

GRI-rapport 2013



VASAKRONAN

Vasakronans hållbarhetsarbete

Vasakronans hållbarhetsarbete är en naturlig del av verksamheten och beskrivningen av hållbarhetsarbetet är därför integrerad i Vasakronans årsredovisning. Som ett komplement finns denna GRI-rapport som specifikt redovisar hur vi styr, målsätter och följer upp vårt hållbarhetsarbete.

Vårt ansvar

Hållbarhetsfrågorna blir allt viktigare och kundernas växande krav skyndar på utvecklingen inom fastighetsbranschen. Som Sveriges största fastighetsägare har Vasakronan ett stort ansvar för att värna både människor och miljö. Därför har vi också visionen om ”den goda staden med hus där människor trivs och verksamheter utvecklas”.

Vasakronans uppdrag från ägarna är att ge en långsiktigt hög och riskavvägd avkastning från svenska fastighetstillgångar samtidigt som verksamheten ska ta hänsyn till människor, etik och miljö. Hållbarhetsarbetet är av strategisk betydelse för att nå vårt avkastningsmål, och fokuserar främst på de områden där vår påverkan är stor och där effekterna därför blir som störst.

Styrning av hållbarhetsarbetet

För att säkerställa att ägarnas uppdrag uppfylls krävs en god bolagsstyrning där ansvaret är tydligt fördelat mellan ägare, styrelse, ledning och andra intressenter. Det behövs också tydliga strukturer och processer för att styra verksamheten. Inom Vasakronan är hållbarhetsfrågorna en integrerad del i den övergripande styrningsstrukturen. Det yttersta ansvaret för hållbarhetsfrågorna ligger därmed hos styrelsen och den verkställande direktören. I samband med den årliga affärsplaneringen sätts mål som också beaktar hållbarhetsperspektivet i verksamheten, både på övergripande nivå och för respektive enhet.

För att samordna och styra det praktiska arbetet med hållbarhetsfrågorna finns en hållbarhetschef. Det dagliga hållbarhetsarbetet runt om i hela organisationen sker med stöd av resurser från bland annat teknikstöd, inköp, HR, ekonomi samt kommunikation. Processer och rutiner är anpassade för att säkerställa att det löpande arbetet bedrivs på ett, ur hållbarhetssynpunkt, ändamålsenligt sätt.

Vasakronans uppförandekoder, en intern och en för leverantörer, ger riktlinjer för hur Vasakronans medarbetare, styrelsemed-

lemmar samt leverantörer ska agera inom hållbarhetsområdet. Uppförandekoderna är baserade på Vasakronans grundläggande värderingar, helhetssyn, humanistisk grundsyn och hög etik, samt de tio principerna för FN:s Global Compact.

Internt styrs den löpande verksamheten av policyer och riktlinjer för bland annat inköp, kommunikation, likabehandling samt miljö. Tillsammans med uppförandekoderna samverkar våra policyer, rutiner och utbildningar för att motverka alla former av korruption och oegentligheter, och samtliga Vasakronans anställda och leverantörer förväntas följa gällande lagar. Överträdelser godtas inte och kan resultera i disciplinåtgärder, uppsägning eller åtal. Samtliga policyer finns tillgängliga på intranätet och löpande uppföljning sker för att säkerställa att de efterlevs i organisationen.

För att förstärka möjligheten för medarbetare eller utomstående att anonymt kunna anmäla misstankar om att lagar, regler eller policyer inte följs finns en whistle blower-funktion i bolaget. Det är Vasakronans Compliance Officer, tillika chefsjurist, som tar emot och utreder de anmälningar som kommer in.

Fokus på väsentliga hållbarhetsområden

Intressentdialog

Att kartlägga och analysera våra intressenters förväntningar på vår verksamhet är en förutsättning för att vi ska nå målet om långsiktigt hög avkastning. Det är också grundläggande för att vi ska uppfylla vår ambition att bidra till en hållbar utveckling. Därför för vi löpande en dialog med de viktigaste intressenterna. Baserat på vår verksamhet har följande intressenter identifierats:

- Våra hyresgäster och deras medarbetare
- Våra ägare
- Våra medarbetare
- Våra långivare
- Våra leverantörer
- Samhällsaktörer

I dialogen med våra intressenter har vi identifierat de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna för vår verksamhet. Som ett komplement till intressentdialogen bevakas den allmänna utvecklingen inom hållbarhetsområdet. Vi bevakar även övriga fastighetsföretag och andra branscher, allt i syfte att identifiera eventuella frågor som kan vara av väsentlig betydelse för hållbarhetsarbetet.

Fokuserat hållbarhetsarbete

Den insamlade informationen, i kombination med resultatet från vår årliga riskutvärdering, visar oss vilka områden som vi ska fokusera på. Utöver Vasakronans förväntade höga avkastning och stabila finansiella ställning har vi stort fokus på miljöarbetet. Våra medarbetare, ansvaret för de människor som vistas i och kring våra fastigheter, liksom vår roll i samhället är andra viktiga områden inom vårt hållbarhetsarbete.

Intressent	Dialogtillfällen	Intressentens förväntningar på oss
Hyresgäster	Fokusmöten med hyresgäster. Årlig kundnöjdhetsundersökning. Kundtjänst och löpande dialog med drifttekniker gällande underhållsfrågor och service.	En långsiktig fastighetsförvaltning som erbjuder ändamålsenliga och prisvärda lokaler med god service och arbetsmiljö. Drivande kraft bakom initiativ och samarbeten som syftar till att minimera en negativ miljöpåverkan.
Ägare	Styrelsemöten, varav ett om året är ett strategimöte. Möten med ägarrepresentanter för särskild diskussion om ägarstyrning.	Långsiktigt stabil avkastning med hänsyn till människor, etik och miljö.
Medarbetare	Medarbetarsamtal. Årlig medarbetarundersökning.	Stabil och långsiktig arbetsgivare med goda anställningsvillkor. En bra arbetsmiljö med goda utvecklingsmöjligheter. Ansvarsfullt företagande och möjlighet för individen att engagera sig i olika samhällsutmaningar.
Långgivare	Enskilda möten med respektive bank. Finansiella rapporter och kapitalmarknadspresentationer.	God ekonomisk förvaltning, tydlig och öppen rapportering.
Leverantörer	Vid upphandling av ramavtal, beställningar och leverantörsmöten. Regelbundna revisioner.	Tydliga krav i samband med avtalstecknande och uppföljning av att kraven efterlevs. Premiera de leverantörer som uppfyller kraven och avsluta samarbeten med de som inte gör det.
Samhället	Närvaro och engagemang vid möten med intresse- och branschorganisationer samt vid andra forum.	En drivande kraft för en hållbar utveckling inom fastighetsbranschen och inom stadsutvecklingsfrågor. Verka för en positiv samhällsutveckling. Bidra till att minimera negativ miljöpåverkan.

Våra fokusområden

Ekonomiskt ansvar

Vi ska ge ägarna en långsiktigt hög och riskavvägd avkastning från placeringar i fastigheter.

En stabil finansiell ställning är viktig för att kunna tillgodose förväntningarna från intressenterna och för möjligheten att kunna agera långsiktigt. I verksamheten skapas värden genom hyresintäkter och positiv värdeförändring på fastigheterna över tid. De värden som skapas fördelas till intressenterna, där ägarna för varje år bestämmer nivån på utdelningen och det som ska behållas i verksamheten. Detta sker med hänsyn till bedömd framtida intjäning och investeringsverksamhet, i syfte att säkerställa en stabil finansiell ställning över tid.

Det övergripande finansiella målet är en avkastning som i förhållande till risken är högre än den avkastning ägarna kan få från jämförbara placeringsalternativ. Målet har definierats som en totalavkastning på minst 7,5 procent per år. Den ska också vara minst 0,5 procentenheter högre än utfallet för branschen i övrigt, mätt som genomsnittet enligt IPD Svenskt Fastighetsindex (exklusive Vasakronan). Utvärdering görs på det genomsnittliga utfallet över rullande tioårsperioder, tillsammans med att utfallet för varje enskilt år följs upp och analyseras.

Miljöansvar

Vi ska vara branschledare på miljöområdet.

Fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel; från projektering, byggande och förvaltning till ombyggnad och rivning. Planering, genomförande och uppföljning av miljöarbetet sker utifrån miljöledningssystemet ISO 14001 och processerna har utformats för att hantera miljöaspekterna i varje skede av fastigheternas livscykel. Systemet är integrerat med företagets övergripande kvalitetssystem och samordnat med affärsplaneringsprocessen. För att säkerställa att miljöledningssystemet följs sker varje år både interna och externa revisioner.

Miljöcertifiering av både befintliga och nybyggda fastigheter är viktigt ur flera perspektiv. Dels är det ett bevis från tredje part på att våra fastigheter har en låg miljöpåverkan. Det är också ett kvitto på att vi arbetar med miljöfrågor på ett korrekt sätt och att arbetet genererar resultat. Miljöcertifierade byggnader är också av största vikt i transaktionshänseende och för att kunna tillmötesgå hyresgästernas växande miljökrav. Dessutom är miljöcertifiering en förutsättning för att kunna finansiera projekt med kapital från våra gröna obligationer.

Inom miljö har fyra delområden identifierats:

Energianvändning:

Energianvändning är den största enskilda miljöpåverkande faktorn. Genom att minska energiåtgången blir både klimatpåverkan och kostnaderna lägre. Energin som används i Vasakronans fastigheter går till uppvärmning, kyla och el. Med hjälp av investeringar i nya tekniska lösningar och en effektiv och kunnig organisation sker ett kontinuerligt arbete med att minska energianvändningen i fastigheterna. Genom att samarbeta med hyresgästerna hittas nya sätt att minska energianvändningen, bland annat inom ramen för de gröna hyresavtalen.

Material:

Stora mängder material används vid nyproduktion, ombyggnad, hyresgästanpassningar och underhåll av fastigheter. Därför är det viktigt att minska på mängden material som används och att i större utsträckning jobba med återvinning och återbruk av byggmaterial. Oavsett hur mycket material som används ska det alltid väljas med stor omsorg om de människor som ska vistas i byggnaderna och ekosystemen utanför. För att säkerställa detta ska val samt dokumentation av byggvaror göras genom Byggvarubedömningen – ett krav som också finns inskrivet i merparten av hyresavtalen vilket säkerställer hyresgästernas medverkan.

Avfall:

För såväl miljön som ekonomin är det viktigt att minska mängden avfall och ta tillvara det material som går. Ett kontinuerligt arbete bedrivs för att i drift och förvaltning minska mängden avfall och osorterat avfall samt effektivisera hanteringen av restprodukter. Genom ett tätt samarbete med externa aktörer skapas möjligheter att hitta de bästa sätten till återanvändning och återvinning. Det långsiktiga målet är att minska och förebygga både den totala mängden avfall och den osorterade mängden avfall. Hanteringen kan också göras mer effektiv och ambitionen är att en så stor andel av avfallet som möjligt ska återanvändas eller återvinnas. Det färdiga avfall som uppstår ska tas omhand på ett korrekt sätt.

Transporter och resor:

Den främsta möjligheten att minska koldioxidutsläpp från transporter och resor ligger i valet av transportslag. För resor i den dagliga driften används i huvudsak miljöklassade bilar, bland annat finns fem elbilar. För att hjälpa hyresgästerna att förändra sina transport- och resebeteenden finns bland annat samarbeten med

kollektivtrafikens aktörer, laddstolpar för elbilar, bilpooler samt konceptualiserade cykelförvaringsrum med omklädningsmöjligheter. I leverantörsavtalen ställs krav på att miljöklassade fordon ska användas vid transporter till och från fastigheterna.

Vårt sociala ansvar

Vi ska vara ett föredöme i svenskt näringsliv och den mest attraktiva arbetsgivaren bland svenska fastighetsföretag.

För att nå vår vision om den goda staden med hus där människor trivs och verksamheter utvecklas behöver vi ta ansvar för de människor som påverkas av vår verksamhet, det vill säga alla de som arbetar för vår räkning som anställda hos oss, eller våra leverantörer samt de människor som vistas i och kring våra fastigheter. Vi vill även ta ansvar för aktuella frågor i samhället som ligger utanför vår direkta påverkan, bland annat genom att samarbeta med andra företag och organisationer.

Medarbetare:

Att skapa delaktighet, engagemang och trivsel hos medarbetarna är inte bara en nyckel till framgångsrik fastighetsverksamhet, utan också ett ansvar som arbetsgivare. Vasakronan har också som ambition att vara den mest attraktiva arbetsgivaren i branschen. Att förvalta kontors- och butiksfastigheter kräver i många fall avancerad teknisk kompetens och högskolekompetens blir allt viktigare. Utbildningsnivån hos medarbetarna följs kontinuerligt och en majoritet av dem har eftergymnasial utbildning. Även medarbetarnas hälsa följs upp löpande och stor kraft läggs på att förebygga arbetsskador samt rehabilitera långtidssjukskrivna.

Likabehandlingspolicyn säger att verksamheten ska vara fri från diskriminering, främlingsfientlighet och trakasserier. Alla anställda och arbetssökande ska behandlas på ett likvärdigt sätt, och kvinnor och män ska ges lika möjlighet till utveckling och befordran samt lika lön för likvärdigt arbete. Eventuella fall av diskriminering ska

fångas upp via någon av följande kanaler: närmaste chef, HR-avdelningen, fackliga parter eller bolagets compliance officer.

För att kunna bedriva vår verksamhet på ett framgångsrikt sätt behöver vi anlita leverantörer av olika slag, som i sin tur har medarbetare och egna underleverantörer. Vi vill att alla människor som arbetar för Vasakronans räkning, oavsett vem arbetsgivaren är, ska ha godkända arbetsvillkor samt behandlas med respekt och omsorg om individens hälsa och säkerhet. För att säkerställa detta finns en uppförandekod som alla våra leverantörer ska följa.

Människorna i och kring fastigheterna:

En viktig del av hållbarhetsarbetet är att tillhandahålla en god inomhus- och närmiljö för de runt 180 000 människor som dagligen besöker eller vistas i eller kring våra fastigheter. En hållbar utveckling av närområdet kring fastigheterna, både i befintliga områden och kommande byggprojekt är också viktig. Vasakronan bidrar till exempel till en förbättrad kollektivtrafik och samarbetar med kommuner, arkitekter och samhällsplanerare för att skapa långsiktigt hållbara stadsmiljöer.

Vår roll i samhället:

Samhällsansvaret tar sin utgångspunkt i FN-initiativet Global Compact, vars tio principer samordnar arbetet med hållbarhetsfrågor kring mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korruption. För att leva upp till dessa principer ska arbetet återspeglas i såväl interna policyer som i handling. Vasakronans ambition är att ta ett ökat samhällsansvar, framförallt på verksamhetsorterna och där det finns möjlighet att påverka och göra skillnad. Det kan ske genom eget arbete eller genom att stötta och samarbeta med redan befintliga organisationer. Sådana samarbeten ska vara lokalt förankrade, ha koppling till den verksamhet som Vasakronan bedriver och vara av sådan art att de ger medarbetarna möjlighet att delta aktivt.

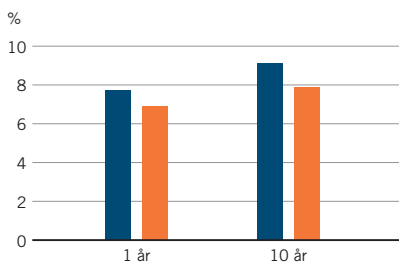
Resultat ekonomi

	2013	2012
Uthyrningsgrad, %	93,4	93,0
Driftnetto, mkr	4 279	4 272
Överskottsgrad, %	71	72
Soliditet på balansdagen, %	39	37
Räntetäckningsgrad på balansdagen, %	2,8	2,7
Direktavkastning fastigheter, %	5,1	5,2
Värdeförändring fastigheter, %	2,5	1,6
Totalavkastning fastigheter, %	7,7	6,9
Räntabilitet på eget kapital, %	14,0	13,5

Skapat och fördelat ekonomiskt värde, mkr

Direkt tillskapat värde	2013	2012	Kommentar
Intäkter	6 032	5 969	Hysesintäkter
Värdeförändringar	3 052	646	Fastigheter, derivat och goodwill
Summa direkt tillskapat värde	9 084	6 615	
Fördelat ekonomiskt värde			
Medarbetare	-329	-305	Löner, sociala avgifter och andra ersättningar
Långivare	-1 503	-1 577	Räntenetto
Samhället	-623	-585	Fastighetsskatt och tomträttsavgäld
Leverantörer	-856	-899	
Ägarna	-1 117	-1 247	Utdelning och koncernbidrag
Behålls i verksamheten	-3 733	-2 673	
Bokförda skatter	-923	671	
Summa fördelat värde	-9 084	-6 615	

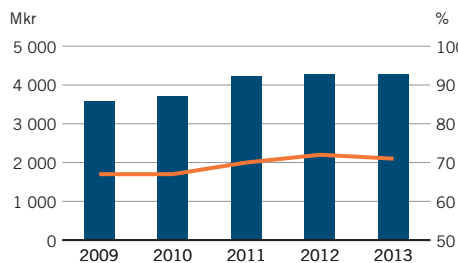
Totalavkastning



■ Vasakronan
■ IPD Svenskt Fastighetsindex exklusive Vasakronan

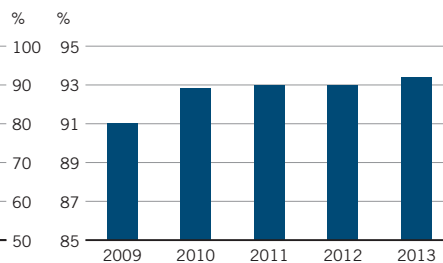
Totalavkastning IPD Svenskt Fastighetsindex

Driftnetto



■ Driftnetto
— Överskottsgrad

Uthyrningsgrad



Per 31 december

Kommentarer

De ekonomiska målen för 2013 var kopplade till driftnettoutvecklingen, med ett mål om en driftnettoökning på 1 procent i ett jämförbart bestånd. För att nå målet för driftnettot var det viktigt att ha en fortsatt hög uthyrningsgrad samt att kunna korta den genomsnittliga vakanstiden. Utfallet för 2013 blev en driftnettoökning på 1 procent i ett jämförbart bestånd, varför målet uppnåddes. Däremot nåddes inte målen när det gäller uthyrningsgrad och vakanstid.

För 2014 är de ekonomiska målen ett oförändrat driftnetto i ett jämförbart bestånd och att uthyrningsgraden ska uppgå till 92 procent vid utgången av året. Dessutom ska den genomsnittliga vakans-

tiden minska med 10 procent jämfört med vid ingången av året.

Totalavkastningen för 2013 uppgick till 7,7 procent där genomsnittet för IPD Svenskt Fastighetsindex exklusive Vasakronan uppgick till 6,9 procent. För den senaste tioårsperioden uppgick Vasakronans totalavkastning till 9,1 procent per år med ett genomsnitt för IPD Svenskt Fastighetsindex exklusive Vasakronan på 7,9 procent. Det innebär att det övergripande ekonomiska målet därmed uppnåddes.

Vasakronans verksamhet påverkas av skatter i form av inkomstskatt, fastighets-skatt och moms. Dessa påverkas i sin tur av politiska beslut, lagstiftning samt rätts-

utveckling. Vasakronan är idag inte föremål för några skatteprocesser.

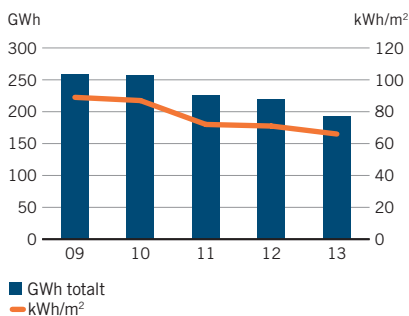
I tabellen ”Skapat och fördelat värde”, i posten ”leverantörer”, ingår frivilliga bidrag och investeringar i det bredare samhället i form av gåvor och bidrag till olika organisationer. Det största enskilda bidraget under 2013 gick till Löparakademien, som mottog 960 tkr.

Detaljerad information om Vasakronans finansiella ställning med kommentarer på utfallet för 2013 finns i de finansiella rapporterna i årsredovisningen på sidorna 65–99 samt i målavsnittet på sidorna 12–13.

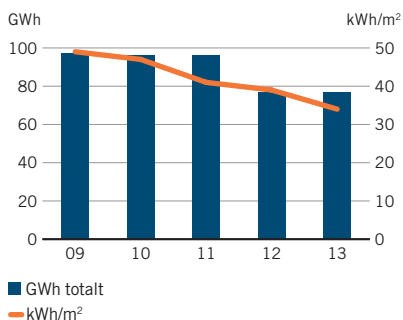
Resultat miljö

	2013	2012
Miljöcertifiering, andel av total area, %	20	14
Tecknade gröna hyresavtal	157	316
Förändring energiprestanda, %	-5	-6
Energiprestanda värme, kWh/kvm	66	71
Energiprestanda kyla, kWh/kvm	34	39
Energiprestanda el, kWh/kvm	39	46
Vattenanvändning, tusen kubikmeter	1 186	1 249
Vattenanvändning, liter/kvm	413	456
Koldioxidutsläpp (enbart CO ₂), ton	1 381	1 404
Koldioxidutsläpp (CO ₂ -ekvivalenter), ton	3 898	4 496
Ozonnedbrytande ämnen, kg	465	414
Utsorterat avfall, ton	36 700	34 000
Farligt avfall, ton	92	114

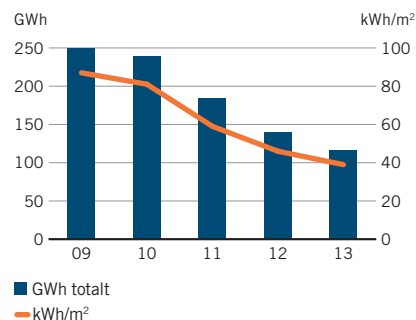
Energianvändning för värme



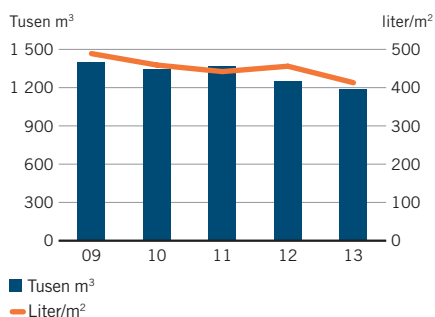
Energianvändning för kyla



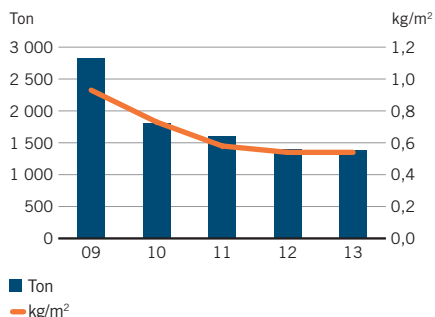
Energianvändning för el



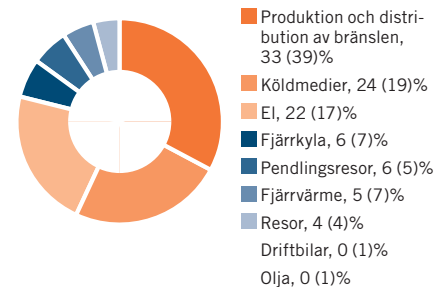
Vattenanvändning



Koldioxidutsläpp



Utsläppskällor för växthusgaser, andel av totalt utsläpp 2013



Kommentarer

För 2013 sattes ett övergripande mål för miljöarbetet. Målet var att byggnader motsvarande minst 50 procent av total area skulle vara miljöcertifierade. Miljöcertifiering pågår för fullt, och under 2013 påbörjades ett arbete med att certifiera ett stort antal fastigheter samtidigt via LEED Volume Program. Vid utgången av 2013 var 20 procent av fastigheternas totala area certifierad, vilket innebär att målet inte nåddes. För 2014 är målsättningen fortsatt att 50 procent av total area ska vara certifierad.

Energianvändning

Målet för 2013 var att fastighetsbeståndets genomsnittliga energianvändning skulle minskas med ytterligare 6 procent. Under 2013 minskade energianvändningen med 5 procent, vilket innebär att målet nästan nåddes. Parallellt med målet om minskad energianvändning finns ett långsiktigt mål om att energianvändningen per kvadratmeter för värme, kyla och el, inklusive hyresgästernas elanvändning, ska vara 50 procent lägre än branschgenomsnittet. Baserat på SCB:s energistatistik för värmeanvändning i svenska byggnader bedöms Vasakronans fastighetsbestånd ligga cirka 47 procent lägre än branschgenomsnittet under 2013.

Tack vare en kontinuerligt minskad energianvändning samt ökad andel miljömärkt el och koldioxidneutral fjärrvärme och kyla har utsläppet av koldioxid redan minskat med 97 procent, räknat från 2006. De kvarvarande utsläppen minskade med ytterligare 2 procent under 2013 och ligger nu på 1 381 ton koldioxid. Sedan 2012 har utsläppsberäkningarna ändrats till att även omfatta utsläpp av andra klimatpåverkande gaser. Med denna beräkningsmetod uppgick utsläppet 2013 till 3 898 ton koldioxidekvivalenter.

Genom att klimatkompensera för de kvarvarande utsläppen genom inköp av andelar i CDM-kompensationsåtgärder blir fastighetsdriften klimatneutral. För att kompensera för utsläppet som skedde 2012, köptes under 2013 utsläppsreduktionsenheter i ett biogasprojekt som tillkommit inom ramen för FN:s CDM-mekanism och som dessutom är certifierat enligt Gold Standard.

I posten ”produktion och distribution av bränslen”, i diagrammet över utsläppskalor för växthusgaser, ingår det bränsle som används hos våra energileverantörer samt det bränsle som används i företagets och medarbetarnas fordon vid tjänsteresor.

Material

Under året har flera projekt genomförts där en stor andel av materialet har återbrukats. Det är dock svårt att fastställa hur stora kvantiteter återbrukat material som används, såväl som hur mycket nytt material som används totalt inom verksamheten. Användningen av Byggvarubedömningen för selektering och dokumentering av byggmaterialens innehåll är hög och systemet används i alla nybyggnads- och ombyggnadsprojekt, med undantag för vissa mindre lokalanpassningsprojekt.

Avfall

Under året har en avfallsstrategi tagits fram och målet för 2014 är att införa den i en fastighet för att sedan utvärdera resultatet innan den rullas ut i hela beståndet. Utsortering av matavfall har införts i flera fastigheter i beståndet, bland annat till följd av stor efterfrågan från hyresgästerna.

Att få fram en fullständig och rättvisande statistik över uppkommet avfall är fortfarande en utmaning. Det är fortsatt svårt att få in statistik på avfall som klassas som ”hushållsavfall eller därmed jäm-

förligt” och hämtas av kommunernas avfallsentreprenörer och ibland tar våra kunder hand om delar av sitt avfall på egen hand. De siffror på utsorterat avfall som redovisas årligen är därmed bara en delmängd av den totala mängden avfall som uppstår i våra byggnader och det är därför svårt att dra någon slutsats av om den totala mängden avfall minskar eller ökar, och om sorteringsgraden förbättrats eller försämrats.

Transporter och resor

Under 2013 medförde våra egna resor och transporter ett utsläpp av växthusgaser om 393 ton koldioxidekvivalenter, vilket är en minskning med drygt 50 ton. Minskningen förklaras bland annat av ett minskat bilresande i tjänst- och pendlingsresor och är främst ett resultat av ett mer centralt lokaliserat huvudkontor i Stockholm.

Samtidigt har samarbetet med hyresgästerna fortsatt för att hjälpa och inspirera dem till att minska sina utsläpp från transporter. Under året har över 20 resvaneundersökningar gjorts för att ge svar på hur resvanorna ser ut runt om i de olika byggnaderna. Resultatet analyseras och utifrån svaren tas olika åtgärdsprogram fram.

Kraven på entreprenörer och leverantörer har också skärpts och uppföljning sker stickprovvis för att säkerställa att kraven efterlevs. Under 2013 avslutades en pilotstudie av hur stora utsläpp ett typiskt nybyggnadsprojekt genererar. Projektet som studerades var Rosenberg 3 i Solna och det var utsläppen från transporter av varor, pendlingsresor samt arbetsmaskiner som analyserades. Studien visar att det finns en stor potential att effektivisera transporterna och därmed minska utsläppen.

Resultat socialt

	2013	2012
NMI (Nöjd Medarbetarindex)	97	95
Kundnöjdhet, utfall kontor i kundundersökningen "Tyck om Vasakronan"	77	76
Kundnöjdhet, utfall butik i kundundersökningen "Tyck om Vasakronan"	73	70
Antal anställda	353	337
– varav tjänstemän	265	251
– varav kollektivanställda	88	86
– varav kvinnor	126	116
– varav män	227	221
Snittålder anställda	46	45
Sjukfrånvaro, %	2,8	2,8
Personalomsättning, %	4,7	6,3

Antal anställda	Tjänstemän	Kollektivanställda	Totalt
Stockholm	174	53	227
Göteborg	36	13	49
Öresund	28	13	41
Uppsala	27	9	36
Totalt	265	88	353

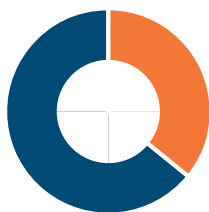
Sjukfrånvaro fördelad på ålder och kön i %	Kvinnor	Män	Totalt
29 år eller yngre	2,3	2,2	2,2
30 till 49 år	1,5	2,1	1,8
50 år eller äldre	4,1	4,6	4,4
Totalt			2,8

Personalomsättning		
Varav	Kvinnor	1,2%
	Män	3,5%
Totalt		4,7%

Åldersfördelning bland medarbetarna		
Varav	–29 år	8%
	30–49 år	57%
	50– år	35%
Snittålder, år		46,26

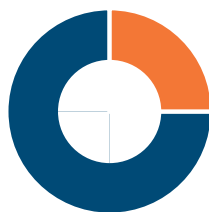
Fördelning kvinnor och män

Antal anställda, totalt



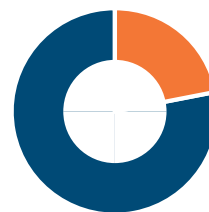
■ Kvinnor, 36 (34)%
■ Män, 64 (66)%

Ledningsgrupp



■ Kvinnor, 25 (25)%
■ Män, 75 (75)%

Styrelse



■ Kvinnor, 22 (20)%
■ Män, 78 (80)%

Kommentarer

Medarbetare

Under 2013 uppgick sjukfrånvaron till 2,8 procent (2,8) procent, där målet är att den aldrig ska överstiga 3 procent. I likhet med 2012 har inga arbetsskador rapporterats under året och inte heller några fall av diskriminering. Under året påbörjades också en särskild hälsosatsning inom bolaget. Syftet med satsningen var att få medarbetarna att sätta individuella mål för att förbättra sin hälsa.

Under 2013 togs en uppförandekod för leverantörer fram. I den regleras bland annat krav på arbetsvillkor, arbetsmiljöarbete samt att ingen diskriminering förekommer. För 2014 är ambitionen att koden ska arbetas in i alla nya avtal som skrivs. Dessutom ska efterlevnaden hos våra leverantörer följas upp genom revisioner.

Människor i och kring fastigheterna

I början av 2014 genomfördes Vasakronans egen kundundersökning Tyck om Vasakronan. Kundnöjdheten ökade både bland butiks- och kontorskunder och även svarsfrekvensen ökade från 50 procent till 54 procent för kontor, och från 47 procent till 56 procent för butiker. Den ökade svarsfrekvensen visar att kunderna gärna delar med sig av sina synpunkter och lämnar feedback på vår verksamhet.

Målet för 2013 var att 85 procent av Vasakronans kundteam skulle nå ett betyg på minst 80 avseende kundkontakt. Utfallet i kundundersökningen blev att 63 procent av kundteamen nådde ett betyg på minst 80. Även om målet inte nåddes kan det konstateras att mer än hälften av kundteamen nu har nått nivån 80 eller högre, vilket är en förbättring jämfört med föregående år.

Vår roll i samhället

Under året har Vasakronans samarbete med Löparakademin utvecklats. Organisationen får ett finansiellt bidrag som har bidragit till att Löparakademin kunnat starta nya ungdomsgrupper på fler orter, bland annat i Malmö och Stockholms södra förorter. Vasakronan bidrar även med resurser i form av medarbetarinsatser, till exempel som funktionärer i samband med Kistaloppet.

Under 2013 beslutade sig Vasakronan för att ansluta sig till Unga jobb, ett initiativ startat av Swedbank för att ge långtidsarbetslösa ungdomar en möjlighet till praktikplatser. Ambitionen är att årligen skapa 50 praktikplatser inom ramen för Unga jobb, samt att inspirera våra större leverantörer till att göra detsamma.

Om hållbarhetsredovisningen

Tillämpning av GRI

Vasakronans hållbarhetsredovisning följer riktlinjerna från den internationella organisationen Global Reporting Initiative (GRI). Dessa riktlinjer kan följas på tre olika nivåer, från lägsta C-nivå till högsta A-nivå. Vasakronans redovisning för 2013 har gjorts med ambition att i allt väsentligt uppfylla kraven på B-nivå samt de krav som Global Compact ställer avseende COP (Communication on Progress).

Vasakronans hållbarhetsarbete är en naturlig del av verksamheten och beskrivningen av hållbarhetsarbetet är därför integrerad i Vasakronans årsredovisning. Som ett komplement till presentationen i årsredovisningen finns även denna GRI-rapport som specifikt redovisar hur vi styr, målsätter och följer upp vårt hållbarhetsarbete. I GRI-index nedan finns, för varje upplysning, en hänvisning till var mer information finns.

Redovisningen av hållbarhetsarbetet sker en gång per år och 2013 är det femte året. Jämfört med hållbarhetsredovisningen för 2012 har inga väsentliga förändringar gjorts vad avser avgränsning, omfattning eller mätmetoder. Det har inte heller skett någon förändring av information som lämnades i förra årets redovisning, utöver vad som i så fall anges i GRI-index nedan. Redovisningen omfattar inte verksamheter som kontrolleras av enskilda hyresgäster eller leverantörer.

Vasakronan har valt att inte låta redovisningen bestyrkas externt. Motivet till det är främst den revision som ändå utförs av miljöarbetet inom ramen för certifieringen enligt ISO 14001.

I GRI-indexet har läshänvisningar till Årsredovisning 2013 förkortats ÅR.

GLOBAL COMPACT

Global Compact är ett FN-initiativ för att samordna företags arbete med hållbarhetsfrågor kring mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korruption. Global Compact omfattar 10 principer som i korthet går ut på:

1. Stöd och respekt för skydd för mänskliga rättigheter inom den sfär vi kan påverka.
2. Försäkran att vi inte är delaktiga i brott mot mänskliga rättigheter.
3. Föreningsfrihet, rätt till kollektiva förhandlingar.
4. Avskaffande av tvångsarbete.
5. Avskaffande av barnarbete.
6. Avskaffande av diskriminering.
7. Stöd av försiktighetsprincipen vad gäller miljörisiker.
8. Främjande av större miljömässigt ansvarstagande.
9. Uppmuntran till utveckling och spridning av miljövänlig teknik.
10. Motverkan av alla former av korruption.

REGELVERK SOM STYR VASAKRONANS HÅLLBARHETSARBETE

EXTERNA

Lagar, bland annat

- Miljöbalken
- Arbetsmiljölagen
- Aktiebolagslagen

Miljöcertifieringar

- BREEAM
- Green Building
- ISO 14001
- LEED
- Miljöbyggnad

Övriga tillämpliga lagar och regler

INTERNA

Uppförandekod

Policyer, bland annat

- Miljö
- Inköp
- Likabehandling
- Gåvor och representation
- Arbetsmiljö

Miljöledningssystem

Processbeskrivningar

Ramverk för gröna obligationer

Övriga tillämpliga instruktioner

UPPLYSNINGAR	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
STRATEGI OCH ANALYS			
01.01	Uttalande från beslutsfattare om vikten av hållbar utveckling för organisationen och dess strategi.	ÅR sidan 4–7	
01.02	Beskrivning av huvudsaklig påverkan, risker och möjligheter.	Sidan 2–5, ÅR sidan 54–55	
ORGANISATIONSPROFIL			
02.01	Organisationens namn.	Omslaget	
02.02	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna.	ÅR omslagets insida	
02.03	Organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag och joint ventures.	ÅR sidan 57, not 20–21 sidan 90–92	
02.04	Lokalisering av organisationens huvudkontor.	ÅR not 1 sidan 78	
02.05	Antal länder som organisationen har verksamhet i, och namnen på de länder där viktig verksamhet bedrivs eller som är särskilt relevanta för de frågor som berör hållbar utveckling i redovisningen.		Vasakronan bedriver endast verksamhet i Sverige.
02.06	Ägarstruktur och företagsform.	ÅR omslagets insida, not 1 sidan 78	
02.07	Marknader som organisationen är verksam på (inklusive geografisk fördelning, vilka sektorer man är verksam i och typ av kunder/förmåntagare).	ÅR omslagets insida	
02.08	Den redovisande organisationens storlek, inklusive antal anställda, nettoförsäljning, total finansiering och kvantitet/volym av produkter och tjänster.	ÅR sidan 14–15, 32, not 8 sidan 84	
02.09	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden beträffande storlek, struktur eller ägande.	ÅR Sidan 22–26	
02.10	Utmärkelser och priser som mottagits under redovisningsperioden.	ÅR omslagets insida	
REDOVISNINGSPROFIL			
03.01	Redovisningsperiod.	Omslag	
03.02	Datum för publiceringen av den senaste redovisningen.		Redovisningen för 2012 publicerades i mars 2013.
03.03	Redovisningscykel.		Publiceras årligen i anslutning till att årsredovisningen avges.
03.04	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll.		Anna Denell, hållbarhetschef.
03.05	Processer för definition av innehållet i redovisningen.	Sidan 2–3	
03.06	Redovisningens avgränsning.	Sidan 3, 12	
03.07	Beskriv eventuella särskilda begränsningar för redovisningens omfattning och avgränsning.	Sidan 3, 12	
03.08	Princip för redovisningen av joint ventures, dotterbolag, hyrda anläggningar, utlokaliserade verksamheter och andra enheter som väsentligt kan påverka jämförbarheten mellan olika tidsperioder och/eller organisationer.	ÅR not 2 sidan 78–81	
03.09	Beskrivning av mätmetoder och beräkningsunderlag, inklusive antaganden och vilka tekniker som ligger till grund för uppskattningar som använts vid sammanställning av indikatorerna och annan information i redovisningen.	Sidan 12–15	
03.10	Förklaring av effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar.		Inga förändringar har skett
03.11	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsning, omfattning eller mätmetoder som använts i redovisningen.		Inga förändringar har skett
03.12	Innehållsförteckning som visar var i redovisningen upplysningarna finns.	Sidan 12–15	
03.13	Policy och nuvarande tillämpning med avseende på att låta redovisningen externt bestyrkas.	Sidan 12	
STYRNING			
04.01	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning, inklusive kommittéer som är underställda styrelsen och som är ansvariga för specifika uppgifter så som att fastställa strategi eller att utöva tillsyn över organisationen.	ÅR sidan 56–60	
04.02	Beskriv huruvida styrelseordföranden också är verkställande direktör.	ÅR sidan 62–63	

UPPLYSNINGAR	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
04.03	För organisationer som endast har en styrelsenivå, ange antalet medlemmar inom denna som är oberoende och/eller inte ingår i företagsledningen.	ÅR sidan 62	
04.04	Möjligheter för aktieägare och anställda att komma med rekommendationer eller vägledning till styrelsen eller företagsledningen.	ÅR sidan 56–60	
04.05	Koppling mellan ersättning till styrelseledamöter, ledande befattningshavare och chefer (inklusive avgångsavtal) och organisationens resultat (inklusive sociala och miljömässiga resultat).	ÅR sidan 59–60, not 9 sidan 85	
04.06	Rutiner och processer inom styrelsen för att säkerställa att inga intressekonflikter uppstår.	ÅR sidan 56–60	
04.07	Rutiner och processer för att bestämma vilka kvalifikationer och vilken expertis som styrelsemedlemmar bör besitta för att styra organisationens strategi i ekonomiska, miljömässiga och sociala frågor.	ÅR sidan 56–60	
04.08	Internt framtagna affärsidéer eller grundläggande värderingar, uppförandekod och principer för ekonomiskt, miljömässigt och socialt uppträdande, samt hur väl dessa införts i organisationen.	Sidan 2, ÅR sidan 13	
04.09	Rutiner och processer i organisationens styrelse för att kontrollera hur organisationen uppmärksammar och hanterar ekonomiska, miljömässiga och sociala frågor (och dit hörande relevanta risker och möjligheter), samt vilka internationellt överenskomna standarder, uppförandekoder och principer organisationen ansluter sig till och hur dessa följs.	Sidan 2–3, ÅR sidan 54–60	
04.10	Processer för att utvärdera styrelsens egna prestationer, i synnerhet vad gäller ekonomiska, miljömässiga och sociala sådana.	ÅR sidan 58	
04.11	Beskrivning av om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen.		Vasakronan är anslutet till FN:s Global Compact.
04.12	Extern utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer.	Sidan 2	
04.13	Medlemskap i organisationer (tex branschorganisationer) och/eller nationella/internationella lobbyorganisationer.	ÅR sidan 21	
04.14	Lista de intressentgrupper som organisationen har kontakt med.	Sidan 2–3, ÅR sidan 12	
04.15	Princip för identifiering och urval av intressenter.	Sidan 2–3	
04.16	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter, inklusive hur ofta och vilken typ av kontakter, per typ och per intressentgrupp.	Sidan 2–3	
04.17	Viktiga områden och frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter, och hur organisationen har hanterat dessa områden och frågor, inklusive hur de påverkat organisationens redovisning.	Sidan 2–3	
EKONOMISKA RESULTATINDIKATORER			
EC1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde.	Sidan 6	
EC3	Omfattningen av organisationens förmånsbestämda åtaganden.	ÅR Not 9 sidan 85	
MILJÖMÄSSIGA RESULTATINDIKATORER			
EN3	Direkt energianvändning per primär energikälla.	Sidan 8	Beräkningsgrund för energianvändningen av värme, kyla och fastighetsel utgörs av avläsning av verklig förbrukning per fastighet som sedan aggregerats till bolagsnivå i ett mediauppföljningssystem.
EN4	Indirekt energianvändning per primär energikälla.	Sidan 8	Se kommentar EN3.
CRE1	Genomsnittlig energianvändning.	Sidan 8, ÅR omslagets insida	
EN5	Minskad energianvändning genom sparande och effektivitetsförbättringar.	Sidan 8–9, ÅR sidan 13	
EN6	Initiativ för att tillhandahålla produkter och tjänster som är energieffektiva eller baserade på förnyelsebar energi, samt minskningar av energibehovet som ett resultat av dessa.	Sidan 4–5, 8–9, ÅR sidan 16–21	
EN8	Total vattenförbrukning per källa.	Sidan 8	Beräkningsgrund för total vattenanvändning per källa utgörs av avläsning av verklig förbrukning per fastighet som sedan aggregerats till bolagsnivå i ett mediauppföljningssystem.
CRE2	Genomsnittlig vattenförbrukning.	Sidan 8	

UPPLYSNINGAR	BESKRIVNING	LÄSHÄNVISNING	KOMMENTAR
EN16	Totala direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt.	Sidan 8	Följande originalkällor har använts vid beräkning av koldioxidutsläpp: fjärrvärmebolagens redovisade uppgifter, Naturvårdsverket, Energimyndigheten, Naturskyddsföreningen.
CRE3	Genomsnittliga utsläpp av växthusgaser.	Sidan 8	Eftersom bolaget kompenserar för kvarvarande utsläpp är de genomsnittliga utsläppen per kvadratmeter noll.
EN18	Initiativ till att minska utsläpp samt uppnådd minskning.	Sidan 8–9, ÅR sidan 20	
EN19	Utsläpp av ozonnedbrytande ämnen, i vikt.	Sidan 8	Beräkningsgrund för användning av ozonnedbrytande ämnen har utgjorts av de uppgifter som Vasakronan har lämnat till myndigheter.
EN22	Total avfallsvikt, per typ och hanteringsmetod.	Sidan 8	Beräkningsgrund för avfall sett till mängd, typ och vikt utgörs av uppgifter från en av bolagets avfallsentreprenörer.
EN29	Miljöpåverkan genom transport av produkter, andra varor och material som används i organisationens verksamhet, inklusive medarbetarnas resor.	Sidan 8–9	
RESULTATINDIKATORER FÖR PRODUKTANSVAR			
CRE8	Antal och typ av miljöcertifiering av byggnader.	Sidan 8–9, ÅR omslagets insida	Redovisas i form av andel av total area.
PR5	Rutiner för kundnöjdhet, inklusive resultat från kundundersökningar.	ÅR sidan 13,18	
RESULTATINDIKATORER FÖR ARBETSFÖRHÅLLANDEN OCH ARBETSVILLKOR			
LA1	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor och region.	Sidan 10	Omfattar av Vasakronan anställd personal. Antalet anställda inkluderar tillsvidareanställda och provanställda.
LA2	Antal anställda som slutat och personalomsättning, per åldersgrupp, kön och region.	Sidan 10	Åldersgrupp redovisas ej. Personalomsättningen beräknas som antal personer som slutat under året i relation till medeltalet tillsvidareanställda och provanställda.
LA7	Omfattningen av skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade dagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor per region.	Sidan 10	Sjukfrånvaron beräknas som antal timmar sjukfrånvaro i relation till planerad arbetstid.
LA10	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd och år, fördelat på personalkategorier.		Genomsnittligt antal utbildningstimmar beräknas inte längre.
LA12	Andel anställda (i procent) som får regelbunden utvärdering och uppföljning av sin prestation och karriärutveckling.	ÅR sidan 20	
LA13	Sammansättning av styrelse och ledning samt uppdelning av andra anställda efter kön.	ÅR not 8 och 9 sidan 84–85	Minoritetsgrupptillhörighet redovisas ej.
RESULTATINDIKATORER FÖR ORGANISATIONENS ROLL I SAMHÄLLET			
SO5	Politiska ställningstaganden och delaktighet i politiska beslutsprocesser och lobbying.	ÅR sidan 21	
SO7	Totalt antal juridiska åtgärder som vidtagits mot organisationen för konkurrenshämmande aktiviteter, överträdelse av konkurrenslagstiftning och monopolbeteende, samt utfallet härav.		Inga åtgärder har vidtagits mot Vasakronan.
SO8	Belopp för betydande böter och totalt antal icke-monetära sanktioner mot organisationen för brott mot gällande lagar och bestämmelser.		Vasakronan har inte erlagt några väsentliga böter eller drabbats av andra sanktioner.
RESULTATINDIKATORER FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER			
HR4	Antal fall av diskriminering och vidtagna åtgärder.		Vasakronan har inte haft några fall av diskriminering.
HR5	Föreningsfrihet och rätt till kollektivavtal.		Vasakronan upprätthåller, respekterar och stöder fullt ut de anställdas grundläggande rättigheter att organisera sig och förhandla kollektivt, enligt svensk lagstiftning.
HR6	Barnarbete.		Risken för barnarbete är liten då Vasakronans verksamhet bedrivs i Sverige och följer svensk lagstiftning. I uppförandekoden för leverantörer anges att inget barnarbete får förekomma. Respektive avtalsansvarig följer upp att leverantörer arbetar enligt koden.
HR7	Tvångsarbete.		Risken för tvångsarbete är liten då Vasakronans verksamhet bedrivs i Sverige och följer svensk lagstiftning. I uppförandekoden för leverantörer anges att inget tvångsarbete får förekomma. Respektive avtalsansvarig följer upp att leverantörer arbetar enligt koden.



Drifttekniker Ida Egerstål läser av energianvändningen i fastigheten Klara Zenit.

VASAKRONAN

Postadress: Box 30074, 104 25 Stockholm
Besöksadress: Mäster Samuelsgatan 56
Tfn: 08-566 20 500, Fax 08-566 20 501
www.vasakronan.se
Org.nr: 556061-4603