan förekomma i totalrader till följd av decimaler.

1) Inkluderar matavfall som gått till biogasproduktion.

2) Inkluderar el- special- och övrigt avfall.

Utfallskommentarer: Under 2025 uppgick totalt genererat avfall till cirka 11 000 ton (19 300), varav 52 procent (58) gick till materialåtervinning.

Av totalt genererat avfall utgjordes cirka 2 700 ton (10 800) av projektavfall med ett genomsnitt på 24 kilo per om-/nybyggd kvadratmeter (67). Projektavfallet inkluderar bygg- och rivningsavfall från stora projekt och lokalanpassningsprojekt som har avslutats under 2025. Inga nybyggnadsprojekt avslutades under 2025 eller 2024. Under året avslutades däremot 1 större ombyggnadsprojekt, Lumi (2), med en total area om cirka 22 100 kvm. Genererat avfall i ombyggnadsprojektet uppgick till 2 000 ton (8 100) i genomsnitt 92 kilo per om-/nybyggd kvadratmeter (340). Minskningen förklaras

Varav projektavfall, ton	2025	2024	Förändring 2024-2025
Avfall exkl. farligt avfall			
Materialåtervinning	1 583	7 363	-78%
Energiåtervinning/förbränning	685	2 242	-69%
Destruktion utan värmeproduktion	0	0	n/a
Deponi	382	820	-53%
Totalt avfall exkl. farligt avfall	2 651	10 425	-75%
Materialåtervinning	9	181	-95%
Energiåtervinning/förbränning	3	11	-73%
Deponi	34	195	-82%
Totalt farligt avfall	47	387	-88%
Totalt projektavfall	2 697	10 812	-75%
kg avfall/kvm	24	67	-30%
Andel som går till materialåtervinning, %	59	70	n/a

av att projektet innehöll en del tillbyggnad, vilket inte genererar lika stora mängder rivningsavfall som ren ombyggnad. Minskningen kan även förklaras av att projektet tack vare höga cirkularitetsambitioner återbrukade mycket material som annars hade blivit avfall.

Under året avslutades 82 lokalanpassningsprojekt (140) med en total avfallsmängd på 653 ton (2 760) med ett genomsnitt 7 kilo per om-/nybyggd kvadratmeter (20). Minskningen av genererat avfall förklaras av att ett stort antal äldre projekt avslutades administrativt under föregående år och deras avfallsmängder inkluderades därför i den totala avfallsredovisningen för lokalanpassningsprojekt 2024. Trots att de faktiska avfallsmängderna genererats betydligt tidigare.

Varav avfall från hyresgäster, ton	2025	2024	Förändring 2024-2025
Avfall exkl. farligt avfall			
Materialåtervinning	3 940	3 645	8%
-varav biogasproduktion	481	577	-17%
Energiåtervinning/förbränning	4 159	4 637	-10%
Destruktion utan värmeproduktion	0	0	n/a
Deponi	38	123	-69%
Totalt avfall exkl. farligt avfall	8 138	8 405	-3%
Materialåtervinning	119	116	2%
Energiåtervinning/förbränning	2	1	53%
Deponi	0	0	n/a
Totalt farligt avfall	121	118	3%
Totalt hyresgästavfall	8 259	8 523	-3%
Andel som går till materialåtervinning, %	49	44	n/a

Avfall insamlat från hyresgäster uppgick till totalt 8 300 ton (8 500), varav avfall som klassas som verksamhetsavfall och därmed får hämtas och tas om hand av valfri avfallsentreprenör utgör 68 procent (57). Resterande 32 procent (43) klassas som hushållsavfall eller därmed jämförligt och får enbart hämtas av den av kommunen utsedda avfallsentreprenören. Det är svårt att dra några tydliga slutsatser kring variationer mellan åren på grund av historiskt ofullständig data. Ambitionen är att ytterligare förbättra statistiken inför kommande år.

Social information

Den egna arbetskraften

IRO	Beskrivning	Typ av IRO	Var i värdekedjan	Tidshorisont
Inkludering och trygghet för alla	Genom satsningar på mångfald, jämställdhet och inkludering arbetar Vasakronan för en arbetsmiljö där alla medarbetare ges lika möjligheter att utvecklas och nå sin fulla potential.	Positiv påverkan		Kort, medel
Stress och hög arbetsbelastning	Stress kopplas till brister i den sociala och organisatoriska arbetsmiljön och kan uppstå när krav överstiger tillgängliga resurser. Perioder med hög arbetsbelastning ökar risken för långtidssjukskrivningar och förlust av nyckelkompetens.	Negativ påverkan		Kort
Medarbetares välmående	Vasakronan arbetar för en god arbetsmiljö genom att säkerställa bra ljus-, ljud- och luftförhållanden samt utforma arbetsplatser som främjar rörelse och välmående.	Positiv påverkan		Kort, medel

Att vara en attraktiv arbetsgivare för både nuvarande medarbetare och framtida talanger är avgörande för ett bolags långsiktiga framgång. Forskning visar att grupper med hög grad av mångfald ofta är mer kreativa, bättre på att hantera komplexa utmaningar och mer konkurrenskraftiga. Därför är arbetet med mångfald, jämställdhet och likabehandling inte bara en fråga om värderingar, utan också en strategisk investering i bolagets utveckling och lönsamhet. Alla medarbetare och arbetssökande ska behandlas rättvist och med respekt. Det innebär lika möjligheter till anställning, kompetensutveckling, befordran och karriärvägar, oavsett kön, ålder, etnicitet, religion, funktionsvariation eller annan bakgrund. Principen om lika lön för lika arbete och rättvisa anställningsvillkor är grundläggande, liksom möjligheten att förena arbetsliv med föräldraskap och privatliv. Genom att aktivt främja en inkluderande kultur och säkerställa att personalens sammansättning speglar samhällets mångfald, skapas en arbetsplats

där människor trivs, växer och bidrar. Det stärker i sin tur bolagets förmåga att möta framtidens krav och möjligheter.

Stress är en av de vanligaste orsakerna till sjukfrånvaro på svenska arbetsplatser och kan leda till både kortvariga och långvariga hälsoproblem. För bolaget innebär detta inte bara mänskligt lidande, utan kan även leda till produktionsbortfall, ökade kostnader och minskad effektivitet. Psykisk ohälsa, där stressrelaterade diagnoser som utmattningssyndrom dominerar, står för en stor andel av längre sjukfall enligt Försäkringskassan. Stress påverkar även arbetsmiljön i stort, med lägre engagemang, minskad kreativitet och försämrad samarbetsförmåga som följd. Att förebygga och hantera stress är därför en viktig del för ett hållbart arbetsliv. Vasakronan kan, genom hälsofrämjande insatser, tidigt upptäckt och stödjande arbetsvillkor, skapa en trygg miljö där medarbetare mår bra och bidrar till långsiktig framgång.

Den fysiska arbetsmiljön har stor påverkan på medarbetares hälsa, trivsel och produktivitet. Goda ljus-, ljud- och luftförhållanden bidrar till minskad belastning och stress, samtidigt som de främjar koncentration och arbetsglädje.

En väl utformad kontorsmiljö kan också uppmuntra till rörelse och variation under arbetsdagen, vilket har positiv effekt på både fysisk och mental hälsa. Genom att integrera hälsosamma miljöfaktorer i arbetsplatsens utformning skapas bättre förutsättningar för välmående, minskad sjukfrånvaro och ökad motivation. En arbetsmiljö som stödjer både funktion och återhämtning är en viktig del av ett hållbart arbetsliv och bidrar till organisationens långsiktiga framgång.

Styrande dokument

Vasakronan har antagit policyer som styr bolagets arbete kopplat till den egna arbetskraften. Vasakronans Arbetsmiljöpolicy utgår ifrån Arbetsmiljölagen (1977:1160) och beskriver hur bolaget på ett systematiskt sätt ska arbeta för att förebygga ohälsa och olycksfall i arbetet samt även i övrigt uppnå en god arbetsmiljö. Vasakronans Policy för mångfald och inkludering utgår ifrån Diskrimineringslagen (2008:567) som förbjuder diskriminering av kön, könsidentitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning och ålder. Ansvarig för upprättande och ajourhållande av Arbetsmiljöpolicy och Policy för mångfald och inkludering är chef HR. Ansvarig för genomförandet av policyerna är alla chefer inom bolaget.

Vasakronans arbete med den egna arbetskraften styrs även av Uppförandekod för medarbetare. Koden beskriver vad som ingår i bolagets sociala ansvar och omfattar arbetsvillkor och arbetsmiljö, mångfald och inkludering samt bemötande av medarbetare och medmänniskor.

Samtliga styrande dokument återfinns på bolagets externa webbplats.

Åtgärder

Vasakronan arbetar aktivt för att skapa en arbetsplats som är inkluderande, säker, jämlik och präglas av mångfald samt är fri från kränkningar, trakasserier och diskriminering. Varje år genomförs flera åtgärder för att förebygga, identifiera och hantera faktisk eller potentiell negativ påverkan.

Alla chefer har ett ansvar för att genomföra medarbetardialoger och lönedialoger och utifrån dessa verka för att deras medarbetares arbetsmiljö är trygg och säker samt fri från trakasserier, kränkningar och diskriminering. Två gånger per år genomför Vasakronan en bolagsövergripande medarbetarundersökning som hanteras anonymt via en extern part. Resultatet ger en tydlig bild av hur medarbetarna upplever sin arbetssituation och används aktivt i hela organisationen, från ledningsgrupp till enskilda team, som underlag för dialoger om samarbete, arbetsmiljö och inkludering. Genom att analysera nyckeltal och följa upp resultatet i grupper skapas förutsättningar för att identifiera utmaningar och genomföra insatser där de gör störst nytta. Undersökningen är ett viktigt verktyg för att stärka det öppna samtalsklimatet och kontinuerligt utveckla verksamheten utifrån medarbetarnas perspektiv.

Som en del av arbetet med rättvisa och transparens genomförs årligen lönedialoger mellan medarbetare och dess närmsta chef. För att säkerställa att inga osakliga löneskillnader förekommer genomförs årligen en lönekartläggning. Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal. Även om bolaget saknar lokala fackliga representanter och arbetsmiljöombud, uppmuntras medarbetare att ta sådana uppdrag och erbjuds utbildning inom området.

Vasakronans chefer ansvarar för att skapa grupper som präglas av mångfald samt för att inga medarbetare diskrimineras. Uppföljning att detta efterlevs sker genom nyckeltal från bland annat medarbetarundersökning och lönekartläggning.

Bolaget ansvarar för att säkerställa en god fysisk, organisatorisk och psykosocial arbetsmiljö. Arbetsmiljöarbetet är strukturerat med tydlig delegering från verkställande direktör till chefer med personalansvar, som utbildas för att kunna identifiera risker och driva förbättringar. Övergripande arbetsmiljöfrågor diskuteras regelbundet i ledningsgrupper, och bolagets ledning följer årligen upp riskbedömningar och handlingsplaner. Som en del av det förebyggande arbetsmiljöarbetet arbetar bolaget aktivt för att hantera stress och främja medarbetares hälsa. Genom satsningar på kompetensutveckling, friskvård, hälsoundersökningar och tillgång till sjukvårdsförsäkring skapas förutsättningar för att tidigt upptäcka och hantera tecken på ohälsa.

Vasakronan främjar en arbetskultur där självledarskap är en central del i det förebyggande arbetet mot stress och ohälsa. Genom att ge medarbetare förtroende och förutsättningar att själva planera, prioritera och strukturera sitt arbete stärks känslan av kontroll, delaktighet och ansvar. Dessa faktorer är avgörande för att minska risken för arbetsrelaterad stress. Självledarskapet stöds av en tydlig struktur för dialog mellan chef och medarbetare, där regelbundna samtal möjliggör gemensam planering och uppföljning av arbetsbelastning. Cheferna har en viktig roll i att tidigt fånga upp signaler på ohälsa och initiera stödinsatser och rehabilitering vid behov.

Medarbetare hos Vasakronan har flera olika kanaler för att kunna lyfta risker och få dem åtgärdade. Medarbetare kan vända sig till närmsta chef eller HR-avdelningen. Dessutom finns en extern visselblåsarfunktion där allvarliga missförhållanden anonymt kan rapporteras. Syftet med visselblåsarfunktionen är att säkerställa att alla som berörs av Vasakronans verksamhet har en trygg kanal för att uppmärksamma problem utan risk för repressalier.

Genom att kombinera självledarskap med en stödjande arbetskultur och goda förutsättningar för dialog skapas en hållbar arbetsmiljö där medarbetare kan prestera långsiktigt utan att kompromissa med sin hälsa. Den fysiska arbetsmiljön är en viktig del i detta arbete.

Bolagets arbetsplatser är utformade med medarbetarnas välmående i fokus. De är flexibla och aktivitetsbaserade, vilket innebär att arbetsmiljön kan anpassas efter olika arbetsuppgifter och arbetssätt. Kontoren har god luftkvalitet, dagsljus och ergonomi som centrala aspekter. Utöver de tekniska aspekterna läggs stor vikt vid kontorets fysiska utformning för att uppmuntra rörelse och ett aktivt liv. Exempelvis planeras ytor för spontana möten, ståbord, trappor som alternativ till hissar och närhet till träningsmöjligheter. Denna typ av design bryter stillasittande beteenden och främjar fysisk aktivitet under arbetsdagen, något som har visat sig ha positiv påverkan på både fysisk och mental hälsa. Resultatet är en arbetsmiljö som inte bara är funktionell, utan också stödjer medarbetarnas välmående i ett långsiktigt perspektiv. Genom att integrera hälsosamma miljöfaktorer i kontorsutformningen skapas förutsättningar för minskad sjukfrånvaro, ökad motivation och bättre prestationer.

Mål och mått

Inriktningsmål:

Vi är den mest hållbara arbetsgivaren i branschen, ett företag med hög mångfald, god inkludering och hälsosamma arbetsplatser

Mål 2025	Mål 2026	Mål 2030
· Inkluderingsindex i medarbetarenkät > 90.	· Sjukfrånvaro ≤ 2,5%. · Index för psykologisk trygghet ¹ > 90.	· Sjukfrånvaro ≤ 2,5%. · Index för psykologisk trygghet > 90.

1) Index byter benämning i medarbetarenkät, tidigare inkluderingsindex.

Under 2025 uppgick inkluderingsindex i bolagets medarbetarenkät till 92 (90) och därmed uppnåddes målet om en nivå som överstiger 90. Förbättringen i index drivs främst av något bättre resultat i de frågor som rör att känna sig respekterad av kollegor och att fritt kunna framföra sina åsikter i arbetsgruppen. För mer information om utfall kopplat till den egna arbetskraften se tabeller på sida 87-88.

Avgränsning och redovisningsprinciper

Redovisningen av den egna arbetskraften omfattar personer med anställningsavtal och som erhåller ersättning för sitt arbete. Uppgifterna redovisas som head count (antal anställda) på balansdagen och inkluderar tillsvidareanställda, vikarier, långtidssjukskrivna, tjänstlediga och föräldralediga. Timanställda och sommarjobbbara inkluderas inte.

Icke anställda inom arbetskraften omfattar oavlönade praktikanter samt konsulter som täcker ett långsiktigt personalbehov. Konsulter inkluderas dock om uppdraget sträcker sig över minst en arbetsmånad.

Uppgifter om antal medarbetare, kön och ålder sammanställs månadsvis och redovisas kvartalsvis. Löneskillnader mellan kvinnor och män baseras på årlig lönekartläggning. Andel medarbetare med utländsk bakgrund levereras av Statistiska centralbyrån (SCB).

Olycksfallsstatistik och sjukfrånvaro omfattar endast Vasakronans egna medarbetare. Sjukfrånvaro följs upp månadsvis. Allvarliga olyckor definieras som arbetsrelaterade skador som resulterar i dödsfall eller i skador där arbetstagaren inte kan, eller inom sex månader inte förväntas kunna, återgå till sitt ursprungliga hälsotillstånd. Olyckor som lett till frånvaro inkluderar skador som föranlett minst en dags frånvaro. Olycksfallsfrekvensen beräknas som antal olyckor per en miljon arbetade timmar. Olycksfall rapporteras löpande i ett internt verktyg tillgängligt via intranätet och sammanställs kvartalsvis.

Den egna arbetskraften, på balansdagen

Antal	2025	2024	Förändring 2024-2025
Anställda	325	311	5%
Ålder <29	36	36	0%
Ålder 30-49	168	161	4%
Ålder >50	121	114	6%
Varav kvinnor	171	161	6%
Varav män	154	150	3%
Varav tillsvidareanställda	319	304	5%
Varav kvinnor	168	156	8%
Varav män	151	148	2%
Personalomsättning, %	9,5	9,2	<i>n/a</i>
Medelålder	44	44	0%
Icke-anställda	64	-	n/a
Konsulter som ersätter ett långsiktigt personalbehov	63	-	<i>n/a</i>
Varav kvinnor	41	-	<i>n/a</i>
Varav män	22	-	<i>n/a</i>
Oavlönade praktikanter	1	-	<i>n/a</i>
Varav kvinnor	-	-	<i>n/a</i>
Varav män	1	-	<i>n/a</i>

Utfallskommentarer: Per 31 december 2025 var antalet anställda 325 (311), varav 98 procent (98) var tillsvidareanställda. 6 medarbetare (7) var visstidsanställda. 3 av det totala antalet anställda (1) hade deltidskontrakt. Ökningen av antalet anställda förklaras främst av att tidigare inhyrd konsultpersonal har ersatts med tillsvidareanställningar. Av totalt antal anställda var 53 procent (52) kvinnor, respektive 47 procent (48) män. Av totalt antal anställda under året var 11 procent (12) under 29 år, 52 procent (52) mellan 30 och 49 år och 37 procent (37) var över 50 år. Samtliga medarbetare omfattas av kollektivavtal och samtliga medarbetare var tjänstemän.

Under 2025 tog 97 anställda (89) föräldraledigt varav 56 kvinnor (52) och 41 män (37).

Antal	2025	2024	Förändring 2024-2025
Styrelse	8	9	-11%
Ålder <29	0	0	<i>n/a</i>
Ålder 30-49	1	2	-50%
Ålder >50	7	7	0%
Varav kvinnor	4	5	-20%
Varav män	4	4	0%
Ledningsgrupp	9	9	0%
Ålder <29	0	0	<i>n/a</i>
Ålder 30-49	5	3	67%
Ålder >50	4	6	-33%
Varav kvinnor	6	5	20%
Varav män	3	4	-35%
Medarbetare med personalansvar	56	52	8%
Ålder <29	0	0	<i>n/a</i>
Ålder 30-49	24	18	33%
Ålder >50	32	34	-6%
Varav kvinnor	31	26	19%
Varav män	25	26	-4%

Utfallskommentarer: Per den 31 december uppgick andelen kvinnor i bolagets styrelse till 50 procent (56) och andelen män till 50 procent (44). Av styrelsens ledamöter var 0 procent (0) 29 år eller yngre, 13 procent (22) mellan 30 och 49 år, och resterande 87 procent (78) var 50 år eller äldre.

Andelen kvinnor i bolagets ledningsgrupp uppgick under året till 67 procent (56) och andelen män till 33 procent (44). Av ledningsgruppens ledamöter var 0 procent (0) 29 år eller yngre, 56 procent (33) mellan 30 och 49 år, och resterande 44 procent (67) var 50 år eller äldre.

Vid årets slut var andelen av bolagets medarbetare med personalansvar (chefer) 55 procent (50) kvinnor och 45 procent (50) män. Av medarbetare med personalansvar var 0 procent (0) 29 år eller yngre, 43 procent (35) mellan 30 och 49 år och resterande 57 procent (65) 50 år eller äldre.

Sjukfrånvaro

Andel, %	2025	2024	Förändring 2024-2025
Totalt	2,2	2,6	n/a
Kort	0,7	0,8	n/a
Lång	1,5	1,9	n/a
Kvinnor	2,4	2,9	n/a
Män	1,9	2,3	n/a

Utfallskommentarer: Total sjukfrånvaro under 2025 uppgick till 2,2 procent (2,6). Minskningen kunde delvis kopplas till bolagets fortsatta fokus på ett förebyggande arbetsmiljöarbete samt tidiga insatser vid nedsatt arbetsförmåga.

Olyckor och tillbud hos egna arbetskraften

Antal	2025	2024	Förändring 2024-2025
Dödsfall	0	0	n/a
Olyckor som lett till frånvaro	0	0	n/a
Varav allvarliga olyckor	0	0	n/a
Olyckor utan frånvaro	1	0	n/a
Tillbud	0	4	-100%
Totalt antal olyckor	1	0	n/a
Antal arbetade timmar	512 821	591 991	-13%
Olycksfallsfrekvens, olyckor med frånvaro	0,0	0,0	n/a
Olycksfallsfrekvens, alla olyckor	1,9	0,0	n/a

Utfallskommentarer: Under 2025 inträffade 1 (0) olycka utan frånvaro bland Vasakronans anställda. Olyckan orsakade en skada på grund av objekt i rörelse, automatisk dörr.

Kvinnors lön i relation till mäns

Andel, %	2025	2024	Förändring 2024-2025
Samtliga medarbetare	102	101	n/a
Samtliga medarbetare exklusive vd	101	101	n/a
Medarbetare med personalansvar	107	114	n/a
Medarbetare med personalansvar exklusive vd	106	113	n/a

Utfallskommentarer: Resultatet från lönekartläggningen 2025 visade att kvinnor tjänar 102 (101) procent av vad män tjänar. Kvinnliga medarbetare med personalansvar tjänar 107 (114) procent av vad män med personalansvar tjänar. Vid lönekartläggningen 2025 uppdagades inga oskäligena löneskillnader.

Löneskillnad högst betalda relativt median

Antal	2025	2024	Förändring 2024-2025
Ersättning högst betald (vd), tkr	6 731	6 107	10%
Ersättning median - exklusive vd, tkr	714	648	10%
Förhållande mellan högst betald och median (exkl. högst betald)	9,4	9,4	0%
Löneökning högst betald (vd), %	10,2	5,1	n/a
Löneökning median - exklusive vd, %	10,0	4,2	n/a
Förhållande mellan löneökning högst betald och median	1,0	1,2	-20%

Utfallskommentarer: Ingen omräkning till heltidsekvivalenter (FTE) har gjorts. Den ersättning som rapporteras inkluderar både fast och rörlig ersättning. Den högre medianersättningen 2025 förklarades av generella löneökningar och att resultatdelning delades ut till medarbetare.

Medarbetare med utländsk bakgrund

Andel, %	2025	2024	Förändring 2024-2025
Samtliga medarbetare	14	14	n/a
Varav kvinnor	13	13	n/a
Varav män	14	14	n/a

Utfallskommentarer: Tabellen redovisar andelen medarbetare inom Vasakronan med utländsk bakgrund. Som referens hade 27 procent av Sveriges befolkning (20-67 år) utländsk bakgrund. Motsvarande andel uppgick till 28 procent bland män och 27 procent bland kvinnor i riket.

Källa: SCB 2024

Arbetstagare i värdekedjan

IRO	Beskrivning	Typ av IRO	Var i värdekedjan	Tidshorisont
Hälsa och välmående i leverantörskedjan	Byggarbetsplatser är bland de mest olycksdrabbade i Sverige, och Vasakronan är en stor inköpare av bygg- och installationsarbeten. Vanliga risker är fallolyckor, tunga lyft, buller, exponering för farliga ämnen samt olyckor med verktyg och fallande material.	Negativ påverkan		Kort
Hälsa och säkerhet på eller runt byggarbetsplatser	Brister i arbetsmiljö och säkerhet kan leda till allvarliga olyckor och ohälsa, vilket påverkar både människor och verksamhet. Sådana händelser kan försena projekt, medföra ökade kostnader och skada Vasakronans anseende.	Finansiell risk		Kort, medel
Kränkningar av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan	Globala leveranskedjor inom bygg- och fastighetssektorn innebär risk för bristande skydd av arbetstagare och mänskliga rättigheter vid produktion av material som används i Vasakronans fastigheter. Särskilt elektroniska komponenter kan ha kopplingar till länder med förhöjd risk för sådana överträdelser.	Negativ påverkan		Kort
Brott mot mänskliga rättigheter i värdekedjan	Brott mot mänskliga rättigheter eller oetiskt beteende hos leverantörer och samarbetspartners inom Vasakronans värdekedja kan skada förtroendet och varumärket samt innebära finansiella risker. Vid sådana incidenter kan affärsrelationer behöva avslutas, vilket medför extra kostnader för bolaget.	Finansiell risk		Kort
Utsatta grupper	Migrantarbetare förekommer inom flera led i Vasakronans värdekedja, såsom byggnation, fastighetsförvaltning och service. Det finns risk att dessa arbetstagare utsätts för osäkra arbetsförhållanden.	Negativ påverkan		Kort

Vasakronan bedriver sin verksamhet med en tydlig ambition att aldrig kompromissa med människors hälsa, säkerhet eller välmående. Som en stor aktör inom fastighetsutveckling och förvaltning är bolaget beroende av ett omfattande nätverk av leverantörer och entreprenörer, vilket innebär ett ansvar att identifiera och hantera risker som kan påverka människor negativt.

Bolaget har identifierat att verksamheten kan ge upphov till negativ påverkan på både arbetsmiljö och mänskliga rättigheter i värdekedjan. De största arbetsmiljöriskerna finns utanför den egna organisationen, bland personer som arbetar på uppdrag av Vasakronan, exempelvis på byggarbetsplatser och i fastighetsförvaltning. Byggarbetsplatser är bland de mest olycksdrabbade miljöerna i Sverige och kan leda till allvarliga personskador och ohälsa.

Utöver arbetsmiljörisker finns risk för överträdelser av mänskliga rättigheter i globala leveranskedjor, särskilt vid

utvinning och produktion av byggmaterial och elektroniska komponenter. Dessa leveranskedjor kan omfatta länder med svag arbetsrättslig lagstiftning och bristande skydd för arbetstagare, vilket ökar risken för tvångsarbete, osäkra arbetsförhållanden och andra kränkningar av grundläggande rättigheter. Sådan påverkan kan även innebära betydande finansiella risker för bolaget. Allvarliga olyckor eller överträdelser av mänskliga rättigheter kan leda till projektförse- ningar, ökade kostnader och skadat förtroende hos intres- senter såsom kommuner, investerare och hyresgäster. Komplexa leverantörsled och flera nivåer av entreprenörer försvårar insyn och kontroll, vilket gör dessa risker särskilt väsentliga för bolaget.

Att säkerställa en trygg, inkluderande arbetsmiljö och respekt för mänskliga rättigheter i hela värdekedjan är därför avgörande för bolagets långsiktiga värdeskapande.

Styrande dokument

Vasakronan har antagit en Policy för socialt ansvar som styr bolagets arbete kopplat till arbetstagare i värdekedjan. Policyn innefattar åtagande om att säkerställa en god och säker arbetsmiljö, sunda och godtagbara arbetsvillkor samt mångfald och inkludering för alla som utför arbete för Vasa- kronans räkning. Ansvarig för upprättande och ajourhållande av Policy för socialt ansvar är chef Hållbarhet och ansvarig för genomförandet av policyn är chef Teknik och fastighet och chef Investeringar och projekt.

Bolaget har även antagit en Inköspolicy som syftar till att säkerställa ansvarsfulla, transparenta och affärsmässiga inköp. Policyn betonar vikten av etik, miljö- och samhälls- ansvar, långsiktiga relationer med leverantörer, samt att alla inköp ska följa gällande lagar och regler och bidra till bolagets

hållbarhetsmål. Ansvarig för Inköspolicyns upprättande och ajourhållande är chef Inköp och samtliga chefer ansvarar för uppföljning och efterlevnaden av policyn.

Vasakronans arbete med arbetstagare i värdekedjan styrs även av Uppförandekod för leverantörer samt styrdokument såsom Hållbarhetsprogram för projekt samt bolagets Guidelines och principer för byggande.

Samtliga styrande dokument återfinns på bolagets externa webbplats, med undantag för dokumentet Guidelines och principer för byggande, vilket är internt och tillgängligt via intranätet.

Åtgärder

Som en stor aktör inom fastighetsbranschen har Vasakronan både möjlighet och ansvar att påverka arbetsvillkor och respekten för mänskliga rättigheter i leverantörskedjan. En betydande del av bolagets sociala påverkan uppstår i värdekedjan, särskilt inom byggnation, drift och service. Bolaget har i dagsläget begränsad insyn i utvinning och produktion av byggmaterial och arbetsvillkor i längre leverantörsled. För att öka transparensen har bolaget påbörjat en kartläggning av värdekedjan, där påverkansbedömningen av mänskliga rättigheter utgör ett första steg.

Bedömningen identifierade risker för tvångsarbete och osäkra arbetsförhållanden inom byggsektorn, installations-tjänster, transporter, städning och fastighetsskötsel. Utöver detta identifierades även potentiella risker för tvångsarbete bland arbetstagare hos hyresgäster inom särskilda högrisk-sektorer, såsom restauranger, kemptvättar och skönhets-salonger. Migrantarbetare förekommer i flera led och är

särskilt utsatta, vilket understryker behovet av ökad kontroll. Det är viktigt att betona att detta endast är början på ett mycket större och långsiktigt arbete. Kartläggningen och den genomförda påverkansbedömningen utgör en liten del av det övergripande arbete som krävs för att nå en hållbar och ansvarsfull leverantörskedja där mänskliga rättigheter respekteras fullt ut. Många utmaningar återstår för att säkerställa att alla led i värdekedjan, från framställning av råmaterial till slutgiltiga tjänster, präglas av goda arbetsvillkor och respekt för grundläggande mänskliga rättigheter.

Vasakronan ställer krav på att alla leverantörer ska under-teckna bolagets Uppförandekod vilken omfattar krav kopplat till mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och miljö. Vid upphandlingar utvärderas leverantörer utifrån arbetsvillkor, miljö och motverkande av korruption. I alla byggprojekt ställs projektspecifika hållbarhetskrav som regleras i avtal och kompletteras med krav i Hållbarhetsprogram för projekt samt Guidelines och principer för byggande.

Samtliga nya leverantörsavtal som inköpsavdelningen ansvarar för innehåller dessutom krav på att leverantörer ska främja sysselsättning för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden.

Efterlevnaden av krav säkerställs genom bolagskontroller, arbetsplatskontroller och leverantörsuppföljningar. Endast ett urval av leverantörerna kontrolleras genom arbetsplatskontroller och leverantörsuppföljningar. Vilka som väljs ut baseras på riskbedömningar och omsättning. I byggprojekt genomförs arbetsplatskontroller, inklusive kontroll av identitet, arbetstillstånd och säkerhetsrutiner. I förvaltningen genomförs motsvarande kontroller av drift- och underhålls-entreprenader.

Vasakronan ställer höga krav på ordning, reda och säkerhet i alla byggprojekt och säkerställer rimliga tidplaner för att minska stressrelaterade risker. Olyckor och tillbud rapporteras och följs upp tillsammans med entreprenörer och åtgärdsplaner tas fram för att förhindra upprepning. Regelbundna arbetsmiljöinspektioner, riskbedömningar och utbildningar genomförs för att förebygga olyckor och ohälsa. Bolaget har ett nära samarbete med leverantörer och entreprenörer för att säkerställa att alla arbetar enligt samma höga säkerhetsstandard.

För att fånga upp arbetstagarnas perspektiv används enkäter för att mäta projektkvaliteten i stora byggprojekt, där frågor om arbetsmiljö och inkludering ingår. Dessutom finns en visselblåsarfunktion tillgänglig för anonym rapportering av misstänkta överträdelser. Syftet är att säkerställa att alla som berörs av Vasakronans verksamhet har en trygg kanal för att flagga problem utan risk för represalier. Mer information om visselblåsning finns i bolagsstyrningsinformationen på sida 95-96.

Vasakronan är medgrundare till Håll Nollan, ett bransch-gemensamt initiativ med visionen att alla ska komma hem oskadda efter sin arbetsdag. Genom samverkan med andra aktörer i bygg- och anläggningsbranschen bidrar Vasakronan till att höja säkerhetsnivån och stärka respekten för mänskliga rättigheter i branschen.

Mål och mått

Inriktningsmål:

Inga brott mot mänskliga rättigheter i vår värdekedja

Mål 2025	Mål 2026	Mål 2030
· Noll allvarliga olyckor.	· Noll allvarliga olyckor.	· Noll allvarliga olyckor.
· Olycksfallsfrekvens i stora projekt, LTIF <5,0.	· Olycksfallsfrekvens i stora projekt, LTIF <5,0.	· Olycksfallsfrekvens i byggprojekt ligger under branschsnitt.

Under 2025 inträffade 0 (0) allvarliga olyckor hos Vasakronans leverantörer (under utförande av arbete för Vasakronan) och därmed uppnåddes målet.

Olycksfallsfrekvensen i bolagets stora projekt uppgick under året till 4,6 (19,8) och därmed uppnåddes målet. Från och med 2025 inkluderas olyckor från samtliga pågående stora byggprojekt, från projektstart fram till balansdagen för aktuellt år. Efter att ett projekt har slutredovisats i den årliga hållbarhetsrapporten exkluderas projektets olycksfallsfrekvens i kommande rapportering av bolagets nyckeltal. Minskningen av olycksfallsfrekvensen förklaras framför allt av att projekt med högre olycksfallsfrekvens avslutades under 2024, och därmed inte längre inkluderas i det aktuella utfallet för 2025. Den totala olycks- och tillbudsrapporteringen framgår av tabellen på sida 92.

Avgränsning och redovisningsprinciper

Redovisningen av olycksfall omfattar olyckor och tillbud som inträffar i stora projekt, såsom ny- och ombyggnationer med en investeringskostnad på över 75 miljoner kronor. Redovisningen omfattar även Vasakronans största serviceleverantör som utför majoriteten av Vasakronans fastighetsskötsel. Allvarliga olyckor definieras som arbetsrelaterade skador som resulterar i dödsfall eller i skador där arbetstagaren inte kan, eller inom sex månader inte förväntas kunna, återgå till sitt ursprungliga hälsotillstånd. Olyckor som lett till frånvaro inkluderar skador som föranlett minst en dags frånvaro. Olycksfallsfrekvensen beräknas som antal olyckor per en miljon arbetade timmar. Olycksfall rapporteras löpande och sammanställs kvartalsvis.

Redovisningen av andel leverantörer som signerat uppförandekoden, leverantörsuppföljningar i samband med kontraktsmöten och bolagskontroller omfattar leverantörer med avtal tecknade av Vasakronans inköpsavdelning. Vilket motsvarar cirka 51 procent av bolagets totala inköpsvolym. För den återstående inköpsvolymen, som uppgår till cirka 49 procent, genomförs bolagskontroller om inköpsavdelningen deltagit i avtalsdialogen och aktuell leverantörsbransch kan anses riskfylld. Leverantörerna ansvarar själva för att genomföra bolagskontroller av sina underleverantörer.

Vasakronan beställer bolagskontroller från en tredje part och säkerställer att kontrollerna genomförs enligt beställning. Leverantörsdata hämtas från ett centralt register där krav, bilagor och leverantörsuppföljningar dokumenteras. Inköpsavdelningen genomför uppföljningar av prioriterade leverantörer.

Leverantörsuppföljning

Antal	2025	2024	Förändring 2024-2025
Antal leverantörer som anlätades direkt av bolaget	2 387	2 459	-3%
Antal nya leverantörsavtal tecknade av inköp	44	228	-81%
Andel avtal tecknade av inköpsavd. (spend), %	51	39	n/a
Andel avtal tecknade av inköpsavd., exkl. kommunala avgifter och energi-inköp från monopolföretag. (spend), %	57	44	n/a
Andel leverantörer som signerat bolagets uppförandekod för leverantörer, %	100	100	n/a
Andel bolagskontrollerade leverantörer, av nytecknade avtal, %	84	100	n/a
Antal arbetsplatskontroller i projekt	32	26	23%

Utfallskommentarer: Det totala antalet leverantörer som anlätades direkt av Vasakronan uppgick vid slutet av året till 2 387 (2 459). De leverantörer som främst anlitas är konsulter (till exempel teknik-konsulter och arkitekter), entreprenörer (främst byggentreprenörer), energileverantörer (el, fjärrvärme och fjärrkyla) samt serviceleverantörer. Eftersom bolaget uteslutande bedriver verksamhet i Sverige har även leverantörerna oftast sin hemvist i Sverige. Under 2025 tecknades totalt 133 nya leverantörsavtal (456), varav 44 av avtalen (228) tecknades av bolagets inköpsavdelning. Det lägre antalet nya leverantörsavtal förklarades av att ett stort antal entreprenörer och konsulter upphandlades under 2024 med ramavtal som sträcker sig mer än ett år. Under året skedde 2 leverantörsuppföljningar (7) i samband med kontraktsmöte. Utöver detta genomfördes leverantörsrevision av en serviceleverantör. Under året bolagskontrollerades 84 procent (100) av leverantörerna, resterande 16 procent bolagskontrollerades i januari 2026.

Olyckor och tillbud i stora byggprojekt

Antal	2025	2024	Förändring 2024-2025
Dödsfall	0	0	n/a
Olyckor som lett till frånvaro	10	16	-38%
Varav allvarliga olyckor	0	0	n/a
Olyckor utan frånvaro	43	18	139%
Tillbud	47	33	42%
Totalt antal olyckor	53	34	56%
Antal arbetade timmar	2 152 673	806 890	167%
Olycksfallsfrekvens, olyckor med frånvaro	4,6	19,8	n/a
Olycksfallsfrekvens, alla olyckor	24,6	42,1	n/a

Utfallskommentarer: I de stora byggprojekt som pågick under året inträffade 10 olyckor med frånvaro (16). De utgjordes av fallolyckor, halk- och snubbelrelaterade olyckor samt skador orsakade av klämning eller träff av föremål. Ingen av dessa klassades som allvarlig. Olycksfallsfrekvensen, olyckor med frånvaro, minskade till 4,6 (19,8). Från och med 2025 inkluderas samtliga pågående stora byggprojekt, från projektstart fram till balansdagen för aktuellt år. Efter att ett projekt har slutredovisats i den årliga hållbarhetsrapporten exkluderas projektets olycksfallsfrekvens i kommande rapportering av bolagets nyckeltal. Minskningen av olycksfallsfrekvensen förklaras framför allt av att projekt med mycket hög olycksfallsfrekvens avslutades under 2024, och därmed inte längre inkluderades i det aktuella utfallet för 2025.

Om beräkning enligt föregående års metod tillämpats, där endast projekt som avslutats under året redovisas, hade olycksfallsfrekvensen för 2025 uppgått till 0,0. Detta förklaras av att projektet Lumi avslutades utan att det inträffade några olyckor som föranledde frånvaro.

Olyckor och tillbud hos största serviceleverantören

Antal	2025	2024	Förändring 2024-2025
Dödsfall	0	0	n/a
Olyckor som lett till frånvaro	2	1	100%
Varav allvarliga olyckor	0	0	n/a
Olyckor utan frånvaro	6	0	n/a
Tillbud	5	6	-17%
Totalt antal olyckor	8	1	700%
Antal arbetade timmar	200 400	295 853	-32%
Olycksfallsfrekvens, olyckor med frånvaro	10,0	3,4	n/a
Olycksfallsfrekvens, alla olyckor	39,9	3,4	n/a

Utfallskommentarer: Antalet olyckor med frånvaro som drabbade anställda hos bolagets största serviceleverantör, i samband med att de utförde arbete i Vasakronans fastigheter uppgick under året till 2 (1). Olycksfallsfrekvensen, olyckor med frånvaro, ökade till 10,0 (3,4). De inträffade olyckorna var skärskada vid hantering av material samt fallolycka. Olycksfallsfrekvensen ökade 2025 jämfört med 2024 till följd av lägre antal arbetade timmar under året. Detta gjorde att ytterligare en olycka får stort genomslag i frekvensberäkningen.

Konsumenter och slutanvändare

IRO	Beskrivning	Typ av IRO	Var i värdekedjan	Tidshorisont
Tryggt och trivsamt samhälle	För att stärka tryggheten i och omkring byggnaderna arbetar Vasakronan kontinuerligt med säkerhetsåtgärder som larm, bevakning och belysning samt med att aktivera områden genom utformning som främjar rörelse, socialt liv och trivsel. Insatserna bidrar till att skapa säkra, levande och välkomnande platser för hyresgäster och besökare.	Positiv påverkan		Medel
Hyresgästers och kunders välmående	Vasakronan främjar hälsa och välbefinnande genom att utforma byggnader med goda ljus-, ljud- och luftförhållanden, samt fysiska miljöer som uppmuntrar rörelse och ett aktivt liv. Materialvalen görs med omsorg för att säkerställa en trygg inomhusmiljö fri från skadliga ämnen.	Positiv påverkan		Kort, medel

Att känna sig trygg och säker i sin närmiljö är en grundläggande förutsättning för människors välbefinnande. När människor upplever trygghet ökar trivsel och engagemang. Det bidrar till levande platser och positiv samhällsutveckling. För bolagets hyresgäster är trygghet avgörande, både för medarbetare som behöver en säker arbetsplats och en trygg väg till och från arbetet, samt för handelshyresgäster som är beroende av att besökare känner sig trygga. Trygghet handlar inte bara om att förebygga brott. En välskött fysisk miljö med god belysning, öppna och inbjudande ytor samt byggnader som är väl underhållna kan bidra till en ökad upplevd trygghet. Det handlar även om att skapa mötesplatser, främja gemenskap och stärka känslan av omtanke om platsen.

Utöver trygghet är hälsa och välbefinnande centrala aspekter. Den byggda miljön påverkar hur människor mår och fungerar i vardagen. Sunda materialval och god inomhusmiljö som utformas för att vara tillgänglig för alla bidrar till en bättre arbetsmiljö och ökat välmående för hyresgäster och deras anställda. Genom att kombinera dessa faktorer med ett helhetsperspektiv på stadsutveckling skapar Vasakronan miljöer där människor vill vistas, mötas och verka.

Styrande dokument

Vasakronan har antagit en Policy för socialt ansvar som styr bolagets arbete kopplat till konsumenter och slutanvändare. Policyn innefattar åtagande om att Vasakronan ska se till att alla bolagets byggnader och områden är utformade så att de främjar mångfald och inkludering samt säkerställer hälsosamma och trivsamma inom- och utomhusmiljöer för hyresgäster, deras anställda och besökare liksom för andra som vistas i Vasakronans områden. Policyn uttrycker också åtaganden att säkerställa att de områden där bolaget verkar är trygga och säkra för de som vistas där.

Ansvarig för upprättande och ajourhållande av Policy för socialt ansvar är chef Hållbarhet och ansvarig för genomförandet av policyn är chef Teknik och fastighet och chef Investeringar och projekt.

Samtliga styrande dokument återfinns på bolagets externa webbplats.

Åtgärder

Vasakronan arbetar för att skapa välskötta, välkomnande och öppna miljöer genom olika typer av insatser. Det kan vara fysiska åtgärder som till exempel god belysning, trygghetsanpassad markskötsel samt larm och bevakning. Men även att skapa en god variation av verksamheter på platsen som gör den aktiv under större delen av dygnet, alla dagar i veckan. Trygghetsperspektivet integreras i stora ny- och ombyggnadsprojekt genom att skapa trygghet och säkerhet i utformningen och under byggtiden. För befintliga fastigheter sker löpande säkerhetsarbete som bland annat innefattar rondering och bevakning omkring fastigheterna. För att öka tryggheten inkluderas trygghetskapande åtgärder i underhålls- och utvecklingsplaner för respektive fastighet. Den upplevda tryggheten följs upp genom kundundersökningar, pulsmätningar och trygghetsenkäter. Dessa kompletteras med trygghetsmätningar vartannat år och trygghetsvandringar i prioriterade områden, ibland i samarbete med kommuner och andra fastighetsägare.

Även hälsofrämjande åtgärder är viktiga. Vasakronan säkerställer goda ljus-, ljud- och luftförhållanden i samband med projektutveckling och i de befintliga fastigheterna genom ventilationskontroller och inomhusklimatmätningar. Beslut om materialval sker med omsorg för att undvika skadliga ämnen, och bolaget arbetar med arkitektonisk utformning som främjar rörelse. För att stödja ett aktivt liv erbjuder bolaget lösningar som cykelgarage, tillgång till gym och andra hälsofrämjande funktioner. Grönytor och välplanerade utomhusmiljöer bidrar till välmående och sociala möten.

Dialog och uppföljning är en integrerad del av arbetet. Frågor om trygghet och inomhusklimat ingår i den årliga kundundersökningen och kompletteras med löpande dialog via kundmöten och kundtjänst. Visselblåsarfunktionen finns tillgänglig för hyresgäster, deras anställda och besökare i Vasakronans fastigheter. Syftet är att säkerställa att alla som berörs av Vasakronans verksamhet har en trygg kanal för att flagga problem utan risk för represalier. Mer information om visselblåsning finns i bolagsstyrningsinformationen på sida 95-96.

Branschsamarbeten är en viktig del av bolagets strategi för att skapa attraktiva platser som är bra för människor. På flera platser i Stockholm samarbetar Vasakronan med Stiftelsen Tryggare Sverige och Stockholms stad för att öka tryggheten i staden. I Göteborg sker samarbete med Purple Flag och Fastighetsägarna för att synliggöra platser som framgångsrikt arbetar med säkerhet och tillgänglighet även kvällstid. Vasakronan är medgrundare till Centrum för AMP, som utvecklar en svensk modell för tryggare offentliga rum, samt initiativet Universellt Utformade Arbetsplatser (UUA) för inkluderande arbetsmiljöer. Bolaget är även initiativtagare till Byggvarubedömningen, som främjar en giftfri och hållbar byggd miljö.

Mål och mått

Inriktningsmål:

Människor känner sig trygga, inkluderade samt friska och välmående i våra fastigheter och områden

Mål 2025	Mål 2026	Mål 2030
·Förbättra tryggheten i prioriterade områden.	·Förbättra tryggheten i prioriterade områden.	·Mål formuleras under 2026.




Under 2025 genomfördes 49 åtgärder i syfte att öka tryggheten i och runt fastigheterna. Insatserna omfattade främst förbättrad belysning, uppdaterade passersystem samt förstärkt bevakning och rondering. Bolaget har även genomfört platsaktiverande åtgärder för att öka närvaron i offentliga miljöer. Arbetet har även bedrivits i nära samverkan med polis, kommuner och andra fastighetsägare genom etablerade trygghetsforum. Tillsammans innebär åtgärderna en förstärkning av trygghetsarbetet i de områden där bolaget är verksam.

Avgränsning och redovisningsprinciper

Trygghetsåtgärder följs upp kvartalsvis och sammanställs per område för det befintliga fastighetsbeståndet.

Bolagsstyrningsinformation

Ansvarfullt företagande

IRO	Beskrivning	Typ av IRO	Var i värdekedjan	Tidshorisont
Korruptionsrisker i värdekedjan	Korruption är en risk i byggbranschen och kan leda till allvarliga konsekvenser som böter, skadat rykte och förlorade affärsmöjligheter.	Finansiell risk	  	Kort

Korruption är olagligt och undergräver förtroendet hos kunder, investerare och samhällsaktörer och strider mot Vasakronans värderingar. Därför är ett konsekvent arbete mot korruption avgörande för att upprätthålla bolagets trovärdighet och säkerställa en rättvis och transparent marknad. Bolagets största risk bedöms finnas i projektverksamheten och hos leverantörer av drifttjänster, såsom snöröjning, städning och markskötsel.

Vasakronan följer etablerade principer för god bolagsstyrning, med tydliga beslutsvägar och ansvarsfördelning mellan ledning, styrelse och ägare. Höga krav ställs på etik, affärsmoral och regelefterlevnad. Bolaget främjar öppenhet och arbetar kontinuerligt för att förebygga oegentligheter och säkerställa att lagar och rekommendationer efterlevs.

Styrande dokument

Vasakronan har antagit en Antikorruptionspolicy som styr bolagets arbete kopplat till att motverka korruption i alla former. Policyn innefattar åtagande om att bolaget aktivt ska motverka alla former av korruption genom att främja en företagskultur baserad på starka etiska värderingar, ett strukturerat inköpsarbete och tydliga riktlinjer för medarbetare och

samarbetspartners. Vasakronan har antagit en Visselblåsarpolicy som är upprättad i enlighet med Visselblåsarlagen (2021:890) vilken grundar sig på EU:s visselblåsar direktiv (2019/1937). Policyn är framtagen för att skapa en trygg och säker miljö för att rapportera misstänkta allvarliga oegentligheter eller missförhållanden kopplat till bolagets verksamhet. Policyn garanterar att alla rapporter behandlas konfidentiellt och att den som slår larm inte ska utsättas för repressalier. Ansvarig för upprättande och ajourhållande av policyerna är chef Juridik.

Vasakronan har även antagit en Inköbspolicy som syftar till att säkerställa ansvarsfulla, transparenta och affärsmässiga inköp. Policyn ställer höga krav på etik och att urval och upphandlingar sker på affärsmässiga grunder, med lika möjligheter för konkurrerande leverantörer. Ansvarig för Inköspolicyns upprättande och ajourhållande är chef Inköp och samtliga chefer ansvarar för uppföljning och efterlevnaden av policyn.

Vasakronans Uppförandekod för medarbetare slår fast att alla former av korruption, mutor och otillbörliga förmåner är olagliga och förbjudna.

Samtliga styrande dokument återfinns på bolagets externa webbplats.

Åtgärder

Arbetet med att motverka korruption leds av bolagets chef Juridik i rollen som Compliance officer som ansvarar för att hantera frågor om otillbörlighet, missförhållanden och bristande regelefterlevnad. Compliance officer rapporterar årligen till styrelsen och har mandat att initiera utredningar och föreslå åtgärder vid identifierade brister.

Bolagets anställda samt leverantörer, kunder och andra intressenter kan vända sig direkt till bolagets Compliance officer för att muntligt eller skriftligt rapportera misstankar om missförhållanden. Det finns också möjlighet att rapportera genom en extern funktion för visselblåsning. Funktionen gör det möjligt att anonymt rapportera misstänkta överträdelser av lagar, regler eller etiska riktlinjer. Syftet är att säkerställa att alla som berörs av Vasakronans verksamhet har en trygg kanal för att flagga för problem utan risk för repressalier. Alla ärenden hanteras diskret och i enlighet med Visselblåsarpolicy. Vid behov anlitas extern säkerhetskonsult för att säkerställa en oberoende och objektiv utredning. Överträdelser av lagar, regler eller etiska riktlinjer godtas inte och kan leda till disciplinära åtgärder, uppsägning eller polisanmälan.

Om en utredning visar brister i bolagets rutiner eller kontrollsystem upprättar Compliance officer förslag till förbättringsåtgärder. Dokumentation av ärenden sparas i enlighet med lagkrav och bolagets interna riktlinjer.

Vasakronan analyserar löpande statistik från visseblåsarfunktionen. Det låga antalet anmälningar kan indikera att bolaget behöver stärka kommunikationen kring möjligheten att rapportera oegentligheter. Därför arbetar bolaget med att öka kännedomen om visseblåsarfunktionen och uppmuntra rapportering för att säkerställa transparens och tidig upptäckt av risker.

För att minska risken för korruption och öka kunskapen om bolagets etiska riktlinjer genomför bolaget utbildningar. Under 2025 hölls en riktad utbildning om antikorrup­tion för medarbetare inom projektverksamheten samt ett policyquiz för alla medarbetare. Utbildning ingår även i onboardingprocessen för nyanställda.

Mål och mått

Inriktningsmål

Vi är fria från korruption i hela värdekedjan

Mål 2025	Mål 2026	Mål 2030
· Noll fall av korruption inom Vasakronan.	· Noll fall av korruption inom Vasakronan.	· Noll fall av korruption inom Vasakronan eller i leverantörsledet (första två led).

Under 2025 bekräftades inga (0) fall av korruption som rör Vasakronan och inga böter eller fällande domar för korruption utfärdades heller. Därmed uppfylldes målet. Den totala rapporteringen av anmälningar kopplat till korruption redovisas i tabellen till höger på denna sida.

Avgränsning och redovisningsprinciper

Redovisningen omfattar hantering av misstänkta fall av korruption och andra oegentligheter. Antal anmälningar och bekräftade fall redovisas kvartalsvis, samt i en årlig översikt.

Anmälningar om misstänkt korruption

	2025	2024	Förändring 2024-2025
Antal anmälningar via visseblåsarfunktion	0	1	-100%
Antal anmälningar via andra kanaler	0	0	n/a
Varav bekräftade fall	0	0	n/a

Utfallskommentarer: Under året inkom inga (1) anmälningar som gällde korruption, varken via visseblåsarfunktionen eller genom andra kanaler och därmed bekräftades inga fall av korruption.

Ett internt ärende, ej kopplat till korruption, inkom via visseblåsarfunktionen under det fjärde kvartalet. Efter genomförd utredning konstaterades att det inte utgjorde ett visseblåsarärende.

GRI-index

Nivå på tillämpning: Vasakronan har rapporterat i enlighet med GRI Standards under perioden 1 januari 2025-31 december 2025.

GRI 1 som används: GRI 1: Foundation 2021

Tillämpliga

GRI-sektorsstandarder: N/A

GRI-standard	Uppllysning	Beskrivning	Sida	Avsteg från krav	Skäl till avsteg	Förklaring till avsteg
GENERELLA UPPLYSNINGAR						
Organisationen och redovisningsprinciper						
GRI 2 2021	2-1	Detaljer om organisationen	124			
	2-2	Enheter inkluderade i organisationens hållbarhetsrapportering	56, 124, 146-147			
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	56			
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysninger	56			
	2-5	Externt bestyrkande	56, 110-111			
Aktiviteter och anställda						
GRI 2 2021	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	5-14, 57, 89-92			
	2-7	Anställda	84-88			
	2-8	Arbetare som inte är anställda	84-92			
Styrning						
GRI 2 2021	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	40-53			
	2-10	Nominering och val för högsta styrande organ	42			
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	50			
	2-12	Styrande organs roll i översyn och hantering av påverkan	41-47			
	2-13	Delegering av beslutsfattande för hantering av påverkan	44, 46			
	2-14	Högsta styrande organets roll i hållbarhetsrapport	42-46			
	2-15	Intressekonflikter	44, 50-51			
	2-16	Kommunikation av kritiska angelägenheter	44, 47-48			
	2-17	Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	44, 50-51			
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets prestation	44			
	2-19	Ersättningspolicy	44-46			
	2-20	Process för att fastställa ersättningar	44-46			
	2-21	Årligt totalt kompensationsförhållande	88, 128-129			

■ Allmän information
■ Miljöinformation
■ Social information
■ Bolagsstyrningsinformation

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	10-12, Vasakronan.se			
	2-23	Policyer och åtaganden kopplade till hållbarhet	58-59, 64, 72, 74, 78, 85, 89, 93, 95			
	2-24	Integrering av policyer och åtaganden kopplade till hållbarhet	58-59			
	2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	58-59, 63-92			
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen	44, 95-96			
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	58-59			
	2-28	Medlemskap i organisationer	67, 80, 90, 94			
	Intressentengagemang					
GRI 2 2021	2-29	Metod för intressentdialog	60-61			
	2-30	Kollektivavtal	87			
VÄSENTLIGA FRÅGOR						
GRI 3 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	61-62			
	3-2	Lista på väsentliga frågor	62			
	3-3	Styrning av väsentliga frågor	63-64, 69, 72-78, 80, 82, 84-86, 89-91, 93-96			

GRI-standard	Upplysning	Beskrivning	Sida	Avsteg från krav	Skäl till avsteg	Förklaring till avsteg	Bidrag till SDG
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR							
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016	201-2	Finansiell påverkan av risker och möjligheter orsakade av klimatförändringar	63-71, 100-103				
GRI 205: Antikorruption 2016	205-3	Antal bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	95-96				16
GRI 301: Material 2016	301-1	Använt material i vikt	77-83				3, 8, 12
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energiförbrukning inom organisationen	63-71				7
GRI G4: Energiintensitet i byggnader	CRE1	Energiprestanda i byggnader	68				7
GRI 303: Vatten och utsläpp 2018	303-1	Vatten som en knapp resurs	72-73				6
	303-2	Hantering av påverkan relaterad till vattenutsläpp					
	303-3	Vattenuttag					
	303-5	Total vattenanvändning					
GRI G4: Vattenintensitet i byggnader	CRE2	Vattenintensitet i byggnader	73				6

■ Allmän information
 ■ Miljöinformation
 ■ Social information
 ■ Bolagsstyrningsinformation

GRI-standard	Upplysning	Beskrivning	Sida	Avsteg från krav	Skäl till avsteg	Förklaring till avsteg	Bidrag till SDG
GRI 101: Biologisk mångfald 2024	101-1	Policyer och åtaganden	58-59, 61-62, 74-76				15
	101-2	Styrning och arbetssätt					
	101-4	Identifiering av påverkan på biologisk mångfald					
	101-5	Platser med påverkan på biologisk mångfald					
	101-6	Direkta drivkrafter för förlust av biologisk mångfald					
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser	63-71, 107-109				11, 12, 13
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser					
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser					
GRI G4 Utsläppsintensitet i byggnader	CRE3	Utsläppsintensitet i byggnader	70				11, 12, 13
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	77-83				11, 12
	306-2	Hantering av betydande påverkan relaterad till avfall					
	306-4	Avfall som återanvänds, per hanteringsmetod					
	306-5	Avfall som ej återanvänds, per hanteringsmetod					
GRI G4: Produktansvar	CRE8	Andel miljöcertifierade fastigheter	26				11, 12, 13
GRI 308: Bedömning av leverantörer utifrån miljökriterier 2016	308-1	Andel nya leverantörer som granskats avseende miljö	91				3, 7, 8, 11, 12, 13
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018	403-1	Ledningssystem för hälsa och säkerhet	84-92				3, 8
	403-2	Identifiering av faror, risker och händelseutredning					
	403-3	Hälsovård					
	403-4	Medarbetares deltagande, samråd och kommunikation i hälso- och säkerhetsfrågor					
	403-5	Utbildning för medarbetare i hälsa och säkerhet					
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa					
	403-7	Förhindrande och begränsning av påverkan på hälsa och säkerhet kopplad till affärsrelationer					
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1	Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön	87-88				5, 8, 10
	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	91				5, 8
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	93-94				5, 10, 11, 16

(EI: Egen indikator)

Tabeller

Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD-beräkningar

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. I räkneexemplen i tabellerna på sida 100–103 har Vasakronan utgått från två av FN:s klimatpanels (IPCC:s) scenarier som används för att beräkna framtida klimatförändringar,

så kallade Representative Concentration Pathways (RCP:er). De scenarier som används i beräkningarna är RCP 2,6 och 8,5. Vilket scenario respektive räkneexempel är baserat på framgår i tabellerna.

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) (RCP 2,6/8,5)	Kostnader	Påverkan på energikostnaderna och driftöverskottet vid en ökning av priset på energi med 2 kr/kWh. Beräknad utifrån förbrukningen 2025. Uttryckt i GWh, mkr och i procent av driftöverskottet.	Total förbrukning av värme, kyla och fastighetsel i beståndet uppgick till 191 GWh (210) under året. Det motsvarade en kostnad om 359 mkr (365). En prisökning på energi med 2 kr/kWh skulle innebära en ökad energikostnad med 382 mkr (419). Det motsvarar 5 procent (6) av driftöverskottet 2025.	Klimatförändringar sida 63-71
	Tillgångar /skulder	Investeringar genomförda i syfte att minska energianvändningen. Uttryckt i mkr/år.	Under 2025 investerades cirka 49 mkr (51) i åtgärder för att minska energianvändningen i beståndet.	–
Högre kostnader till följd av höjda koldioxidskatter eller annan reglering kopplade till utsläpp. (Regulatorisk omställningsrisk) (RCP 2,6/8,5)	Kostnader	Ökade kostnader motsvarande 800 kr/ton på utsläpp i scope 1 och 2, marknadsbaserad och platsbaserad. 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 800 kr/ton på utsläpp i scope 1 och 2 beräknat med marknadsbaserad metod skulle kostnaderna öka med 1 mkr (2). Det motsvarade 0,01 procent (0,03) av driftöverskottet 2025. Beräknat med platsbaserad metod skulle motsvarande kostnader öka med 8 mkr (11). Det motsvarar 0,11 procent (0,16) av driftöverskottet.	Klimatförändringar sida 63-71
	Kostnader	Ökade kostnader för byggmaterial motsvarande ett pris på utsläpp från byggmaterial på 800 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 4,4 mkr (5,5), motsvarande 0,4 procent (0,3) av de totala projektutgifterna 2025.	Klimatförändringar sida 63-71
	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 2024 kompenserades för genom att, under 2025, köpa andelar i kompensationsprojekt för motsvarande 267 tkr. Resterande del kommer att kompenseras genom trädplantering och bidrag till forsknings- och utvecklingsprojekt som leder till minskade utsläpp i fastighetssektorn.	Klimatförändringar sida 63-71

Risk/möjlighet	Finansiell kategori	Mätning och enhet	Finansiell påverkan	Hänvisning
FYSISK RISK				
Fastigheter blir permanent obrukbara till följd av stigande havsnivåer. <i>(Kronisk fysisk risk)</i> (RCP 8,5)	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.	Klimatförändringar sida 63-71
Fastigheter blir tillfälligt obrukbara och behöver repareras till följd av ökad nederbörd eller andra tillfälliga översvämningar. <i>(Akut fysisk risk)</i> (RCP 8,5)	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 3 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 3 månader bedöms intäktsbortfallet uppgå till 1 19 mkr (1 18) om året. Det motsvarar 1,7 procent (1,7) av driftöverskottet.	Klimatförändringar sida 63-71
	Kostnader	Bedömd ökning av underhållskostnaderna till följd av reparation och återställningsbehov. Baserat på ett antagande om att 10 procent av beståndet skadas och att det kostar 3 000 kr/kvm att åtgärda.	Vid ett antagande om att 5 procent av beståndet blir tillfälligt obrukbart och behöver repareras bedöms underhållskostnaderna öka med 365 mkr (360) om året. Det motsvarar 5,2 procent (5,1) av driftöverskottet.	Klimatförändringar sida 63-71
Ökat energibehov (främst kyla) till följd av ett varmare klimat. <i>(Kronisk fysisk risk)</i> (RCP 8,5)	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 29 mkr (26), motsvarande 0,4 procent (0,4) av driftöverskottet.	Klimatförändringar sida 63-71
Högre energikostnader till följd av minskad energiproduktion på grund av extremväder. <i>(Akut fysisk risk)</i> (RCP 8,5)	Kostnader	Påverkan på energikostnaderna och driftöverskottet vid en ökning av priset på energi med 2 kr/kWh. Beräknad utifrån förbrukningen 2025. Uttryckt i GWh, mkr och i procent av driftöverskottet.	Total förbrukning av värme, kyla och fastighetsel i beståndet uppgick till 191 GWh (210) under året. Det motsvarade en kostnad om 359 mkr (365). En prisökning på energi med 2 kr/kWh skulle innebära en ökad energikostnad med 382 mkr (419). Det motsvarar 5 procent (6) av driftöverskottet 2025.	Klimatförändringar sida 63-71
	Tillgångar /skulder	Investeringar genomförda i syfte att minska energianvändningen. Uttryckt i mkr/år.	Under 2025 investerades cirka 49 mkr (51) i åtgärder för att minska energianvändningen i beståndet.	-

Risk/möjlighet	Finansiell kategori	Mätning och enhet	Finansiell påverkan	Hänvisning
Högre vattenkostnader på grund av storinvesteringsbehov i vatten- och avlopps nätet. (Kronisk fysisk risk) (RCP 2,6/8,5)	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 1 012 992m ³ (982 389). En dubblning av priset på vatten skulle innebära en ökning av vattenkostnaderna med cirka 38 mkr (30), motsvarande 0,5 procent (0,4) av driftöverskottet.	Klimatförändringar sida 63-71
MÖJLIGHETER				
Lägre kostnader till följd av åtgärder för energieffektivisering.	Kostnader	Lägre energikostnader till följd av åtgärder för energieffektivisering. Uttryckt i MWh och mkr/år.	De åtgärder för energieffektivisering som genomförts inom beståndet sedan 2016 bedöms ha minskat behovet av köpt energi med cirka 121 GWh (103), vilket motsvarar en kostnadsbesparing om cirka 227 mkr (179). Det motsvarar 3,2 procent (2,5) av driftöverskottet.	Klimatförändringar sida 63-71
	Tillgångar/skulder	Investeringar genomförda i syfte att minska energianvändningen. Uttryckt i mkr/år.	Under 2025 investerades cirka 49 mkr (51) i åtgärder för att minska energianvändningen i beståndet.	-
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 1,2 mkr (1,1). Det motsvarar 0,0 procent (0,0) av driftöverskottet.	Klimatförändringar sida 63-71
	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 5 324 MWh (5 300), motsvarande en kostnadsbesparing om cirka 10 mkr (9). Det motsvarar 0,1 procent (0,1) av driftöverskottet.	Klimatförändringar sida 63-71
	Tillgångar/skulder	Investeringar genomförda i syfte att öka egenproducerad förnybar energi. Uttryckt i mkr/år.	Under året investerades totalt 1,4 mkr (8,4) i solceller och solcellsparkar.	-
Högre intäkter från miljöcertifierade 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 i procent av totala hyresintäkter respektive driftöverskottet.	Hyresintäkter från miljöcertifierade fastigheter uppgick till 8 600 mkr (8 600), motsvarande cirka 91 procent (94) av totala hyresintäkter. En ökning av hyresintäkterna på 5-15 procent innebär en ökning med cirka 430-1 291 mkr (431-1 294). Det motsvarar 6-18 procent (6-18) av driftöverskottet.	Finansiell översikt sida 22-26
	Kostnader	Kostnad för miljöcertifiering av ny- och ombyggnader i förhållande till total investering. Uttryckt i procent.	Under 2025 certifierades ombyggnaden Lumi. Kostnaden för certifiering motsvarade 0,019 procent av den totala investeringen.	-

■ Allmän information ■ Miljöinformation ■ Social information ■ Bolagsstyrningsinformation

Risk/möjlighet	Finansiell kategori	Mätning och enhet	Finansiell påverkan	Hänvisning
Högre värdering av miljöcertifierade fastigheter.	Tillgångar	Bedömt ökat fastighetsvärde uttryckt i mkr vid ett antagande om att miljöcertifierade fastigheter är 5-15 procent mer värda än icke certifierade fastigheter.	Vid utgången av 2025 uppgick Vasakronans fastighetsvärde till 1 81 812 mkr (178 183). En ökning av fastighetsvärdena med 5-15 procent skulle innebära att fastighetsvärdet ökade med 8 610-25 829 mkr (8 004-24 012).	Finansiell översikt sida 22-26
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 2025 bedöms kostnaderna för material med återbrukspotential i avslutade projekt ha uppgått till 325 mkr (571). Ett ökat återbruk i dessa byggprojekt skulle minska projektutgifterna med cirka 80-160 mkr (150-300), vilket motsvarar 7-14 procent (7-14) av projektutgifterna.	Resursanvändning och cirkulär ekonomi sida 77-83
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 Vasakronans gröna ramverk. Med ett antagande om ett snitt på 5 punkters lägre finansieringskostnad motsvarar det en minskad ränteutgift om 32,5 mkr per år.	Finansiell översikt sida 30
	Tillgångar	Tillgångar som uppfyller kriterierna i det gröna ramverket. Uttryckt i mkr och i procent av totala tillgångar.	Vid utgången av 2025 uppgick totala tillgångar i den gröna poolen till 79 050 mkr (78 827), motsvarande 39 procent (40) av bolagets totala tillgångar.	Finansiell översikt sida 30
	Skulder	Totala utestående gröna obligationer och andra gröna låneinstrument. Uttryckt i mkr.	Vid utgången av 2025 uppgick utestående volym av gröna obligationer och andra gröna låneinstrument till totalt 65 098 mkr (62 137).	Finansiell översikt sida 30

Översikt hållbarhetsmål

Ämne	Inriktningsmål	Mål 2025	Måluppfyllelse	Mål 2026	Mål 2030
Klimatförändringar	Vi är klimatneutrala i hela värdekedjan	Minska CO ₂ -utsläppen (scope 1, 2, 3, exklusive stora projekt) med 10 procent jmf. med 2024, kg/kvm.	Ja, läs mer på sida 69	CO ₂ -utsläppen (scope 1, 2, 3, exklusive stora projekt) ≤ 7,4 kg/kvm.	90 procent minskning av utsläppen i scope 1 och 2 ¹ . 90 procent minskning av utsläppen i scope 3 ¹ .
		Specifik energianvändning < 70 kWh/kvm.	Ja, läs mer på sida 69	Specifik energianvändning ≤ 65 kWh/kvm.	Specifik energianvändning < 55 kWh/kvm.
		-	-	-	100 procent Förnybar energi ¹ .
Vatten	Vi har minimerat vår färskvattenanvändning	Färskvattenanvändning ≤ 0,41 m ³ /kvm.	Nej, läs mer på sida 73	Färskvattenanvändning ≤ 0,42 m ³ /kvm.	Färskvattenanvändning ≤ 0,40 m ³ /kvm.
Biologisk mångfald och ekosystem	Vi har minimerat vår påverkan på den biologiska mångfalden, i hela värdekedjan	Öka biologiskt mångfaldsindex på bolagets fastigheter > 46.	Ja, läs mer på sida 76	Öka den biologiska mångfalden på bolagets fastigheter ² .	Mål formuleras under 2026.
Resursanvändning och cirkulär ekonomi	Vår materialanvändning och avfallshantering är cirkulär	25 procent av materialanvändningen i projekt är cirkulär.	Ja, läs mer på sida 80	30 procent av materialanvändningen är cirkulär.	50 procent av materialanvändningen är cirkulär.
		45 procent av hyresgästavfallet går till materialåtervinning. 50 procent av projektavfallet går till materialåtervinning.	Ja, läs mer på sida 82	50 procent av hyresgästavfallet går till materialåtervinning. 55 procent av projektavfallet går till materialåtervinning.	65 procent av hyresgästavfallet går till materialåtervinning. 75 procent av projektavfallet går till återvinning eller återbruk.
Den egna arbetskraften	Vi är den mest hållbara arbetsgivaren i branschen, ett företag med hög mångfald, god inkludering och hälsosamma arbetsplatser	Inkluderingsindex i medarbetarenkät > 90.	Ja, läs mer på sida 86	Sjukfrånvaro ≤ 2,5%. Index för psykologisk trygghet ³ > 90	Sjukfrånvaro ≤ 2,5%. Index för psykologisk trygghet > 90.
Arbetstagare i värdekedjan	Inga brott mot mänskliga rättigheter i vår värdekedja	Noll allvarliga olyckor.	Ja, läs mer på sida 91	Noll allvarliga olyckor.	Noll allvarliga olyckor.
		Olycksfallsfrekvens i stora projekt, LTIF < 5,0 ⁴ .	Ja, läs mer på sida 91	Olycksfallsfrekvens i stora projekt, LTIF < 5,0.	Olycksfallsfrekvens i byggprojekt ligger under branschsnitt.
Konsumenter och slutanvändare	Människor känner sig trygga, inkluderade samt friska och välmående i våra fastigheter och områden	Förbättra tryggheten i de prioriterade områdena.	Ja, läs mer på sida 94	Förbättra tryggheten i våra prioriterade områden.	Mål formuleras under 2026.
Ansvarsfullt företagande	Vi är fria från korruption i hela värdekedjan	Inga fall av korruption inom Vasakronan.	Ja, läs mer på sida 96	Noll fall av korruption inom Vasakronan.	Noll fall av korruption inom Vasakronan eller i leverantörsledet (första två led).

1) Mål validerat av Science Based Targets initiative (SBTi). Basår 2016.

2) Mäts genom att summera antal kvm ny multikultur-yta

3) Index byter benämning i medarbetarenkät, tidigare inkludering.

4) Frekvens inkluderar olyckor som föranlett minst en dags frånvaro och beräknas per en miljon arbetade timmar.

■ Allmän information
■ Miljöinformation
■ Social information
■ Bolagsstyrningsinformation

Femårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Klimatförändringar					
Utsläpp av växthusgaser					
Scope 1	175	506	434	351	494
Scope 2 ¹	493	1 717	4 979	4 783	4 448
Scope 3	21 348	31 156	31 803	80 508	44 674
Total (Scope 1, 2 och 3), ton CO₂e	33 379	37 215	85 642	49 617	
Utsläppsintensitet ² , scope 1 och 2, marknadsbaserad	0,27	0,93	2,26	2,14	2,11
Utsläppsintensitet, scope 1 och 2, platsbaserad ³	4,12	5,86	6,28	6,00	6,46
Fastighetsenergi					
Elektricitet	72	77	78	79	75
Fjärrvärme	99	110	118	113	136
Fjärrkyla	18	22	20	24	26
Total³, GWh	189	208	216	216	238
Andel förnybar, %	98	96	94	94	94
Egenproducerad förnybar el, GWh	9,4	9,5	9,2	9,3	8,0
Specifik energianvändning, kWh/kvm	65	70	73	75	83
Primärenergital, kWh/kvm	73	78	81	82	88
Vatten					
Vattenanvändning, m ³	1 012 992	982 389	983 812	968 502	827 138
Vattenintensitet, m ³ /kvm	0,42	0,41	0,41	0,40	0,35
Biologisk mångfald					
Biologisk mångfaldsindex, %	48	46	35	-	-

	2025	2024	2023	2022	2021
Resursanvändning och cirkulär ekonomi					
Resursinflöden, använt material					
Varav stora projekt	6 432	4 140	6 871	127 459	27 766
Cirkularitetsindex, %	40	22	10	19	13
Varav lokalanpassningsprojekt	1 045	2 365	1 613	1 657	2 281
Cirkularitetsindex, %	21	24	24	18	13
Total använt material i byggprojekt, ton	7 477	6 504	8 484	129 115	30 047
Resursutflöden, genererat avfall					
Varav projektavfall	2 697	10 812	17 544	70 189	36 238
Andel som går till materialåtervinning, %	59	70	37	79	81
Varav hyresgästavfall	8 259	8 523	8 681	8 338	8 275
Andel som går till materialåtervinning, %	49	44	45	46	39
Total genererat avfall, ton	10 956	19 335	26 225	78 527	44 513

1) Marknadsbaserad, baseras på Vasakronans aktiva val att avtala om gröna energileveranser (scope 2).

2) Kg CO₂ per uthyrningsbar yta, kvm.

3) Ej graddagskorrigerad/normalårskorrigerad.

■ Allmän information ■ Miljöinformation ■ Social information ■ Bolagsstyrningsinformation

Femårsöversikt, fortsättning

	2025	2024	2023	2022	2021
Den egna arbetskraften, på balansdagen					
Anställda, antal	325	311	300	294	290
Andel kvinnor/män, %	53/47	52/48	49/51	45/55	46/54
Ledningsgrupp, antal	9	8	9	9	11
Andel kvinnor/män, %	67/33	56/44	56/44	56/44	45/55
Styrelse, antal	8	9	9	9	9
Andel kvinnor/män, %	50/50	56/44	56/44	56/44	78/22
Medarbetare med personalansvar, antal	56	52	50	52	50
Medelålder, samtliga medarbetare	44	44	45	45	46
Medarbetare med utländsk bakgrund, %	14	14	12	14	12
Kvinnors lön i relation till männens					
Samtliga medarbetare, %	102	101	102	100	97
Medarbetare med personalansvar, %	107	114	116	109	102
Sjukfrånvaro, samtliga medarbetare, %	2,2	2,6	2,4	2,3	1,5
Andel kvinnor/män, %	2,4/1,9	2,9/2,3	2,3/2,5	2,4/2,2	1,7/1,4
Antal olyckor hos egna arbetskraften	1	0	0	1	1

	2025	2024	2023	2022	2021
Arbetstagare i värdekedjan					
Olyckor i stora projekt					
Olycksfallsfrekvens ⁴ , olyckor med frånvaro	4,6	19,8	1,6	-	-
Antal allvarliga olyckor	0	0	0	2	0
Olyckor hos största serviceleverantören					
Olycksfallsfrekvens ⁴ , olyckor med frånvaro	10,0	3,4	6,8	4,2	12,6
Antal allvarliga olyckor	0	0	0	0	0
Ansvarsfullt företagande					
Antal bekräftade fall av korruption	0	0	0	0	0

4) Frekvens inkluderar olyckor som föranlett minst en dags frånvaro och beräknas per en miljon arbetade timmar.

Förklaring utsläppsnoter och emissionsfaktorer

Aktivitet/Kategori	Datakällor	Emissionsfaktor	Källa
SCOPE 1			
Förbrukning av olja i fastigheter	Förbrukningsdata från energiuppföljningssystem. Avser endast en fastighet.	Biololja: 1 gCO ₂ e/kWh	VMK, 2023
Driftbilar	Uppgift om inköpt fordonbränsle. 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 ₂ e/km	–
Köldmedia	Utsläpp av köldmedia hämtas från respektive fastighets köldmedierapport, där uppgift om påfylld mängd finns samt typ av köldmedia redovisas.	R744: 1 tonCO ₂ e/ton köldmedia R32: 675 tonCO ₂ e/ton köldmedia R448A: 1 387 tonCO ₂ e/ton köldmedia R134A: 1 430 tonCO ₂ e/ton köldmedia R407C: 1 774 tonCO ₂ e/ton köldmedia R410A: 2 088 tonCO ₂ e/ton köldmedia R452A: 2 140 tonCO ₂ e/ton köldmedia R417A: 2 346 tonCO ₂ e/ton köldmedia R404A: 3 922 tonCO ₂ e/ton köldmedia	Naturvårdsverket Köldmedieförteckning, 2022
SCOPE 2			
Elanvändning avseende samtliga fastigheters drift oavsett operationell eller finansiell kontroll	Icke graddagskorrigerad förbrukningsdata från energiuppföljningssystem.	Elanvändning MB/LB 0,0/46 gCO ₂ e/kWh 0,3/46 gCO ₂ e/kWh 0,0/46 gCO ₂ e/kWh 0,05/46 gCO ₂ e/kWh 0,0/46 gCO ₂ e/kWh 0,0/46 gCO ₂ e/kWh 464,8/46 gCO ₂ e/kWh	Entelios vattenkraft 2024, Vattenfall, 2021 ECOZH Clean Power, 2023 Ursprungsmärkt Solkraft, Vattenfall 2020 Bra miljöval 2024, Naturskyddsföreningen 2025 Fossilfri mix 2024, Fortum 2025, Vattenfall 2021, 2022, 2024 Fossilfri mix, E.ON, 2025 Residualmix 2024, Energimarknadsinspektionen, 2025 LB, Emissionsfaktorer för nordisk elmix år 2021–2023, IVL (2025). European residual mix 2025, AIB (2025)
Användning av fjärrvärme i samtliga fastigheter anslutna till fjärrvärme oavsett operationell eller finansiell kontroll	Icke graddagskorrigerad förbrukningsdata från energiuppföljningssystem.	Fjärrvärme MB/LB: 4,1/4,1 gCO ₂ e/kWh 3,7/51 gCO ₂ e/kWh 2,9/41 gCO ₂ e/kWh 4,6/146 gCO ₂ e/kWh 1,0/96,9 gCO ₂ e/kWh	Stockholm Norrenergi, Energiföretagen 2025, Naturvårdsverket 2025 Stockholm Exergi, Biokraftvärme 2024, Miljövården 2024 Göteborg Energi, Energiföretagen 2025, Naturvårdsverket 2025 Vattenfall Uppsala, Energiföretagen 2025, Naturvårdsverket 2025 E.ON Malmö, Energiföretagen 2025, Naturvårdsverket 2025
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 ₂ e/kWh 0,0/0,0 gCO ₂ e/kWh 0,0/0,0 gCO ₂ e/kWh 3,2/96 gCO ₂ e/kWh 0,0/0,0 gCO ₂ e/kWh	Stockholm Norrenergi, miljönkyckeltal för fjärrkyla 2023 Stockholm Exergi, Miljövården 2023 Göteborg Energi, Miljövården fjärrkyla 2024 Vattenfall Uppsala, Miljövården och hållbarhet Uppsala 2023 E.ON Malmö, Certifikat 2024

MB = Marknadsbaserad metod och LB = Platsbaserad metod

Allmän information
 Miljöinformation
 Social information
 Bolagsstyrningsinformation

Aktivitet/Kategori	Datakällor	Emissionsfaktor	Källa
SCOPE 3, Uppströms			
Material i byggprojekt (Kategori 2: Kapitalvaror)	Data om byggmaterial samlas in i alla stora projekt. Mängden material i lokalanpassningsprojekt beräknas baserat på de klimatberäkningar som finns för årets avslutade projekt. För de projekt som saknar klimatberäkning schabloniseras materielmängden baserat på antal ombyggda kvadratmeter.	Övervägande faktiska emissionsfaktorer. Till viss del generisk data.	Boverkets klimatdatabas, respektive byggvaras EPD, IVL, One Click LCA, Plant.
Transporter i byggprojekt (Kategori 2: Kapitalvaror)	Data samlas in från alla stora 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.	–	–
Produktion och distribution av fordons- och energibränsle i scope 1 och 2 (Kategori 3: Bränsle- och energirelaterade aktiviteter som inte inkluderas i scope 1 eller 2)	Bioolja i scope 1. Elanvändning, fjärrvärme och fjärrkyla i scope 2.	El: se scope 3 faktorer i källor under scope 2 Fjärrvärme och fjärrkyla: se scope 3 faktorer i källor under scope 2 Bioolja: 4 gCO ₂ e/kWh	VMK, 2023
Avfall från byggprojekt (Kategori 5: Avfall som genererats av verksamheter)	Data samlas in från alla stora 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: 0,006 Förbränning utan energiåtervinning: 0,46 Deponi: 0,001 Ovan avser tonCO ₂ e/ton avfall	DEFRA, 2024 Avfall Sverige, 2024 DEFRA, 2024
Tjänsteresor, taxi (Kategori 6: Affärsresor)	Uppgift från lönesystem om ersättning utbetald för taxiresor.	11,3 gCO ₂ e/SEK	Taxiförbundet, Branschläget 2021
Tjänsteresor, flyg (Kategori 6: Affärsresor)	Data inhämtat från resebyrå/portal.	< 785 km: 245 gCO ₂ e/pkm 785–3 600 km: 236 gCO ₂ e/pkm > 3 600 km: 201 gCO ₂ e/pkm	NTM, 2023, med RF 1,7
Tjänsteresor, tåg (Kategori 6: Affärsresor)	Uppgifter från SJ samt resebyrå/portal.	0,73 gCO ₂ e/pkm	Naturvårdsverket, 2024
Tjänsteresor, hotell (Kategori 6: Affärsresor)	Uppgift från resebyrå/portal.	Sverige: 14,8 kgCO ₂ e/natt Europa: 9,1–16,1 kgCO ₂ e/natt USA: 24,4 kgCO ₂ e/natt	Greenview, 2024
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 tjänstebils-park (enbart laddhybrider/elbilar/biogasbilar).	Elbil (Medelmix): 10 gCO ₂ e/km Laddhybrid Bensin: 32,5 gCO ₂ e/km Genomsnittsbil Sverige (2023): 143,8 gCO ₂ e/km	IVL 2025, AIB 2025, Trafikverket 2025 Energimyndigheten, 2025, DEFRA 2025, Trafikverket 2025 Energimyndigheten, 2025, DEFRA 2025, Trafikverket 2025, TRAFRA 2025
Pendlingsresor (Kategori 7: Anställdas pendling)	Enkät till samtliga anställda angående pendlingsavstånd och transportslag.	Bil: 12–170 gCO ₂ e/km Samåkning: 62–67 gCO ₂ e/km Infartsparkering: 120–130 gCO ₂ e/km Kollektivtrafik: 10–130 gCO ₂ e/km Tåg: 0,0021 gCO ₂ e/km Buss: 38,5 gCO ₂ e/km MC/moped: 100 gCO ₂ e/km Elcykel: 5 gCO ₂ e/km	Naturvårdsverket, 2022 Miljöbarometern

Aktivitet/Kategori	Datakällor	Emissionsfaktor	Källa
SCOPE 3, Nedströms			
Hyresgästers energianvändning (Kategori 13: Nedströms leasade tillgångar)	Data inhämtas från eget system och nätägare samt en del som uppskattas. Andel avtal med klausul om grön el inhämtas från affärssystem. För de hyresgäster som inte har en klausul i avtalet beräknas utsläppen med hjälp av emissionsfaktor för nordisk residualmix. Arbetet med att samla in intyg från hyresgäster om deras faktiska elleveranser fortsätter. Vilket kan innebära att kommande års redovisade utsläpp minskar i takt med att underlaget förbättras.	Bioolja: 4 gCO ₂ e/kWh Elkraft med avtal: (MB) 7,3 gCO ₂ e/kWh Elkraft utan avtal (MB): 464,8 gCO ₂ e/kWh Processkyla (MB): 5,7 gCO ₂ e/kWh, Processkyla (MB): 5,6 gCO ₂ e/kWh	VMK, 2023 Entelios vattenkraft 2024, Vattenfall, 2021 Residualmix 2024, Energimarknadsinspektionen, 2025 Stockholm Exergi, Miljövärden 2023 E.ON Malmö, Certifikat 2024
Avfall från hyresgäster (Kategori 13: Nedströms leasade tillgångar)	Data inhämtas från kommunernas avfallsentreprenörer samt bolagets egen avfallsentreprenör som hämtar utsorterat avfall.	Materialåtervinning: 0,006 Förbränning utan energiåtervinning: 0,46 Deponi: 0,52 Ovan avser tonCO ₂ e/ton avfall	DEFRA, 2024 Avfall Sverige, 2024 DEFRA, 2024

Revisors rapport från granskning med begränsad säkerhet av Vasakronan AB (publ)s hållbarhetsredovisning

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

Slutsats

Vi har fått i uppdrag av styrelsen att granska hållbarhetsredovisningen för Vasakronan AB (publ) för räkenskapsåret 2025. Hållbarhetsredovisningen ingår på sidan 54-109 i detta dokument.

Grundat på vår granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar 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 delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper.

Grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att hållbarhetsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 56 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 att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och företagsledningen bedömer nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med de under avsnittet "Styrelsens och företagsledningens ansvar" angivna kriterierna.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), 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 (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhetsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsredovisningen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och företagsledningen upprättar hållbarhetsredovisningen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen 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.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen:

Genom förfrågningar erhålla en allmän förståelse för den interna kontrollmiljön, rapporteringsprocesserna, och informationssystemen som är relevanta för upprättandet av informationen i hållbarhetsrapporten.

Utföra substansgranskningsåtgärder baserat på ett stickprov på utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten.

Stockholm den 26 mars 2026
KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd **Torbjörn Westman**
Auktoriserad revisor *Specialistmedlem i FAR*

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för räkenskapsåret 2025 på sidorna 54-109 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten 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 vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 26 mars 2026

KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd

Auktoriserad revisor

EU:s taxonomiförordning

Taxonomiförordningen (taxonomin) är en del av EU:s handlingsplan för hållbara finanser. Syftet är att skapa ett gemensamt klassificeringssystem för vilka ekonomiska verksamheter som ska anses vara miljömässigt hållbara. För att en ekonomisk verksamhet 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 inte av kravet på rapportering enligt taxonomiförordningen. Bolaget har ändå valt att frivilligt rapportera delar av taxonomiinformationen under flera år eftersom flera intressenter efterfrågar den samt för att främja en ökad transparens och jämförbarhet av hållbarhetsinformation som lämnas av europeiska fastighetsbolag.

Vasakronan omfattas huvudsakligen av verksamhet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader och av bolagets marknadsvärde kan 99 procent härledas till den verksamheten. Av det skälet, samt att det fortfarande råder viss oklarhet kring hur framför allt DNSH-kriterierna för verksamhet 7.1 Uppförande av nya byggnader och 7.2 Renovering av byggnader ska tolkas, väljer Vasakronan att i redovisningen för 2025 endast rapportera förenlighet inom verksamhet 7.7.

1

Vasakronan bidrar väsentligt till Miljömål 1. Begränsning av klimatförändringar.

2

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

3

Vasakronan uppfyller taxonomins krav kring minimiskyddsåtgärder.

Vasakronan har ekonomiska verksamheter inom följande kategorier:

3.1/7.1 Uppförande av nya byggnader

3.2/7.2 Renovering av byggnader

4.1 Elproduktion med hjälp av solcellsteknik

6.13 Infrastruktur för enpersonsfordon, cykellogistik

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

Kriterier för att väsentligt bidra till miljömål 1: Begränsning av klimatförändring

Enligt taxonomiförordningen måste en hållbar ekonomisk verksamhet väsentligen bidra till minst ett av sex fastställda miljömål. Vasakronans bedömning är att verksamheten främst bidrar till 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 verksamheten. Enligt de tekniska granskningskriterierna för den ekonomiska verksamheten 7.7 ska en 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 det kravet utgår Vasakronan från Fastighetsägarnas gränsvärden som publicerades i december 2022. Om byggnaden har en giltig energideklaration med ett primärenergital som ligger under Fastighetsägarnas gränsvärde för motsvarande byggnad, baserad på huvudsaklig användning i byggnaden, anser Vasakronan att den har uppfyllt kravet i miljömål 1. Vasakronan har inte några byggnader i förvaltning som byggts efter den 31 december 2020. Automatiserade styrsystem samt övervakning av energiförbrukning finns i samtliga byggnader. I fastighetsförteckningen på bolagets hemsida finns information om vad respektive byggnads primärenergital var vid utgången av året.

Analys av utfall

Under året har flertalet byggnader energieffektiviserats. Detta har lett till att fler byggnader uppfyller gränsvärdet för att tillhöra de 15 procent mest energieffektiva byggnaderna i Sverige, vilket i sin tur har bidragit till att andelen av omsättningen, kapitalutgifterna och driftutgifterna som är förenliga med taxonomin har ökat.

100 procent av Vasakronans omsättning och kapitalutgifter omfattas av taxonomin. Av de driftutgifter som är hänförliga till taxonomin omfattas 100 procent. Omsättning, kapitalutgifter och driftutgifter från verksamheter som inte omfattas av taxonomin är marginella och påverkar inte att andelen redovisas som 100 procent.

Inom verksamhet 7.7 är 69 (58) procent av bolagets omsättning förenlig med taxonomiförordningen. För kapitalutgifter är motsvarande andel 51 (37) procent och för driftutgifter 56 (48) procent.

Baserat på marknadsvärdet vid periodens slut uppfyller 68 (60) procent av förvaltningsfastigheterna kriterierna för förenlighet för verksamhet 7.7. 2025 är det tredje året som Vasakronan redovisar enligt taxonomin för verksamhet 7.7.

Vasakronan strävar efter att kontinuerligt öka andelen byggnader som klarar granskningskriterierna enligt verksamhet 7.7. Bedömningen är att andelen taxonomiförenliga ekonomiska verksamheter kommer att öka successivt framöver och stora resurser läggs på att minska energianvändningen.

Kriterier för att inte orsaka betydande skada: Do No Significant Harm (DNSH)

För att en ekonomisk verksamhet ska anses förenlig med taxonomin finns krav på att verksamheten inte får orsaka betydande skada på något av de övriga miljömålen. För verksamhet 7.7 finns, i dagsläget, DNSH-krav för miljömål 2: Anpassning till klimatförändringar. För att en 7.7-verksamhet 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.

Senaste analysen gjordes under 2023 och bestod av en individuell exponeringsanalys av byggnaderna baserad på det geografiska läget. Ett urval av vilka klimatindikatorer som kan anses relevanta att analysera gjordes också baserat på de områden som bolaget har fastigheter i.

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 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 byggnader som kan exponeras för förändringar i klimatet används befintliga karteringar och underlag från expertmyndigheter såsom SMHI, Myndigheten för civilt försvar (MCF), Sveriges geologiska undersökning (SGU) och Statens geotekniska institut (SGI) samt från kommuner och länsstyrelser. Karteringarna innehåller olika klimatindikatorer som beskriver förändringar i klimatet. Om byggnaden har genomgått en klimatriskanalys samt försetts med en åtgärdsplan i det fall risker har identifierats, anser Vasakronan att DNSH-kravet för miljömål 2 är uppfyllt.

Minimiskyddsåtgärder

Vasakronan behöver även säkerställa att verksamheten bedrivs i överensstämmelse med så kallade minimiskyddsåtgärder. För att uppfylla EU-taxonomin minimiskyddsåtgärder ställs krav på att ha processer på plats för mänskliga rättigheter, skattehantering, antikorrupcion och rättvis konkurrens. Vasakronan har system, rutiner och processer på plats för att se till att bolaget driver den egna verksamheten i linje med minimiskyddsåtgärderna och ställer sedan många år motsvarande krav på alla leverantörer. Arbetet utvecklas kontinuerligt i syfte att stärka socialt ansvarstagande och uppföljning, inklusive risker kopplade till leverantörsled.

Vasakronan har styrdokument och processer för att iakttä tillbörlig aktsamhet (due diligence) för mänskliga rättigheter. Detta i enlighet med OECD:s riktlinjer för multinationella företag och The United Nations Guiding Principles on Business and Human Rights (UNGPs).

Vasakronans styrelse har utarbetat riktlinjer och instruktion för skattehantering som hanterar bolagets styrning och efterlevnad gällande skattefrågor, viktiga områden för översyn, med adekvata strategier och processer för att hantera skatterisker.

Vasakronan har nolltolerans mot korrupcion och mutor vilket fastställts i bolagets Inköspolicy, Antikorrupcionspolicy och Integritetspolicy. Det kommuniceras också i både uppförandekoden för medarbetare och i den för leverantörer. Det finns en visselblåsarfunktion dit misstankar om korrupcion kan rapporteras anonymt. Vasakronans styrgrupp för intern kontroll följer löpande upp att antikorrupcionsarbetet fungerar och insatser genomförs löpande för att uppmärksamma medarbetarna på deras ansvar.

Vasakronan främjar rättvis konkurrens genom att alltid följa tillämpliga konkurrenslagor och förordningar. Detta kommuniceras i både uppförandekoden för medarbetare och för leverantörer och i bolagets Inköspolicy. Utbildningar för medarbetare genomförs löpande inom området.

Bolaget har inga fällande domar kopplade till mänskliga rättigheter eller arbetsrätt, skatt, korrupcion eller konkurrens.

Redovisningsprinciper

Utfallet som presenteras i tabellerna på denna sida följer samma redovisningsprinciper som gäller för bolagets finansiella rapportering. För fullständiga tabeller över omsättning, kapitalutgifter och driftutgifter, [se sidorna 157–160](#).

Omsättning

Omsättningen omfattar totala hyresintäkter avseende verksamhet 7.7 och följer den definition av omsättning som anges i redovisningsdirektivet (2013/34/EU) om årsbokslut och koncernredovisning. Allokering av omsättning för verksamhet 7.7 har gjorts på fastighetsnivå. För mer information se not 2.2 på sidan 127.

Kapitalutgifter

De kapitalutgifter (investeringar) som framgår av tabellen utgår från samma definition som IFRS Redovisningsstandarder och omfattar ny-, till-, och ombyggnader, övriga värdehöjande investeringar samt förvärv av fastigheter. Vasakronan tillämpar ingen kapitalutgiftsplan. För mer information om vilka redovisningsprinciper som tillämpas för kapitalutgifter, se not 4.2 på sidorna 135–138.

Driftutgifter

I driftutgifter 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 127.

Summering av taxonomitillämpliga och taxonomiförenliga 7.7 verksamheter, år 2025

%	Tillämplighet	Förenlighet
Omsättning	100	69
Kapitalutgifter	100	51
Driftutgifter	100	56

Justerade KPI:er för grön finansiering

För att undvika dubbelräkning ska icke-finansiella företag som emitterar gröna låneinstrument som syftar till att finansiera specifika identifierade taxonomiförenliga verksamheter redovisa justerade resultatindikatorer. Vasakronan emitterar inte EU-gröna obligationer men bolagets ramverk för grön finansiering utgår från EU-taxonomin. Det gör att det går att härleda hur stor del av omsättning, driftutgifter och kapitalutgifter från taxonomiförenliga verksamheter som är finansierade med gröna låneinstrument. Vid periodens slut uppgick utestående volym gröna obligationer och gröna certifikat till totalt 52 578 mkr, vilket motsvarar 43 procent av de tillgångar som är förenliga med villkoren för verksamhet 7.7. Förvärv och ägande av byggnader. I tabellen nedan har denna andel exkluderats från täljaren i beräkningen taxonomiförenlighet.

Taxonomiförenliga 7.7 verksamheter – justerade för grön finansiering

%	Förenlighet, %
Omsättning	39
Kapitalutgifter	29
Driftutgifter	32



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

Finansiella rapporter

På bilden:

Nordstan, Göteborg

Med cirka 25 miljoner besökare per år och 250 eventdagar är Nordstan ett av Sveriges mest välbesökta köpcentrum och ett självklart nav i Göteborgs city-kärna. Där jobbar 6 000 personer och med cirka 160 butikslokaler under samma tak är serviceutbudet rikt och varierat.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2025	2024	Not
Hysesintäkter	9 503	9 447	2.1-2
Driftkostnader	-952	-922	2.1, 2.3
Reparationer och underhåll	-173	-163	2.1, 2.3
Förvaltningskostnader	-492	-454	2.1, 2.3
Fastighetsskatt	-849	-853	2.1, 2.3
Summa fastighetskostnader	-2 466	-2 392	
Driftöverskott	7 037	7 055	
Central administration	-129	-112	2.3
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-30	-1	7.2
Rörelseresultat	6 878	6 942	
Ränteintäkter	128	184	2.5
Räntekostnader	-1 981	-2 069	2.5
Räntekostnader leasingkulld; tomträttsavgälder och arrenden	-163	-208	4.3
Resultat före värdeförändringar och skatt	4 862	4 849	
<i>Varav förvaltningsresultat</i>	<i>4 886</i>	<i>4 845</i>	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-850	444	4.2
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-7	-7	4.3
Värdeförändring finansiella instrument	-84	-418	6.5
Avyttrad goodwill	-4	0	4.1
Resultat före skatt	3 917	4 868	

Belopp i mkr	2025	2024	Not
Aktuell skatt	-525	-311	3.1
Uppskjuten skatt	-377	-734	3.1
Årets resultat	3 015	3 823	
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som ej kommer att omklassificeras till resultatet</i>			
Pensioner, omvärdering	20	-33	2.4
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-35	1	2.4
Inkomstskatt pensioner	3	7	2.4
Årets övriga totalresultat netto efter skatt	-12	-25	
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET	3 003	3 798	

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2025	2024	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	2 006	2 001	4.1
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	181 812	178 183	4.2
Nyttjanderättstillgångar, tomträtt och arrende	7 477	7 554	4.3
Inventarier	112	160	4.4
Summa materiella anläggningstillgångar	189 401	185 897	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	532	554	7.2
Fordringar joint ventures	0	155	7.3
Derivatinstrument	1 555	2 474	6.4
Andra långfristiga fordringar	4 637	2 337	6.4
Summa finansiella anläggningstillgångar	6 724	5 520	
Summa anläggningstillgångar	198 131	193 418	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	80	94	5.1
Fordringar joint ventures	157	1	
Aktuella skattefordringar	0	90	
Derivatinstrument	59	95	6.4
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 683	1 340	5.2
Likvida medel	1 954	3 878	6.3
Summa omsättningstillgångar	3 933	5 498	
SUMMA TILLGÅNGAR	202 064	198 916	

Belopp i mkr	2025	2024	Not
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	4 000	4 000	
Övrigt tillskjutet kapital	4 227	4 227	
Balanserade vinstmedel	75 476	74 474	
Summa eget kapital	83 703	82 701	
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	61 288	61 541	6.2
Leasingskuld tomträtt och arrende	7 477	7 555	4.3
Uppskjuten skatteskuld	26 193	25 820	3.2
Derivatinstrument	4 743	3 089	6.4
Övriga långfristiga skulder	66	132	6.4
Avsatt till pensioner	4	9	2.4
Summa långfristiga skulder	99 771	98 146	
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	13 633	13 226	6.2
Leverantörsskulder	125	85	
Skulder joint ventures	22	0	
Aktuella skatteskulder	519	304	
Derivatinstrument	151	58	6.4
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 140	4 396	5.3
Summa kortfristiga skulder	18 590	18 069	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	202 064	198 916	

Koncernens förändring av eget kapital

Belopp mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	4 000	4 227	70 675	78 902
Årets 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
Årets resultat	-	-	3 015	3 015
Övrigt totalresultat	-	-	-12	-12
<i>Årets 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	2025	2024	Not
Löpande verksamhet			
Driftöverskott	7 037	7 055	
Central administration	-129	-112	
Återläggning avskrivningar	60	58	
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-20	-33	6.7
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	6 948	6 968	
Erlagd ränta ¹	-2 174	-2 358	
Erhållen ränta	118	151	
Betald inkomstskatt	-412	-308	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	4 480	4 453	
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	-266	159	
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	-123	183	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 091	4 795	
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter	-2 505	-2 415	4.2
Förvärv av fastigheter	-2 135	-779	4.2
Försäljning av fastigheter	162	0	4.2
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-12	-78	
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-9	0	4.1
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	-8	-25	
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	-6	0	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 513	-3 297	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	-422	1 498	

Belopp i mkr	2025	2024	Not
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag till moderbolag	-2 000	0	9
Upptagna räntebärande skulder	33 082	22 341	
Amortering räntebärande skulder	-30 306	-24 322	
Förändring säkerheter	-2 278	1 136	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 502	-845	
Periodens kassaflöde	-1 924	653	
Likvida medel vid periodens början	3 878	3 225	
Periodens kassaflöde	-1 924	653	
Likvida medel vid periodens slut	1 954	3 878	6.3

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

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning

Belopp i mkr	2025	2024	Not
Nettoomsättning	852	796	8.1
Rörelsens kostnader	-1034	-977	2.3-4
Resultat före finansiella poster	-182	-181	
Finansiella poster			
Resultat från andelar i dotterbolag	-184	4 390	8.2
Ränteintäkter	2 561	2 376	2.5
Räntekostnader	-2 497	-2 186	2.5
Resultat före värdeförändringar och skatt	-302	4 399	
Värdeförändring finansiella instrument	-84	-418	6.5
Bokslutsdispositioner	300	0	8.3
Resultat före skatt	-86	3 981	
Skatt	-20	-111	3.1
Årets resultat	-106	3 870	

Rapport över totalresultatet

Årets resultat enligt resultaträkningen	-106	3 870
Summa totalresultat för året	-106	3 870

Balansräkning

Belopp i mkr	2025	2024	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	9	0	4.1
Inventarier	74	119	4.4
Aktier och andelar i dotterbolag	37 564	37 624	7.1
Fordringar hos dotterbolag	53 334	51 339	8.4
Fordringar joint ventures	0	155	7.3
Uppskjuten skattefordran	274	257	3.2
Derivatinstrument	1 555	2 474	6.4
Andra långfristiga fordringar	4 590	2 318	6.4
Summa anläggningstillgångar	97 400	94 286	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	3	2	5.1
Fordringar hos dotterbolag	21 174	18 339	7.1
Fordringar joint ventures	156	1	7.2
Derivatinstrument	59	95	6.4
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 144	1 175	5.2
Likvida medel	1 693	3 874	6.3
Summa omsättningstillgångar	24 229	23 486	
SUMMA TILLGÅNGAR	121 629	117 772	

Belopp i mkr	2025	2024	Not
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	4 000	4 000	
	4 000	4 000	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel	27 241	25 371	
Årets resultat	-106	3 870	
	27 135	29 241	
Summa eget kapital	31 135	33 241	
Obeskattade reserver	822	1 122	8.3
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	61 288	61 541	6.2
Skulder till dotterbolag	712	712	8.4
Derivatinstrument	4 743	3 089	6.4
Övriga långfristiga skulder	55	121	6.4
Avsatt till pensioner	4	5	
Summa långfristiga skulder	66 802	65 468	
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	13 633	13 226	6.2
Leverantörsskulder	19	7	
Aktuella skatteskulder	37	195	
Skulder till dotterbolag	7 365	2 806	7.1
Derivatinstrument	151	58	6.4
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 665	1 649	5.3
Summa kortfristiga skulder	22 870	17 941	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	121 629	117 772	

Förändring eget kapital

Belopp mkr	Aktie- kapital ¹	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	4 000	25 371	29 371
Årets resultat	-	3 870	3 870
Årets totalresultat	-	3 870	3 870
Utdelning	-	0	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	4 000	29 241	33 241
Ingående eget kapital 2025-01-01	4 000	29 241	33 241
Årets resultat	-	-106	-106
Årets totalresultat	-	-106	-106
Utdelning	-	-2 000	-2 000
Utgående eget kapital 2025-12-31	4 000	27 135	31 135

1) 40 000 000 aktier med kvotvärdet 100 kronor.

Kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2025	2024	Not
Löpande verksamhet			
Resultat före finansiella poster	-182	-181	
Återläggning avskrivningar	51	49	
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-1	-2	6.7
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	-132	-134	
Erlagd ränta	-792	-2 183	
Erhållen ränta	842	2 334	
Betald inkomstskatt	-220	-200	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	-302	-183	
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	-4 955	-1 904	
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	4 565	853	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-692	-1 234	
Investeringsverksamheten			
Förvärv inventarier	-6	-65	4.4
Förvärv andelar i dotterbolag	2	0	
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-9	0	4.1
Erhållen utdelning från dotterbolag	166	2 796	
Lämnade aktieägartillskott	-140	0	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	13	2 731	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	-679	1 497	

Belopp i mkr	2025	2024	Not
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag till moderbolag	-2 000	0	9
Upptagna räntebärande skulder	33 082	22 341	
Amortering räntebärande skulder	-30 306	-24 322	
Förändring säkerheter	-2 278	1 136	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 502	-845	
Periodens kassaflöde	-2 181	652	
Likvida medel vid periodens början	3 874	3 222	
Periodens kassaflöde	-2 181	652	
Likvida medel vid periodens slut	1 693	3 874	6.3

Förteckning över noter

NOT 1 Allmän information och redovisningsprinciper

1.1	Allmän information	124
1.2	Redovisningsprinciper	124

NOT 2 Intäkter och kostnader

2.1	Segmentrapportering	125
2.2	Hysesintäkter	127
2.3	Kostnader	127
2.4	Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen	128
2.5	Finansiella intäkter och kostnader	132

NOT 3 Skatt

	Skatt	133
3.1	Avstämning av skattekostnad/-intäkt	133
3.2	Uppskjuten skatt	134
3.3	Marknadsvärdering uppskjuten skatt	134
3.4	Värdeminskningssavdrag	134

NOT 4 Tillgångar

4.1	Immateriella anläggningstillgångar	135
4.2	Förvaltningsfastigheter	135
4.3	Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder	138
4.4	Inventarier	139

NOT 5 Operativa fordringar och skulder

	Operativa fordringar och skulder	140
5.1	Kundfordringar	140
5.2	Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	140
5.3	Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	140

NOT 6 Finansiering och kapitalstruktur

6.1	Mål för finansieringsverksamheten	141
6.2	Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen	142
6.3	Finansiella risker	142
6.4	Derivat	144
6.5	Finansiella instrument	145
6.6	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	146
6.7	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	146

NOT 7 Koncernstruktur

7.1	Aktier och andelar i dotterbolag	146
7.2	Andelar i intresseföretag och joint ventures	148
7.3	Långfristiga fordringar joint ventures	148
7.4	Närstående	148

NOT 8 Moderbolaget

	Moderbolaget	149
8.1	Inköp och försäljning mellan koncernbolag	149
8.2	Resultat från andelar i dotterbolag	149
8.3	Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver	149
8.4	Långfristiga fordringar och skulder hos dotterbolag	149

NOT 9 Förslag till vinstdisposition

	Förslag till vinstdisposition	150
--	-------------------------------	-----

NOT 10 Händelser efter balansdagen

	Händelser efter balansdagen	150
--	-----------------------------	-----

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 av 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 25 mars 2026 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 5 maj 2026.

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 Redovisningsstandarder, som beslutats per 31 december 2025 och som godkänts av EU, samt i enlighet med IFRIC tolkningsuttalanden och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering (RFR 1), 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 arrangementet. 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 och där det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen. 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 135-138.
- Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv, not 1.2 sidan 124.
- Återvinningsvärde på goodwill, not 4.1 sidan 135.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder

IFRS 18 Presentation och upplysningar i den finansiella rapporteringen, med tillämpning från januari 2027, kommer att påverka utformningen av de finansiella rapporterna, främst resultaträkningen som ska delas upp i de tre delarna rörelse, investering och finansiering. Vasakronan kommer att analysera de fulla effekterna av IFRS 18 i god tid innan införandet.

Övriga av EU godkända nya och ändrade IFRS Redovisningsstandarder samt IFRIC tolkningsuttalanden 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 vilka 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 driftöverskottet, 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	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
RESULTATRÄKNING												
Hyresintäkter	6 255	6 210	1 669	1 666	853	865	726	706	-	-	9 503	9 447
Driftkostnader	-586	-563	-151	-153	-119	-117	-97	-89	-	-	-952	-922
Reparationer och underhåll	-109	-112	-25	-23	-18	-13	-20	-15	-	-	-173	-163
Förvaltningskostnader	-269	-252	-99	-89	-65	-61	-59	-52	-	-	-492	-454
Fastighetskatt	-612	-598	-131	-142	-55	-63	-51	-50	-	-	-849	-853
Fastighetskostnader	-1 576	-1 525	-406	-407	-257	-254	-227	-206	-	-	-2 466	-2 392
Driftöverskott	4 679	4 685	1 263	1 259	596	611	499	500	-	-	7 037	7 055
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-129	-112	-129	-112
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-30	-1	-30	-1
Finansiella intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	128	184	128	184
Finansiella kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-1 981	-2 069	-1 981	-2 069
Räntekostnader leasingskuld: tomträttsavgälder och arrenden	-	-	-	-	-	-	-	-	-163	-208	-163	-208
Resultat före värdeförändringar och skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 862	4 849
<i>Varav förvaltningsresultat</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 886	4 845
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 278	308	76	428	-26	-29	378	-263	-	-	-850	444
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-	-7	-7	-7	-7
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	-	-	-	-	-	-	-84	-418	-84	-418
Avyttrad/nedskriven goodwill	-	-	-	-	-	-	-	-	-4	0	-4	0
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 917	4 868
BALANSRÄKNING												
Förvaltningsfastigheter	124 799	122 993	31 601	30 510	13 303	13 214	12 109	11 466	-	-	181 812	178 183
<i>varav årets investeringar</i>	1 073	1 427	1 007	545	161	129	265	314	-	-	2 506	2 415
<i>varav årets förvärv/försäljningar</i>	2 128	691	8	88	-45	0	0	0	-	-	2 091	779
Nyttjanderättstillgångar: tomträtt och arrende	-	-	-	-	-	-	-	-	7 477	7 554	7 477	7 554
Goodwill	-	-	-	-	-	-	-	-	1 897	1 901	1 897	1 901
Övriga tillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-	10 878	11 278	10 878	11 278
Summa tillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	202 064	198 916

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, fastighets-skatt 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 2024	9 447
Förändring jämförbart bestånd	-94
Projektfastigheter	100
Förvärvade fastigheter	51
Sålda fastigheter	-1
Resultaträkningen 2025	9 503

Kontraktspportföljens förfallostruktur	Antal kontrakt	Årshyra
Förfall inom 1 år ¹	2 743	1 495
2027	886	1 952
2028	681	1 607
2029	422	1 373
2030	200	878
Senare än 5 år	230	2 484
Summa	5 162	9 789

1) Varav bostäder 1 180 kontrakt med 124 mkr i årshyra.

Den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktspportföljen uppgick vid årsskiftet till 3,4 år (3,4). Av den kontrakterade hyran utgörs 96 procent (95) av kommersiella kontrakt och 4 procent (5) av bostäder och garage. Det finns 3 982 kommersiella kontrakt (3 985) fördelat på hyresgäster i ett flertal olika branscher. Ingen enskild hyresgäst svarar för mer än 3 procent av hyresintäkterna. Hyresgäster inom offentlig verksamhet svarar för 25 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.

Kostnader fördelade i resultaträkningen	Koncernen	
	2025	2024
Fastighetskostnader exklusive administration	-1 974	-1 938
Förvaltningskostnader	-492	-454
Central administration	-129	-112
Summa	-2 595	-2 504

Kostnader per kostnadslag	Koncernen	
	2025	2024
Reparationer och underhåll	-173	-163
Fastighetsskatt	-849	-853
Övriga direkta fastighetskostnader	-936	-903
Personalkostnader	-386	-397
Avskrivningar	-17	-27
Övriga externa kostnader	-234	-161
Summa	-2 595	-2 504

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.

Administration	Koncernen	
	2025	2024
Personalkostnader	-276	-213
Köpta tjänster	-176	-186
IT	-79	-75
Marknadsföring	-50	-34
Avskrivningar inventarier	-8	-9
Övrigt	-15	-36
Ej avdragsgill moms	-17	-13
Summa	-621	-566

Ersättning till revisorerna	Koncernen/Moderbolaget	
	2025	2024
KPMG		
Revisionsuppdrag	2,2	2,0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	1,0	0,4
Skatterådgivning	0,2	0,5
Övrigt	0,0	0,0
Summa	3,4	2,9

Med revisionsuppdrag avses den lagstadda revision som är nödvändig för revisorerna att utföra för att kunna avge revisionsberättelse. KPMG AB omvaldes som revisorer vid årsstämman 2025.

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 2025 uppgick till 317 (304), av dessa var 167 kvinnor (155) och 150 män (149). 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 52-53. Av ledande befattningshavare i koncernen var på balansdagen 6 kvinnor (5) och 3 män (4) och i styrelsen var 4 kvinnor (5) och 4 män (3).

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 2025 var nyuthyrning, nettouthyrning, driftöverskott, kundnöjdhet och taxonomilinjer. En försäkring för att rörlig lön ska utgå är en positiv totalavkastning. Koncernen har sedan tidigare en enhetlig modell för rörlig lön, där det maximala utfallet är två månadslöner. Beräknat utfall för 2025 har reserverats i bokslutet för utbetalning under första kvartalet 2026.

Löner och andra ersättningar	Moderbolaget	
	2025	2024
Ledande befattningshavare	27	25
Övriga anställda	234	198
Summa löner och ersättningar	261	223
Pensionskostnader	85	95
Sociala kostnader	108	97
Summa total	454	415

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 2025 (i tkr)	Grundlön / styrelse- och utskottsarvode ¹	Övriga förmåner ²	Pensionskostnad	Summa
Styrelseordförande				
Ulrika Francke	922	0	0	922
Övriga styrelseledamöter				
Ann-Sofi Danielsson	251	0	0	251
Björn Garat	260	0	0	260
Magnus Meyer	325	0	0	325
Kia Orback Pettersson	325	0	0	325
	2 083	0	0	2 083
Vd Johanna Skogestig	6 731	7	1 938	8 676
Övriga ledande befattningshavare ³	17 952	54	8 581	26 587
	24 683	61	10 519	35 263
Summa	26 766	61	10 519	37 346

1) Avser utbetald ersättning.

2) Övriga förmåner avser främst kostnader för gruppsjukvård och gruppliv.

3) 9 personer (8) vid utgången av året.

Ledande befattningshavare 2024 (i tkr)	Grundlön / styrelse- och utskottsarvode ¹	Övriga förmåner ²	Pensionskostnad	Summa
Styrelseordförande				
Ulrika Francke	894	0	0	894
Övriga styrelseledamöter				
Ann-Sofi Danielsson	494	0	0	494
Hannes Hasselrot	315	0	0	315
Magnus Meyer	315	0	0	315
Kia Orback Pettersson	315	0	0	315
	2 333	0	0	2 333
Vd Johanna Skogestig	6 108	7	1 838	7 953
Övriga ledande befattningshavare ³	17 045	55	8 976	26 076
	23 153	62	10 814	34 029
Summa	25 486	62	10 814	36 362

Pensioner

Pensioner för anställda tjänstemän omfattas av BTP-planen (Bankernas Tjänstepension), som finansieras genom inbetalningar till SPP. Enligt Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering UFR10 omfattar planen flera arbetsgivare. Medarbetare som anställdts 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 och BTPK och förmånsbestämda utgörs av BTP och BTPK, tryggad genom en försäkring i SPP, samt ett fåtal ålders- och efterlevandelöften tryggade hos olika försäkringsbolag. Det finns också förmånsbestämda pensionsåtaganden som Vasakronan övertog från Byggnadsstyrelsen vid bolagiseringen 1993, vilka administreras av Statens tjänstepensionsverk och till största del har tryggats hos KPA.

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 pensionsförpliktelseernas nuvärde och det verkliga värdet på förvaltningstillgångarna.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Pensionskostnader i resultaträkningen				
Pensionskostnader, premiebestämda	62	62	55	61
Pensionskostnader, förmånsbestämda	13	8	29	34
Särskild löneskatt på pensionskostnader	18	16	22	22
Summa pensionskostnader i resultaträkningen	93	86	106	117
Pensionskostnader i övrigt totalresultat, exklusive skatt				
Aktuariella vinster(-)/förluster(+), inklusive löneskatt	20	-33		
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak, inklusive löneskatt	-35	1		
Summa pensionskostnader i övrigt totalresultat, exklusive skatt	-15	-32		

	Koncernen	
	2025	2024
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner, koncern		
Förändring i pensionsförpliktelse		
Pensionsförpliktelse nuvärde, ingående balans	0	339
Intjänad pension genom tjänstgöring ¹	9	8
Ränta på pensionsförpliktelsen ¹	13	14
Pensionsutbetalningar	-23	-23
Aktuariella vinster(-)/förluster(+) på pensionsförpliktelse ²	-32	46
Pensionsförpliktelse nuvärde, utgående balans³	-33	384
Förändring i förvaltningstillgångar		
Verkligt värde förvaltningstillgångar, ingående balans	0	-391
Ränteintäkt ¹	-15	-16
Premieinbetalningar	-21	-35
Pensionsutbetalningar	23	22
Avkastning på förvaltningstillgångar exklusive ränteintäkt ²	15	-19
Verkligt värde förvaltningstillgångar, utgående balans	2	-439
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	89	59
Övriga pensionsåtaganden	1	4
Särskild löneskatt på nettoskuld pensioner	0	1
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner	59	9

1) Redovisade i resultaträkningen.

2) Redovisade i övrigt totalresultat.

3) Förväntad vägd genomsnittlig duration för förpliktelsens nuvärde per 2025-12-31 är 13,7 år (14,4).

Förvaltningstillgångarna består av aktier 24 procent, obligationer 48 procent, fastigheter 14 procent och övrigt 14 procent.

Skillnaden mellan den faktiska avkastningen och den förväntade uppgick till 15 mkr (19) och redovisas som avkastning på förvaltningstillgångar exklusive ränteintäkt.

Aktuariella vinster (-) och förluster (+) uppgår netto efter skatt till -23 mkr (26) och redovisas i övrigt totalresultat.

Koncernens inbetalningar till förmånsbestämda planer beräknas uppgå till 12 mkr (16) under det kommande året.

Aktuariella och finansiella antagandena (%):	Koncernen	
	2025	2024
Diskonteringsränta	4,00	3,40
Inflation	2,00	2,00
Förväntad årlig löneökningstakt	3,50	3,50
Förväntad årlig ökning av utbetald pension	2,00	2,00
Förväntad årlig ökning av inkomstbasbelopp	3,00	3,00

Känslighetsanalys	Förändring av antagande	Värdepåverkan, mkr
Diskonteringsränta	+/- 1,0 procentenhet	-43/+55
Årlig löneökning	+/- 1,0 procentenhet	+4/-3
Årlig inflation	+/- 0,5 procentenhet	+24/-22
Personalomsättning	+/- 1,0 procentenhet	-1/+2
Dödlighet	+/- 1 års livslängd	+14/-14

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 uppläggningskostnader 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 produktionstiden i koncernredovisningen.

Räntenettot

Räntenettot påverkas inte av marknadsvärderingen av ingångna avtal för räntederivat, som används för att justera räntebindningen, då de redovisas som värdeförändringar under egen rubrik (se not 6.4). Även räntekostnader leasingkuld redovisas under egen rad i resultaträkningen och ingår därmed inte räntenettot.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Räntenetto				
Ränteintäkter	128	183	125	181
Ränteintäkter från dotterbolag	-	-	2 436	2 195
Övriga finansiella intäkter	0	1	0	0
Summa ränteintäkter	128	184	2 561	2 376
Räntekostnader	-1 988	-2 117	-1 983	-2 110
Räntekostnader från dotterbolag	-	-	-462	-22
Aktiverad ränta	59	104	-	-
Övriga finansiella kostnader	-52	-56	-52	-55
Summa räntekostnader	-1 981	-2 069	-2 497	-2 186
Räntenetto	-1 853	-1 885	64	190

Vid aktivering av ränta används den genomsnittliga räntan i låneportföljen under perioden. Den ränta som har använts vid aktivering har under 2025 legat i intervallet 2,5-2,6 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 realiserar 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 2025 överstiger koncernens konsoliderade intäkter 750 MEUR för minst två av de föregående fyra räkenskapsåren och samma förhållande förväntas föreligga även avseende 2026. 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	
	2025	2024	2025	2024
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	-526	-311	-37	-197
Uppskjuten skatt	-377	-734	17	86
Summa skatt på årets resultat	-903	-1 045	-20	-111

3.1 Avstämning av skattekostnad/-intäkt

Skattekostnad	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Redovisat resultat före skatt	3 918	4 868	-86	3 981
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats, 20,6 %	-807	-1 003	18	-820
Skatteeffekt av:				
Skatt hänförligt till tidigare beskattningsår	-86	-2	-36	0
Ej skattepliktig försäljning av dotterbolag	29	0	0	0
Avyttrad/nedskriven goodwill	0	0	0	0
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-6	0	0	0
Ej skattepliktig utdelning	-	-	34	576
Nedskrivning av andelar	-	-	-41	12
Koncernutjämning räntenetto	-	-	13	39
Ej avdragsgilla räntekostnader samt avdrag tidigare års ej avdragsgilla räntekostnader	-30	-39	0	89
Övriga ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-5	-3	-1	0
Övriga justeringar	2	2	-7	-6
Redovisad skattekostnad	-903	-1 045	-20	-111
Effektiv skattesats, %	23,1	21,5		

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

Uppskjuten skatteskuld	Ingående balans		Redovisat i resultaträkningen		Redovisat direkt mot eget kapital		Utgående balans	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Koncernen								
Derivat	-257	-171	-17	-86	0	0	-274	-257
Förvaltningsfastigheter	25 782	24 932	462	850	0	0	26 244	25 782
Obeskattade reserver	245	282	-72	-37	0	0	173	245
Övriga temporära skulder	50	49	4	7	-3	-6	51	50
Summa uppskjuten skatt	25 820	25 092	377	734	-3	-6	26 194	25 820
Moderbolaget								
Derivat	-257	-171	-17	-86	0	0	-274	-257
Summa uppskjuten skatt	-257	-171	-17	-86	0	0	-274	-257

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 25 procent av den nominella skattesatsen på 20,6 procent, det vill säga 5,2 procent, vilket ger en uppskjuten skatt om 6 786 mkr. Se vidare härledning av nyckeltal på sidan 35 och definition av EPRA NTA på sidan 161.

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 byggnadsrespektive 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 samt investeringar i tekniska plattformar. Varumärket har förvärvats genom ett rörelseförvärv och värderats till verkligt värde på förvärvsdagen.

Nedskrivningsprövning

Nyttjandeperioden för goodwill och varumärket har bedömts vara obestämbar och därmed inte föremål för avskrivning. Värdet testas i stället årligen och vid eventuella indikationer på nedskrivningsbehov. Goodwill som uppstått vid förvärv som inte betraktas som tillgångsförvärv testas för respektive fastighet eller balanspost som goodwill har allokaterats 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 2025 har uppskjuten skatt i genomsnitt värderats till 5,2 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 2025 fanns inget behov av nedskrivning av varumärket.

Immateriella anläggningstillgångar	Koncernen					
	Goodwill		Övriga immateriella tillgångar		Summa	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Ingående balans	1 901	1 901	100	100	2 001	2 001
Avyttringar/nedskrivningar	-4	0	0	0	-4	0
Årets förvärv/investeringar	0	0	9	0	9	0
Årets avskrivningar	0	0	0	0	0	0
Utgående balans	1 897	1 901	109	100	2 006	2 001

Immateriella anläggningstillgångar	Moderbolaget	
	2025	2024
Ingående balans	0	0
Årets förvärv/investeringar	9	0
Utgående balans	9	0

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 och när anskaffningsvärdet kan fastställas tillförlitligt. 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	
	2025	2024
Förvaltningsfastigheter		
Ingående balans	178 183	174 569
Investeringar	2 505	2 415
Förvärv, köpeskillning	2 135	779
Försäljning	-44	0
Värdeförändring	-967	420
Utgående balans	181 812	178 183
Skattemässiga värden	50 051	49 652

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 försäljning av fastighet och frånträde inte har skett utgör i stället avtalat fastighetsvärde grunden för marknadsvärdet vid kommande kvartalsbokslut.

Oberoende 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 2025 genomfördes den externa värderingen av Cushman & Wakefield.

Värderingsantaganden

Fastighetsvärderingarna grundar sig på observerbara samt icke observerbara indata. De observerbara data som har störst påverkan på värdet är faktiska hyror och drift- 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	2025 Genomsnitt	2024 Genomsnitt
Inflationsantagande, %	2,0	2,0
Kalkylränta - kassaflöde, %	6,37	6,31
Kalkylränta - restvärde, %	6,47	6,42
Direktavkastningskrav restvärde, %	4,52	4,52
Långsiktig vakansgrad, %	5,52	5,19
Drift- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	519	502
Investeringar år 1, kr/kvm	1 285	1 135
Marknadshyra vid noll vakans, kr/kvm	4 278	4 216

Direktavkastningskrav restvärde per delmarknad	2025		2024	
	Intervall, %	Genomsnitt, %	Intervall, %	Genomsnitt, %
Stockholms innerstad	3,55-6,00	4,11	3,55-6,00	4,13
Stockholms närförorter	4,55-7,25	5,58	4,40-6,90	5,42
Göteborg	4,15-4,95	4,57	4,15-4,95	4,56
Malmö	4,50-6,10	5,15	4,40-6,15	5,12
Uppsala	4,70-6,50	5,18	4,40-6,00	5,13
Totalt	3,55-7,25	4,52	3,55-6,90	4,52

Direktavkastningskrav restvärde per fastighetstyp	2025		2024	
	Intervall, %	Genomsnitt, %	Intervall, %	Genomsnitt, %
Kontor	3,55-7,25	4,48	3,55-6,70	4,47
Handel	4,45-6,10	4,91	4,45-6,15	4,95
Övrigt	5,75-7,00	6,21	5,35-6,90	5,81
Totalt	3,55-7,25	4,52	3,55-6,90	4,52

	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	3,55-6,00	4,11	-0,02	3,2-42,4	5,2	3 194-11 106	6 574	364-823	590
Handel	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stockholm närförorter									
Kontor	4,55-7,25	5,57	0,16	2,9-15,5	7,8	2 280-4 521	3 024	228-774	468
Handel	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt ¹	7,00-7,00	7,00	0,10	20,0-20,0	20,0	-	-	-	-
Göteborg									
Kontor	4,15-4,95	4,54	0,01	3,0-6,0	5,0	2 829-5 175	3 501	0-703	390
Handel	4,45-4,75	4,64	0,00	1,8-4,4	3,7	4 036-7 217	4 525	425-786	536
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Malmö									
Kontor	4,40-6,00	4,95	0,05	5,1-7,7	5,8	1 647-5 005	2 925	265-913	395
Handel	5,40-6,10	5,62	-0,05	2,5-8,9	3,4	2 549-5 325	3 281	403-1 355	777
Övrigt	5,75-5,75	5,75	0,03	3,7-3,7	3,7	5 346-5 346	5 346	778-778	778
Uppsala									
Kontor	4,70-5,75	5,16	0,09	1,8-9,7	5,4	2 280-4 031	3 008	390-708	497
Handel	5,20-5,35	5,25	-0,19	4,1-6,2	4,8	2 816-3 207	2 936	479-552	507
Övrigt ¹	6,50-6,50	6,50	1,15	5,8-5,8	5,8	-	-	-	-

1) Endast fastigheter utan lokalarea.

2) Avser intervall på värderingsobjektsnivå.

	Koncernen	
	2025	2024
Värdoförändring förvaltningsfastigheter		
Projekt- och utvecklingsfastigheter	108	494
Transaktioner	11	38
Förvaltade fastigheter	-1 087	-112
Summa värdoförändring	-968	420
Åtaganden		
Kvarvarande investering	1 451	1 352

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	-32 207	-17,7
Direktavkastningskrav och kalkylränta	- 1 procentenhet	50 500	27,8
Långsiktig vakansgrad	+/- 1 procentenhet	-/+ 2 035	-/+ 1,1
Drift- och underhållskostnader	+/- 25 kr/kvm	-/+ 1 191	-/+ 0,7
Marknadshyra	+/- 50 kr/kvm	+/- 2 383	+/- 1,3

4.3 Nyttjanderättstillgångar och leasingkulder

§ Redovisningsprinciper - nyttjanderättstillgångar och leasingkulder

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 tomt-rätter. 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 motsvarande 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 2025	7 509	85	7 594
Förvärv	0	0	0
Omvärdering ¹	-70	0	-70
Per 31 december 2025	7 439	85	7 524
Avskrivningar:			
Per 1 januari 2025	0	-41	-41
Årets avskrivningar	0	-7	-7
Per 31 december 2025	0	-48	-48
Redovisad tillgång per 31 december 2025	7 439	37	7 477

Leasingskulder	Tomträttsavtal	Arrenden	Total
Anskaffningsvärde:			
Per 1 januari 2025	7 509	85	7 594
Förvärv	0	0	0
Omvärdering ¹	-70	0	-70
Per 31 december 2025	7 439	85	7 524
Amortering			
Per 1 januari 2025	0	-40	-40
Årets amortering	0	-7	-7
Per 31 december 2025	0	-47	-47
Redovisad leasingskuld per 31 december 2025	7 439	38	7 478

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

Förfallostruktur framtida tomträttsavgälder ¹	2025-12-31
Tomträttsavgälder år 1	180
Tomträttsavgälder mellan 2 och 5 år	720

1) Inklusive bedömda framtida avgälder för tomträttsavtal som är under förhandling.

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.

Inventarier	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Anskaffningsvärde:				
Ingående anskaffningsvärde	413	335	297	233
Förvärv	12	78	6	64
Försäljningar och utrangeringar	-1	0	0	0
Utgående balans - anskaffningsvärde	424	413	303	297
Avskrivningar:				
Ingående avskrivningar	-253	-195	-178	-130
Årets avskrivningar	-60	-58	-51	-48
Försäljningar och utrangeringar	1	0	0	0
Utgående balans - avskrivningar	-312	-253	-229	-178
Utgående balans	112	160	74	119

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	
	2025	2024	2025	2024
Hyses- och kundfordringar	169	151	3	2
Avsättningar för osäkra fordringar	-89	-57	0	0
Utgående balans	80	94	3	2

Åldersfördelade kundfordringar	2025	2024
Ej förfallet	36	41
Förfallet 1-30 dagar	0	16
Förfallet 31-90 dagar	19	25
Förfallet mer än 90 dagar	114	69
Summa	169	151

Koncernen har redovisat förluster på 41 mkr (20) för nedskrivning av fordringar på hyresgäster.

5.2 Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Upplupna intäktsräntor	582	607	582	607
Periodiserade hyresrabatter	104	71	0	0
Depositionskonton	282	299	282	299
Förutbetalda driftkostnader	41	42	0	1
Fordran CSA	0	4	0	4
Moms i projekt	229	145	0	0
Övriga poster	445	262	279	41
Utgående balans	1 683	1 430	1 143	952

5.3 Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Förutbetalda hyresintäkter	1 813	1 752	0	0
Upplupna räntekostnader	854	913	854	913
Upplupna kostnader avseende pågående projekt	143	152	0	0
Deposition CSA-avtal	665	609	665	609
Moms	308	352	18	10
Depositioner	282	299	0	9
Semesterlöner, sociala avgifter samt personalens källskatt	52	57	52	57
Övriga poster	23	262	76	51
Utgående balans	4 140	4 396	1 665	1 649

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.

I maj 2025 bekräftade Moody's betyget A3 med stabila utsikter. Ratingen bygger på den högkvalitativa fastighetsportföljen, goda finansiella nyckeltal samt kopplingen till bolagets ägare Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Per 1 januari 2026 överfördes tillgångarna i Första AP-fonden 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.

§ 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.

Kundfordringar och leverantörsskulder baseras på nominellt värde, det vill säga hänsyn tas till eventuella bedömda kreditförluster. Finansiella tillgångar och skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag för derivat. I upplysningssyfte anges verkligt värde på finansiella skulder. Beräkningen sker genom diskontering av framtida kassaflöden utifrån aktuella marknadsräntor med tillägg för aktuell kreditmarginal. Derivatinstrument redovisas till verkligt värde då koncernen inte tillämpar säkringsredovisning. Verkligt värde beräknas genom en diskontering av framtida kontrakterade kassaflöden till aktuell marknadsränta för respektive löptid vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13.

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 valuta-risk.

Finanspolicy

Mål, styrprinciper och ansvarsfördelning inom finansverksamheten anges i Vasakronans finanspolicy samt i en instruktion för finansavdelningen. I de styrande dokumenten regleras riskmandat samt principer för beräkning, rapportering, uppföljning och kontroll av finansiella risker. Dualitetsprincipen gäller 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. Finanspolicy 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 bolagets finansiella risker och skapar möjligheter att nyttja stordriftsfördelar.

Avstämning efterlevnad finanspolicy	Policy	2025–12–31
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	min 2 år	4,1
Kapitalbindning inklusive outnyttjade kreditlöften	-	4,4
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
Räntebindning	minst 2 år	3,6
Räntebindningsförfall 12 månader	max 55%	29%
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
Övrigt		
Säkerställd finansiering / totala tillgångar	max 20%	6%

6.2 Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen

	Låneram	Nominellt belopp basvaluta	Varav utnyttjat	Andel%
Certifikatprogram	25 000	-	6 802	9
Obligationer, SEK	86 538 ¹	-	24 353	33
Obligationer, NOK	-	14 881	13 637	18
Obligationer, EUR	-	427	4 615	6
Obligationer, JPY	-	29 400	1 731	2
Obligationer, AUD	-	230	1 418	2
Obligationer, USD	-	475	4 378	6
Obligationer, HKD	-	790	935	1
Banklån med säkerhet	13 131	-	13 131	18
Nordiska och Europeiska Investeringsbanken	3 921	-	3 921	5
Kreditfacilitet från ägarna	18 000	-	-	-
Totalt			74 921	100

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

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten - koncernen och moderbolaget, 2025

	Ingående balans	Amorterade lån	Nyupptagna lån	Amortering över-/underkurs	Valutakurs-differenser	Utgående balans
Certifikat	4 483	-18 866	21 177	8	0	6 802
Obligationer	54 683	-9 894	8 911	-14	-2 619	51 067
Banklån	15 601	-1 543	2 994	0	0	17 052
Summa	74 767	-30 303	33 082	-6	-2 619	74 921

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten - koncernen och moderbolaget, 2024

	Ingående balans	Amorterade lån	Nyupptagna lån	Amortering över-/underkurs	Valutakurs-differenser	Utgående balans
Certifikat	4 215	-14 428	14 708	-12	0	4 483
Obligationer	55 059	-7 919	7 042	13	488	54 683
Banklån	16 985	-1 983	590	9	0	15 601
Summa	76 259	-24 331	22 341	10	488	74 767

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. 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.
- 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 2025-12-31 uppgick den positiva värdeförändringen på lån i utländsk valuta till 1 949 mkr. Motsvarande skuld om -1 949 mkr återfinns på underliggande valutaräntederivat.

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansieringsrisk avses den långsiktiga risken att säkerställandet av koncernens kapitalbehov samt refinansieringen av utestående lån försvåras eller fördyras, exempelvis genom begränsad tillgång till flera olika typer av finansieringskällor. Denna risk begränsas då den genomsnittliga tiden till förfall för räntebärande skulder inte får understiga 2 år.

Vasakronan har sedan tidigare ett kreditlöfte som löper tills vidare med Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden under vilket ägarna förbinder sig att förse bolaget med likviditet. 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. Avtalet har en volym om 18 mdkr och löper tills vidare med en uppsägningstid om 24 månader. Per 1 januari 2026 ersätts befintligt kreditlöfte med nytt avtal med Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden med tidigare volym om 18 mdkr.

Likvida medel redovisas till nominellt belopp och utgörs av kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med en löptid på högst 3 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 12 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 2 år. Ränterisken reflekteras av räntetäckningsgraden som enligt finanspolicy alltid ska överstiga 2,0 gånger senaste 12 månaderna. En ökning av räntan med 1 procentenhet skulle medföra ökade räntekostnader med 170 mkr den kommande 12-månadersperioden.

Likviditetsrisk - löptidsanalys	2025				2024			
	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
KONCERNEN								
Tillgångar								
Kundfordringar	80	0	0	0	94	0	0	0
Övriga fordringar	4 740	0	0	0	2 328	0	0	0
Likvida medel	1 954	0	0	0	3 878	0	0	0
Summa	6 774	0	0	0	6 300	0	0	0
Skulder¹								
Obligationslån	-6 613	-11 706	-19 345	-19 529	-7 999	-9 810	-29 062	-33 583
Banklån	-827	-3 315	-12 078	-2 407	-2 086	-995	-10 631	-4 145
Certifikatlån	-6 830	0	0	0	-4 500	0	0	0
Räntederivat	309	146	-482	-619	599	596	688	-258
Valutaderivat - inflöde	2 267	3 277	8 631	17 786	1 015	1 523	15 904	24 132
Valutaderivat - utflöde	-2 459	-3 611	-9 193	-19 450	-1 901	-2 551	-9 413	-17 789
Leverantörsskulder	-125	0	0	0	-85	0	0	0
Summa	-14 278	-15 210	-32 468	-24 219	-14 957	-11 237	-32 514	-31 643

1) Exkl. nyttjanderättstillgångar, tomträtt och arrende.

Likvida medel	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Likvida medel	1 954	3 878	1 693	3 874
Utgående balans	1 954	3 878	1 693	3 874

Förfallostruktur lång- och kortfristiga räntebärande skulder i koncernen och moderbolaget, år	Koncern/Moderbolag			
	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Belopp	Andel, %	Belopp	Andel, %
0-1	21 700	29	13 633	18
1-2	12 376	16	13 966	14
2-3	8 740	12	14 262	16
3-4	7 776	10	6 201	14
4 år och senare	24 329	33	26 859	38
Utgående balans	74 921	100	74 921	100
Varav:				
Räntebärande skulder – rörlig ränta	9 789			
Räntebärande skulder – fast ränta	65 132			

1) Med rörlig ränta avses räntebindningstid om högst 3 månader.

6.4 Derivat

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

Riskområde	Derivatkontrakt
Ränterisker	Ränteswappar
Valutarisker	Valutaränteswappar
Prisrisk på el	Elterminer

Derivatkontrakt i koncernens och moderbolagets balansräkning

Derivatinstrument – finansiella tillgångar	2025	2024
Ränteswappar, valutaränteswappar	1 614	2 569
Utgående balans	1 614	2 569
Derivatinstrument – finansiella skulder	2025	2024
Ränteswappar, valutaränteswappar	-4 875	-3 122
Elderivat	-19	-25
Utgående balans	-4 894	-3 147
Netto derivatinstrument	-3 280	-578

För att spegla motpartsrisk görs en justering av derivat till verkligt värde i form av CVA (Credit Value Adjustment) och DVA (Debt Value Adjustment). CVA visar Vasakronans kreditrisk i händelse av motparternas fallissemang medan DVA återspeglar den egna risken för det samma. Beräkningen av värdig-hetsjustering baseras på förväntad exponering, sannolikheten för fallissemang samt återhämtningsgrad av exponerade krediter. Nettovärdet per 2025-12-31 var -10 mkr (-14) 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 via köp av företagscertifikat hos motparter med lägst kreditrating BBB på Standard & Poor's eller Nordic Credit Ratings ratingskala alternativt Baa2 på Moodys ratingskala.
- Löptiden för likvida placeringar får inte överstiga 6 månader.
- Krav på ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran och skuld mot samma motpart.

Motpartsrisk derivatkontrakt

Som ett led i att hantera motpartsrisiker 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 2025 lämnat sådan deposition.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Långfristiga fordringar				
Deposition CSA-avtal	4 536	2 263	4 536	2 263
Övriga långfristiga fordringar	88	74	55	55
Utgående balans	4 624	2 328	4 590	2 318
	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Övriga långfristiga skulder				
Deposition CSA-avtal	0	67	0	67
Övriga långfristiga skulder	66	65	55	54
Utgående balans	66	132	55	121

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 1 523 mkr och öka det egna kapitalet med 1 209 mkr. Samtliga placeringar i finansiella instrument är ämnade att hållas till förfall. Se not 6.1 för beskrivning av mål, policies och processer för finansieringsverksamheten. I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder upptagna till redovisat och verkligt värde.

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	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Finansiella tillgångar								
Kundfordringar	80	94	0	0	80	94	80	94
Deposition CSA-avtal	4 536	2 263	0	0	4 536	2 263	4 536	2 263
Derivatinstrument	0	0	1 614	2 569	1 614	2 569	1 614	2 569
Likvida medel	1 954	3 878	0	0	1 954	3 878	1 954	3 878
Summa	6 570	6 235	1 614	2 569	8 184	8 804	8 184	8 804
Finansiella skulder								
Obligationslån	51 067	54 683	0	0	51 067	54 683	49 284	52 338
Banklån	17 052	15 601	0	0	17 052	15 601	17 311	15 859
Certifikatlån	6 802	4 483	0	0	6 802	4 483	6 803	4 484
Leasingskuld, tomträtt och arrende	7 477	7 554	0	0	7 477	7 554	7 477	7 554
Leverantörsskulder	125	85	0	0	125	85	125	85
Deposition CSA-avtal	0	67	0	0	0	67	0	67
Derivatinstrument	0	0	4 875	3 122	4 875	3 122	4 875	3 122
Summa	82 523	82 473	4 875	3 122	87 398	85 595	85 875	83 509
					Koncernen/Moderbolaget			
Värdeförändring finansiella instrument					2025	2024	2025	2024
Räntederivat					90	-403		
Värderereglering lån i utländsk valuta					-2 618	-488		
Värderereglering valutaderivat					2 618	488		
Elderivat					-6	-15		
Summa					84	-418		

6.6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar är ställda som säkerheter för koncernens räntebärande skulder.

Bolag inom Vasakronankoncernen är kommanditdelägare i Stora Ursvik KB och ansvarar för bolagets förbindelser med ett belopp motsvarande insatt kapital. Eventalförpliktelser utgörs därutöver av borgensåtaganden som moderbolaget har för dotterbolags fullgörande av förpliktelser enligt avtal med externa parter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser				
Fastighetsinteckningar	13 170	11 180	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	407	287	867	Inga

6.7 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Justeringar för övriga poster som inte ingår i kassaflödet				
Beräknade förmånsbestämda pensionskostnader	-20	-33	-1	-2
Summa	-20	-33	-1	-2

NOT 7 Koncernstruktur

7.1 Aktier och andelar i dotterbolag

Aktier och andelar i dotterbolag	Moderbolaget	
	2025	2024
Ingående balans	37 624	37 564
Aktieägartillskott	140	0
Förvärv	-2	0
Nedskrivning	-220	-189
Återförda nedskrivningar	22	249
Utgående balans	37 564	37 624

Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen	Aktier/andelar ¹	Kapitalandel, ² %	Redovisat värde i moderbolaget	
			2025	2024
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, Göteborg	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 AB, 556647-7583, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Kista Science Tower KB, 969660-7820, Stockholm	100	100	-	-
Vasakronan Uppsalafastigheter AB, 556651-1092, Stockholm	1 000	100	-	-
Kungspinnen I AB, 556701-4278, Stockholm	1 000	100	-	-
Frösunda Hus I AB, 556704-9183, Stockholm	1 000	100	-	-
Frösunda Hus II AB, 556704-9175, Stockholm	1 000	100	-	-
Frösunda Hus III AB, 556704-6213, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Priorinnan 2 AB, 556675-2423, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Ängen AB, 556637-3550, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Hakberget AB, 556745-5695, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Trähus AB, 556715-4850, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Hammarby Gård 12 AB, 556766-4007, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Boländerna 7:4 AB, 556297-1696, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Fålhagen 1:39 AB, 556876-3204, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Sejen 3 AB, 556837-6742, Stockholm	500	100	-	-
Vasakronan Kaj 16 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	-	-

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	
			2025	2024
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	-	-
Ankarspik 124 AB, 559527-6972, 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	-	-
Ankarspik 125 AB, 559556-8659, Stockholm	500	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	197	196
Vasakronan Bassängkajen AB, 556696-1362, Stockholm	1 000	100	367	367
Fastighets Aktiefbolaget 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	-	-

Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen	Aktier/ andelar ¹	Kapital- andel, % ²	Redovisat värde i moderbolaget	
			2025	2024
Fastighetsbolaget Brödortorget & 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 Aktiefbolaget Bodega, 556031-4246, Stockholm	3 000	100	215	215
Fastighets AB Gesimsen, 556482-7318, Stockholm	1 000	100	-	-
KB Radio Östra, 916625-7007, Stockholm	1 000	100	-	-
Vasakronan Kaninen 32 AB, 556740-3612, Stockholm	1 000	100	173	173
AB Studentskrapan, 556611-6868, Stockholm	1 000	100	171	171
Position Stockholm AB, 556577-3818, Stockholm	1 000	100	158	158
Vasakronan Värtan Exploatering AB, 556984-3963, Stockholm	500	100	-	-
Vasakronan Stapelbädden 3 AB, 556740-2614, Stockholm	500	100	151	151
Vasakronan Magasinet 1 AB, 556692-9146, Stockholm	1 000	100	151	151
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	326	382
Vasakronan Magasin X AB, 559016-1450, Stockholm	500	100	-	-
Vasakronan SthlmHUB AB, 559105-8069, Stockholm	50 000	100	-	-
Vasakronan Solna United AB, 556852-4739, 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	64	75
Allmänna Pensionsfondens Fastighets AB, 556355-6835, Stockholm	500	100	60	60
Vasakronan Starkströmmarna AB, 556771-7920, Stockholm	1 000	100	5	3
Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 59 KB, 969646-4032, Stockholm	200	100	-	-
Vasakronan Starkströmmen 4 AB, 559347-9982, Stockholm	500	100	-	-
Vasakronan Invest AB	500	100	8	4
Summa			37 564	37 624

1) Avser koncernens samlade antal aktier och andelar.

2) Avser koncernens samlade kapitalandel.

7.2 Andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Andelar i intresseföretag och joint ventures				
Ingående balans	554	530	0	0
Årets resultatandel i joint ventures	-30	-1	0	0
Förvärv	8	0	0	0
Kapitaltillskott	0	25	0	0
Utgående balans	532	554	0	0

	Org. nr	Säte	Kapital- andel,%	Aktier/ Andelar	Redovisat värde 2025	Redovisat i resultat- räkningen	Erhållen utdelning	Redovisat värde 2024	Övrig ägare
Bolag som bedriver långsiktig utveckling av byggrätter på Järvafältet									
Järvastaden AB	556611-6884	Solna	50	500	282	-10	0	292	Skanska
Ursvik Exploaterings AB	556611-6892	Stockholm	50	5 000	0	0	0		Bonava
Stora Ursvik KB	969679-3182	Stockholm	50	50	236	-2	0	238	Bonava
Bolag för fastighetsutveckling i Värtahamnen									
Värtan Fastigheter AB	556678-0267	Stockholm	50	1 000	0	0	0	0	Fabege
Bolag för utveckling inom proptech									
Proptech OS AB	559016-1245	Stockholm	50	1 025	13	-7	0	12	Klipsk, Partinc m fl
Hydda Holding AB	559323-5921	Stockholm	32	45 968	1	-11	0	12	Blq Invest m fl
Summa					532	-30	0	554	

7.3 Långfristiga fordringar joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Långfristiga fordringar joint ventures				
Ingående balans	155	0	155	0
Omklassificering	-155	155	-155	155
Utgående balans	0	155	0	155

Avser reversfordran på Järvastaden AB.

7.4 Närstående

Närstående	Transaktioner
Moderbolag (Vasakronan Holding AB)	Under 2025 lämnades utdelning om totalt 2 000 mkr till moderbolaget.
Moderbolagets ägare	Under 2025 har Första och Tredje AP-fonden förhyrt kommersiella lokaler till marknadsmissiga villkor. Vasakronan har ett teckningsåtagande med Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden gällande företagscertifikat för vilket ersättning utgår, se vidare information på sidan 145. Vid utgången av 2025 hade Tredje AP-fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan om 325 mkr. Per 1 januari 2026 har tillgångarna i Första AP-fonden överförts till Tredje och Fjärde AP-fonden, varefter Andra AP-fonden äger 25 procent och Tredje och Fjärde AP-fonden 37,5 procent var i Vasakronan Holding AB.
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 50-51.
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 52-53.
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, hyra för lokaler för egen verksamhet 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 redovisningsstandarder 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 dotterbolagets 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 dotterbolagets 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 jämföras 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 27 procent (24) inköp från koncernbolag.

De koncerninterna kostnaderna består av hyreskostnader.

Av moderbolagets försäljning under räkenskapsåret avser 91 procent (92) 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

Resultat från andelar i dotterbolag	Moderbolaget	
	2025	2024
Erhållna och lämnade koncernbidrag	-153	1 534
Utdelning från andelar i dotterbolag	166	2 796
Nedskrivning och återföring nedskrivning av andelar i dotterbolag	-198	60
Summa	-185	4 390

8.3 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver	Moderbolaget	
	2025	2024
Bokslutsdispositioner		
Avsättning till/återföring av periodiseringsfond	300	0
Summa	300	0
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond, beskattningsår 2019	0	300
Periodiseringsfond, beskattningsår 2020	200	200
Periodiseringsfond, beskattningsår 2021	280	280
Periodiseringsfond, beskattningsår 2022	200	200
Periodiseringsfond, beskattningsår 2023	142	142
Summa	822	1 122

8.4 Långfristiga fordringar och skulder hos dotterbolag

Långfristiga fordringar, dotterbolag	Moderbolaget	
	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	51 339	50 469
Nyutlåning	2 031	870
Amorteringar	-36	0
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	53 334	51 339
Långfristiga skulder, dotterbolag	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	712	712
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	27 240 566 230 kr
Årets resultat	-106 023 943 kr
Summa	27 134 542 287 kr

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas och att till förfogande stående vinstmedel överföres i ny räkning.

NOT 10 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har 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 IFRS redovisningsstandarder, 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 koncernen står inför.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar också att Vasakronans hållbarhetsrapport 2025 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt GRI Standards, utgivna av Global Reporting Initiative.

Årsredovisningen är fastställd den 25 mars 2026.

Årsredovisningen beslutades och undertecknades av styrelsen den 25 mars 2026

Ulrika Francke
Styrelsens ordförande

Niklas Ekvall
Ledamot

Tomas Eriksson
Ledamot

Björn Garat
Ledamot

Eva Halvarsson
Ledamot

Staffan Hansén
Ledamot

Magnus Meyer
Ledamot

Kia Orback Pettersson
Ledamot

Johanna Skogestig
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2026
KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd
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 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 40–53 och hållbarhetsrapporten på sidorna 54–109. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 4–39 och 54–151 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 2025 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 40–53. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och balansräkningen 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–3, 40–109 och 157–161. 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.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 4.2 och redovisningsprinciper på sidan 135 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Fastigheternas verkliga värde fastställs baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare. Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Risker är att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att vi har jämfört den med vår erfarenhet av metoder som andra fastighetsbolag och värderare tillämpar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.

Vi har på stickprovsbasis testat ett urval av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i noter i årsredovisningen och koncernredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder 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 och koncernens 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och en koncern 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.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vasakronan AB (publ) för år 2025 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- 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 ersättningskyldighet 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 40-53 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 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 revisions-sed 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 är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Vasakronan AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 5 maj 2025. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2024.

Stockholm den 26 mars 2026

KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd

Auktoriserad revisor

Andel av verksamhet 7.7 förenlig med taxonomin

Nedan följer fullständiga tabeller över hur stor andel av Vasakronans omsättning, kapitalutgifter och driftutgifter som är förenlig med EU-taxonomin och verksamhet 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. För mer information kring EU:s taxonomiförordning [se sidorna 112-115](#).

Räkenskapsår 2025				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)										
Ekonomiska verksamheter	Kod	Omsättning miljoner SEK	Andel av omsättning år 2025 %	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Föröreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Föröreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) omsättning, år 2024		Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
																	J/N/EL	J/N/EL		
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	6 554	69%	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	58%	-	-	
Omsättning för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		6 554	69%	69%	0%	0%	0%	0%	0%	-	J	-	-	-	-	J	58%			
Varav möjliggörande verksamheter		0	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	0	E		
Varav omställningsverksamheter		0	0	0%						-	-	-	-	-	-	-	0		T	
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
				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	2 924	31%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								41%			
Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		2 924	31%	31%	0%	0%	0%	0%	0%								41%			
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		9 478	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%								100%			
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Omsättning hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		25	0%																	
TOTALT		9 503	100%																	

Räkenskapsår 2025				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter	Kod	Kapitalutgifter miljoner SEK	Andel kapitalutgifter år 2025 %	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Förening	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Förening	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) kapitalutgifter, år 2024	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
				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	J/N	J/N	%
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1 273	51%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	37%	-	-
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		1 273	51%	51%	0%	0%	0%	0%	0%	-	J	-	-	-	-	J	37%		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	0	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0	0%						-	-	-	-	-	-	-	0		T
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				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	1 222	49%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								61%		
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1 222	49%	49%	0%	0%	0%	0%	0%								61%		
A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		2 495	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%								98%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		11	0%																
TOTALT		2 506	100%																

Räkenskapsår 2025				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter	Kod	Driftutgifter miljoner SEK	Andel av driftutgifter år 2025 %	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Förening	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Förening	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald och ekosystem	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) driftutgifter, år 2024	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
				J/N/EL	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	J/N	J/N
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	67	56%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	48%	-	-
Driftutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		67	56%	56%	0%	0%	0%	0%	0%	-	J	-	-	-	-	J	48%		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	0	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0	0%						-	-	-	-	-	-	-	0		T
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				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	52	44%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								52%		
Driftutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		52	44%	44%	0%	0%	0%	0%	0%								52%		
A. Driftutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		119	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%								100%		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0%																
TOTALT		119	100%																

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	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	69%	100%
CCA	%	N/A
WTR	%	N/A
CE	%	N/A
PPC	%	N/A
BIO	%	N/A

	Andel av kapitalutgifter/totala kapitalutgifter	
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	51%	100%
CCA	%	N/A
WTR	%	N/A
CE	%	N/A
PPC	%	N/A
BIO	%	N/A

	Andel driftutgifter/totala driftutgifter	
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	56%	100%
CCA	%	N/A
WTR	%	N/A
CE	%	N/A
PPC	%	N/A
BIO	%	N/A

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

Direktavkastning totalt bestånd, %

Driftnettet i procent av summan av fastigheternas ingående marknadsvärde med tillägg för hälften av årets investeringar och med avdrag för hälften av driftnettet under året. Beräknas enligt samma metod som MSCI Svenskt Fastighetsindex och avser hela Fastighetsindexet, inklusive projekt och transaktioner. Anges för att belysa avkastningen från den löpande intjänningen av fastigheterna.

Driftöverskott, mkr

Hysesintäkter 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 intjänningen 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 intjänningen i förvaltningsverksamheten.

EBITDA marginal, %

Hysesintäkter dividerat med EBITDA. Anges för att belysa den löpande intjänningen 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 förvärvat 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 för

valtningsfastigheter, %

Summan av arean i förvaltningsfastigheter certifierade i enlighet med BREEAM, LEED eller Miljöbyggnad dividerat med arean för hela fastighetsindexet, 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 hyruthyrningar minus kontrakterad hyra för periodens uppsägningar för avflytt.

Primärenergital, kWh/kvm

Byggnadens energianvändning multiplicerad med viktningfaktorer 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.

Rätetäckningsgrad, 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 energi- användning, kWh/kvm

Normalårskorrigerad energi- användning för uppvärmning, komfortkyla och fastighetsel, dividerat med tempererad area (invändig area för en byggnads samtliga våningsplan som värms till mer än 10°C). I redovisat 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 fastighetsindexet, 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 fastighetsindexet.

Årshyra, mkr

Bashyra på årsbasis med tillägg för indexuppräknning samt övriga tillägg.

Överskottsgrad, %

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

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: Sidenvärgatan 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

Kalendarium

RAPPORTER

Delårsrapport jan–mars 2026 5 maj 2026

Delårsrapport jan–juni 2026 9 juli 2026

Delårsrapport jan–sept 2026 3 november 2026

Bokslutskommuniké 2026 5 februari 2027

Årsredovisning 2026 mars 2027

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma 5 maj 2026