

# Hållbarhetsredovisning 2009



VASAKRONAN

# Ett år med gröna lösningar i fokus

Att hitta lösningar som leder till en hållbar samhällsutveckling är något som gynnar både Vasakronan och företagets kunder. 2009 gjorde vi flera stora framsteg i framför allt vårt miljöarbete. Här intill ser du några av våra viktigaste landvinningar under året.

## Klart för gröna hyresavtal

Minskad energianvändning, bra avfallshantering och stor återvinningsgrad vid ombyggnader. Det är några av inslagen i Vasakronans nya gröna hyresavtal, som förbereddes under 2009 och nu erbjuds kunderna från och med mars 2010. Första kunden ut är Logica, som tecknat grönt hyresavtal i Nacka Strand i Stockholm. De gröna hyresavtalen innebär att både hyresvärd och hyresgäst gör åtaganden om att vidta en mängd konkreta åtgärder som gäller till exempel källsortering av sopor och val av material vid ombyggnader. Dessutom förbinder sig hyresgästen att bara använda grön el i sina lokaler.

– Vi hoppas att det här ska bli en ny branschstandard och att alla hyresgäster, oavsett hyresvärd, får den här möjligheten, säger Fredrik Wirdenius, vd Vasakronan.



## Berömt torn nu också grönt

Kista Science Tower sätter prägel på Kistaområdet utanför Stockholm, både som landmärke och som modern miljöanpassad byggnad. Under året utnämndes Kista Science Tower till Green Building enligt EU:s Green Building-program.



## Pennfäktaren först med guld-LEED

Kvarteret Pennfäktaren på Vasagatan i Stockholm är ett av Vasakronans största ombyggnadsprojekt med miljöprofil. Byggnaden, som ursprungligen uppfördes på 1970-talet, precertifierades under 2009 som första svenska byggnad på guldnivå enligt LEED, ett internationellt etablerat miljöcertifieringssystem för byggnader. Bedömningen görs utifrån bland annat energianvändning, inomhusklimat, användning av återvunnet och närproducerat material och innovation i design. Bland Pennfäktarens åtgärder märks bland annat solceller på taket, sedumtak samt närvarostyrd belysning och ventilation. Energianvändningen har minskat med 60 procent. Fasaden mot Vasagatan har också bytts ut.

## Vasakronan blev klimattförebild

Under 2009 valdes Vasakronan ut som ett av 20 svenska företag att signera FN:s klimatinitiativ Caring for Climate. Avgörande var Vasakronans förmåga att se både affärsnytta och miljövinster i sin verksamhet. Framför allt lyftes det framgångsrika arbetet med att minska koldioxidutsläppen fram. Utsläppen har reducerats med 90 procent genom att ersätta olja med fjärrvärme och bygga klimatsmart.

## Nytt miljöledningssystem på plats

Sedan samgåendet mellan AP Fastigheter och Vasakronan 2008 har miljöledningssystemen förts samman till ett gemensamt system med samma systematik och struktur. Under 2009 förnyades och utökades certifieringen av miljöledningssystemet, som nu gäller hela Vasakronan, enligt den internationella standarden ISO 14001. Totalt har Vasakronan ett tjugotal miljösamordnare i organisationen.



## Startskott för Sweden Green Building Council

Vasakronan har tillsammans med ytterligare tolv organisationer och företag bildat Sweden Green Building Council. Målet är att gemensamt utveckla miljö- och hållbarhetsarbetet i bygg- och fastighetsbranschen. Tanken är också att organisationen ska bli en plattform som lyfter fram Sveriges arbete med miljöfrågor i internationella sammanhang.

## Kontaktuppgifter

### Miljö

Anna Denell  
Chef Utveckling och miljö  
08-56620581  
anna.denell@vasakronan.se

### Personal

Cecilia Söderström  
HR-chef  
08-56620531  
cecilia.soderstrom@vasakronan.se

### Hållbarhetsredovisningen

Anders Hellberg  
Koncerncontroller  
08-56620579  
anders.hellberg@vasakronan.se

### Redovisning enligt GRI

Mer information om Global Reporting Initiative finns på organisationens webbplats, [www.globalreporting.org](http://www.globalreporting.org). Redovisningen motsvarar nivå C enligt GRI, vilket innebär att minst 10 indikatorer redovisas.



# Vår syn på hållbar fastighetsverksamhet

**En hållbar samhällsutveckling är en viktig och naturlig del av Vasakronans verksamheter. I den här redovisningen beskriver vi vårt arbete med att utveckla miljö, medarbetare och samhälle på ett långsiktigt hållbart sätt.**

Vasakronan är den största aktören på den svenska fastighetsmarknaden. Våra verksamheter berör därför många människor, från hyresgäster till anställda och leverantörer som arbetar med förvaltning och utveckling. Dessutom påverkar verksamheterna närmiljöer och stads kärnor genom att vi genererar liv och rörelse också utanför byggnadernas väggar. Ett hus kan också genom sin blotta existens påverka såväl infrastrukturplanering som stadsutveckling.

## Hållbarhet som strategi

Den som är störst på marknaden får automatiskt ett stort ansvar också för omvärlden – men den som tar sitt ansvar på ett bra sätt kan också vinna affärsmässiga fördelar. Hur vi bäst kan bidra till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling är därför en strategisk fråga. Vårt övergripande hållbarhetsmål är att medverka till att skapa en fysisk miljö som främjar tillväxt och därmed välstånd för samhället och medborgarna. Strategierna för att nå målet är att vara en tydlig och drivande stadsutvecklare, engagerad i samhällets utveckling samt driva verksamhet med hög etik.

## Miljöfrågor i fokus

En byggnad påverkar samhället under hela sin livscykel, från planering, pro-

jekttering och byggskede via förvaltning och ombyggnad till rivning. I Vasakronans övergripande riskanalyser ingår att identifiera de områden där verksamheten har störst påverkan och se till att åtgärder vidtas för att minska eventuell negativ påverkan.

Störst direkt påverkan på samhället finns inom miljöområdet. Vårt fokus i arbetet med hållbart samhällsansvar ligger därför på detta område. Miljöområdet har vi delat in i tre prioriterade områden: Energianvändning och klimatpåverkan, materialval och kemikaliebegränsningar samt restprodukter och avfall.

## Vårt sociala perspektiv

Vasakronans verksamheter har också ett socialt perspektiv. Till exempel kan vi påverka människors vardag genom vår roll som arbetsgivare, genom att vara drivande stadsutvecklare i närområden och genom att skapa goda inomhusmiljöer där människor trivs och utvecklas. Även inom den sociala dimensionen arbetar vi strukturerat. De prioriterade områdena är inomhusmiljöer och närområden, samt medarbetare.

## Vasakronans prioriterade områden



### Miljö

#### Energianvändning och klimatpåverkan

Energianvändning är den största enskilda miljöpåverkande faktorn för Vasakronan. Att minska energiåtgången bidrar till lägre klimatpåverkan och bättre miljö och påverkar dessutom företagets kostnader positivt.

#### Materialval och kemikaliebegränsningar

Material vid nyproduktion, ombyggnad, hyresgästpassningar och underhåll ska vara miljöanpassade och användas så resurseffektivt som möjligt för att skapa friska hus med bra inomhusmiljöer. Vi arbetar också aktivt med återbruk för att se till att inget kasseras i onödan.

#### Restprodukter och avfall

Vasakronan arbetar kontinuerligt för att i drift och förvaltning minska mängden osorterat avfall.



### Socialt ansvar

#### Inomhusmiljöer och närområden

Vasakronan strävar efter att bidra positivt till både goda inomhusmiljöer och stadsplanering samt närmiljöer. I arbetet med att skapa till exempel goda inomhusmiljöer är arkitektur, design och konst viktiga verktyg.

#### Medarbetare

Engagerade och kunniga medarbetare är en viktig nyckel för att Vasakronan ska nå framgång. Starka värderingar baserade på etik, helhetssyn och humanistisk grundsyn ska därför genomsyra företaget.

# Vasakronans hållbarhetsmål

Vasakronan arbetar med tydliga mål inom bland annat områdena miljö, samhälle, kund och ekonomi. Målen följs upp löpande under räkenskapsåret. I denna matris beskrivs miljö- och samhällsmålen samt utfallen under 2009. Vasakronans mål på kund- och ekonomiområdena beskrivs i årsredovisningen för 2009 (sidan 6–7).

Miljö	Vårt ansvar	Mål	Utfall 2009
<b>Energianvändning och klimatpåverkan</b>	Fastigheter använder stora mängder energi. Vasakronans mest betydande miljöpåverkan kommer från energianvändningen, som även utgör den största delen av driftskostnaderna. Vasakronan arbetar dels med att minska energianvändningen, dels med att tillgodose energibehoven med klimatneutrala alternativ.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50 procent lägre energianvändning för värme, kyla och el än branschgenomsnittet i Sverige.</li> <li>• 50 procent bättre energiprestanda vid nyproduktion jämfört med Boverkets nybyggnadsregler.</li> <li>• 50 procent ökad energiprestanda vid ombyggnad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baserat på SCB:s energistatistik är Vasakronans värmeenergianvändning 26 procent lägre än branschgenomsnittet.</li> <li>• Flera nyproduktionsprojekt indikerade 50 procent bättre energiprestanda jämfört med Boverkets nybyggnadsregler.</li> <li>• Flera ombyggnadsprojekt genomförda efter att målet antogs 2009 indikerar 50 procent bättre energiprestanda jämfört med före ombyggnad.</li> </ul>
<b>Materialanvändning och kemikaliebegränsningar</b>	Materialval och kemikalieanvändning har stor betydelse för en fastighets miljöpåverkan och kan även påverka inomhusmiljön. Genom ett systematiskt arbete med materialflödet undviker Vasakronan miljöproblem som fuktskador och sjuka hus samtidigt som risken för resurskrävande och kostsamma saneringar begränsas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alla material och bygghvaror som Vasakronan och hyresgästerna bygger in ska vara miljömedvetna val.</li> <li>• Minska materialomsättningen genom varsam ombyggnad och återanvändning av befintliga material.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det webbaserade verktyget Byggvarubedömningen BVB är inkluderad i ramavtalsupphandlingar och används i alla stora ny- och ombyggnadsprojekt.</li> </ul>
<b>Restprodukter och avfall</b>	Vasakronans verksamheter genererar avfall både vid projektutveckling och i den löpande förvaltningen. Även hyresgästerna producerar avfall. Samhällets medvetenhet om att avfall också kan ses som en resurs ökar dessutom. Att ständigt utveckla arbetet med att ta hand om restprodukter är därför en viktig uppgift.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontinuerligt inventera hur omhändertagandet av avfall sker i byggnaderna.</li> <li>• Utveckla statistiken över avfallsmängder både i projekt och i löpande förvaltning.</li> <li>• Kontinuerligt utreda ytterligare möjligheter till källsortering.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samordnade upphandlingar för avfallshämtning som motiverar entreprenörerna att minimera transporter.</li> <li>• Så gott som samtliga hyresgäster har nu tillgång till källsortering.</li> <li>• Förbättrad insamling av statistik från avfallsentreprenörer.</li> </ul>
<b>Samhälle</b>			
<b>Inomhusmiljöer och närområden</b>	En byggnad påverkar konkret sin omgivning, både vad gäller människors välbefinnande och stadsbild. Vasakronan arbetar aktivt för att utveckla attraktiva inomhusmiljöer och stadsmiljöer som bidrar till en positiv samhällsutveckling.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utveckla estetiskt och miljömässigt attraktiva inomhusmiljöer som ökar kundnöjdhet och betalningsvilja.</li> <li>• Vara en tydlig och drivande stadsutvecklare och sträva efter att utveckla positiva stadsmiljöer och gaturum i närområden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kvarteret Pennfåttaren i Stockholm uppnådde LEED Gold i precertifiering och har genom den arkitektoniska utformningen fått stor uppmärksamhet för byggnadens bidrag till en attraktivare stadsmiljö.</li> <li>• Genomfört hållbarhetsanalyser inom fyra av våra utvecklingsområden.</li> </ul>
<b>Medarbetare</b>	Vasakronan har ett ansvar som stor arbetsgivare. Att skapa delaktighet, motivation, engagemang och trivsel hos medarbetarna är också en nyckel till framgångsrik fastighetsverksamhet. Vasakronan arbetar därför kontinuerligt med kompetensutveckling, karriärplanering och andra aktiviteter för att skapa delaktighet hos medarbetarna.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vara den mest attraktiva arbetsgivaren bland svenska fastighetsföretag.</li> <li>• Hålla en jämn och hög kompetens hos medarbetarna.</li> <li>• Erbjuder varje individ goda utvecklingsmöjligheter.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortsatt integration efter samgående mellan AP Fastigheter och Vasakronan.</li> <li>• Stort antal chefsdagar, internutbildningar och workshops genomförda.</li> <li>• Ny struktur för utvecklingssamtal med medarbetare.</li> <li>• Utsågs till bästa arbetsgivare i fastighetsbranschen av FöretagsBarometern.</li> </ul>

# Grundläggande värderingar styr arbetet

Vårt arbete med hållbarhetsfrågor utgår från ett antal grundläggande värderingar, som styr allt vi gör i vardagen. Att vara lyhörd gentemot exempelvis hyresgäster och medarbetare är också viktigt för att nå våra mål.

Allt vi gör i vardagen bottenar i tre grundläggande värderingar – hög etik, helhetsperspektiv och humanistisk grundsyn. Tillsammans bildar de plattformen för vår företagskultur, och var viktiga utgångspunkter vid samgåendet mellan Vasakronan och AP Fastigheter 2008.

När det gäller hållbarhetsarbetet är Vasakronan också anslutet till FN:s Global Compact. Global Compact är ett initiativ för att få företag att arbeta samordnat med hållbarhetsfrågor runt mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och korruption, och består av tio principer som företagen åtar sig att följa (se ruta).

## Arbetet i praktiken

Det yttersta ansvaret för Vasakronans hållbarhetsarbete ligger hos vd och företagsledning. Det dagliga arbetet bedriver Vasakronans olika enheter och centrala enheter för miljö och per-

sonal tillsammans. För att vara säkra på att verksamheterna hela tiden är på väg mot de övergripande målen med hållbarhetsarbetet, använder vi oss av verktyg som till exempel gemensamma policyer och processer. Vi har policyer och riktlinjer som styr vårt arbete med bland annat etik, inköp, kommunikation, mångfald, jämställdhet och miljö. Läs mer om Vasakronans övergripande styrning i bolagsstyrningsrapporten på sidan 28–31 i årsredovisningen för 2009.

Miljöarbetet planeras, genomförs och följs upp utifrån ett miljöledningssystem. Ledningssystemet innehåller miljöpolicy, mål, rutiner och processer. Det är integrerat med företagets övergripande kvalitetssystem och samordnat med affärsplaneringen. Årliga mål sätts upp och följs upp inom ett flertal miljöområden.

Under 2009 har vi arbetat med att förnya certifieringen av Vasakronans

miljöledningssystem enligt den internationella standarden ISO 14001. Det omfattande interna arbetet avslutades med en extern revision och certifiering under december. Revisionen visade att miljöarbetet är ambitiöst, framgångsrikt och fokuserat på verksamhetens betydande miljöaspekter.

## Vasakronans intressenter

Vasakronan har identifierat sex huvudsakliga intressentgrupper som berörs av våra verksamheter (se ruta).

Vi för löpande dialoger med varje intressentgrupp för att ta reda på förväntningarna på Vasakronans verksamhet och kunna anpassa den efter intressenternas behov. Vi deltar också i olika samarbeten, till exempel nätverket City-samverkan och Stockholms Klimatpakt för en hållbar stadsutveckling. Även i Göteborg och Malmö finns samarbetsgrupper.

För att medverka till branschens

utveckling är vi också engagerade i ett antal olika bransch- och intresseorganisationer. Några exempel är inom området fastighetsvärderingar, där Vasakronan är initiativtagare till och medlem i Svenskt Fastighetsindex. Vasakronan är också representerat i styrelsen för Sektionen för Fastighetsekonomi på KTH, samt deltar i Sweden Green Building Council som vi var med och grundade 2009.

Vasakronan deltar också i följande: BLICC (Business Leaders Initiative on Climate Change), Bygga Bo-dialogen, Byggarbedömningen BVB (bygg- och fastighetsbranschens eget initiativ för miljöbedömning av varor), Byggherrarna, Rådet för byggkvalitet, Etikkollegiet, Miljöstatus för byggnader samt Belok (Beställargruppen för lokaler).

## Risker och möjligheter

Precis som alla slags verksamheter är

Vasakronans verksamhet förknippad med både risker och möjligheter. Vårt arbete med att förebygga risker styrs av en av styrelsen fastställd policy som innehåller enhetliga metoder för identifiering, värdering, ansvar, hantering och rapportering av risker. För att få en samlad bild av riskexponeringen identifieras varje år väsentliga risker som graderas utifrån sannolikhet och påverkan. Bedömningen av påverkan sker med hänsyn till ekonomisk skada respektive skada på anseendet.

Vissa av de risker som identifieras är kopplade till hållbarhetsfaktorer som kan påverka Vasakronans verksamhet och varumärke. Utifrån riskanalysen tas handlingsplaner fram för att vid behov förändra riskexponeringen. Handlingsplanerna fastställer aktiviteter och vilka som är ansvariga för genomförandet. Uppföljning av aktiviteterna sker löpande under året med särskild återrapportering till styrelsen.

## Vasakronans intressenter

Intressent	Förväntningar
Hyresgäster	Ändamålsenliga lokaler med god arbetsmiljö och minimal miljöpåverkan. Konkurrenskraftiga hyror, långsiktig förvaltning samt god service.
Ägare	Långsiktigt stabil avkastning samtidigt som ansvar tas för ett hållbart samhälle.
Medarbetare	Stabil, långsiktig arbetsgivare med goda anställningsvillkor, utvecklingsmöjligheter och bra arbetsmiljö.
Långgivare	God ekonomisk förvaltning samt tydlig och öppen rapportering.
Leverantörer	Trygg och tydlig beställare med hög kompetens och etik.
Samhällsaktörer	Att Vasakronan ska bidra till en hållbar samhällsutveckling med minimal negativ miljöpåverkan.

## Global Compact-principerna

- Stödja och respektera skydd för mänskliga rättigheter inom den sfär som vi kan påverka
- Försäkra att vi inte är delaktiga i brott mot mänskliga rättigheter
- Föreningsfrihet, rätt till kollektiva förhandlingar
- Avskaffande av tvångsarbete
- Avskaffande av barnarbete
- Avskaffande av diskriminering
- Stödja försiktighetsprincipen vad gäller miljörisker
- Främja större miljömässigt ansvarstagande
- Uppmuntra utveckling och spridning av miljövänlig teknik
- Motverka alla former av korruption

## Så styr vi arbetet

### Vasakronans policyer

- Etik
- Inköp
- Mångfald
- Jämställdhet
- Miljö

### Miljöledningssystem

- Förnyad certifiering enligt ISO 14001 under 2009.

### Miljöklassningar

- LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) – internationellt system för miljöklassningar
- Miljöklassad byggnad – svensk miljöklassning
- Green Building – EU-projekt för ökad energieffektivitet i lokalfastigheter

# Siktet inställt på klimatneutral fastighetsdrift

**Lokaler och bostäder står för nästan 40 procent av Sveriges energianvändning och en stor del går till uppvärmning, ventilation och kyla. Vasakronans mest betydande miljöpåverkan kommer från energianvändningen, som därför är en av våra mest prioriterade hållbarhetsfrågor. Arbetet med att hela tiden minska energianvändningen betyder mycket för klimatet och miljön men även för Vasakronans kostnader. Vi strävar efter att vara ett klimatneutralt fastighetsföretag i vår fastighetsdrift.**

Värme och kyla står för den största delen av en byggnads totala energianvändning. Utöver det krävs energi för utrustning som datorer, kopiatorer och belysning. Vasakronan arbetar sedan många år målinriktat för att effektivisera och minska användningen av energi i vår egen verksamhet. Ledningsgruppen sätter upp både långsiktiga och årsspecifika mål som förs ut i organisationen och följs upp regelbundet. Under de senaste åren har vi, som ett naturligt nästa steg i arbetet, ökat engagemanget för att hjälpa hyresgästerna att minska energianvändningen.

Vasakronans ISO 14001-certifierade miljöledningssystem är det viktigaste styrverktyget för en ständigt minskad energianvändning. Ett annat viktigt verktyg är de energideklarationer som sedan 2009 ska göras för alla byggnader i Sverige till följd av anpassningen till EU-direktivet om byggnaders energiprestanda. Förutom uppgifter om energiprestanda, referensvärden, OVK-besiktningar och radonmätningar ska deklarationen innehålla förslag på förbättringar för att sänka energiförbrukningen.

## Mål och strategier

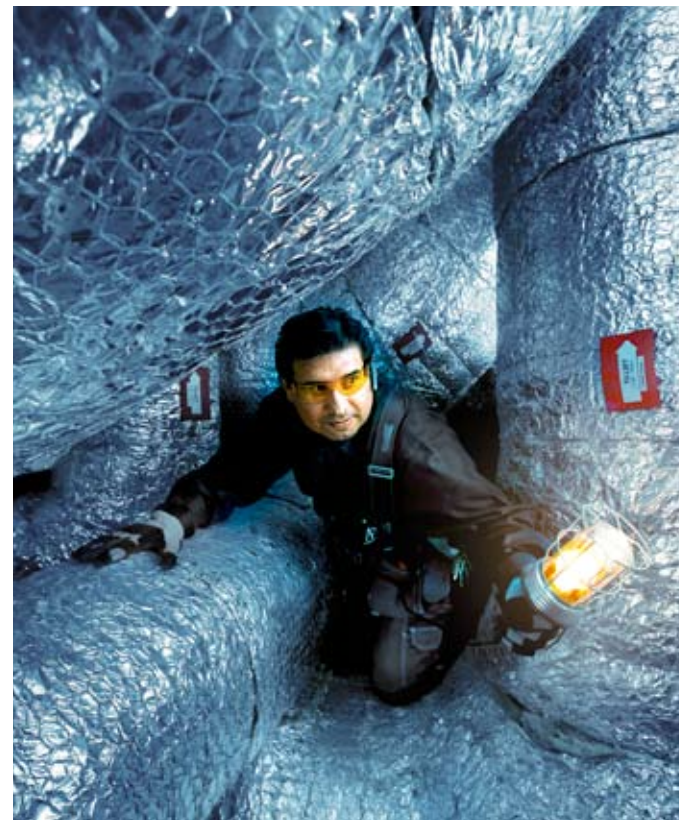
Vasakronans övergripande och långsiktiga mål är att energianvändningen för värme, kyla och el, inklusive hyresgästernas energianvändning, per kvadrat ska vara 50 procent lägre än branschgenomsnittet. Vid nyproduktion ska energiprestanda vara 50 procent bättre än Boverkets byggregler (BBR) gällande energihushållning och vid ombyggnader ska energiprestanda höjas med 50 procent jämfört med före ombyggnaden.

Baserat på SCB:s energistatistik för lokaler i Sverige är Vasakronans värmeenergianvändning 26 procent lägre än branschens genomsnitt. Det sammanställs idag ingen statistik över energianvändning för kyla och el i svenska lokaler.

För att säkerställa att vi successivt rör oss mot de långsiktiga målen sätts även årsspecifika mål. 2009 års mål var att minska energianvändningen i driften med mer än 3 procent jämfört med 2008 och utfallet blev en minskning med 1 procent. Den största enskilda förklaringen till att energibesparingen inte blev större är att i integrationen av Vasakronan och AP Fastigheter lades stor vikt vid att

behålla kundnöjdheten på en hög nivå, vilket gjorde att det dagliga arbetet med att hålla energiförbrukningen nere inte fick lika stort fokus som normalt. Målet för 2010 är att vi återigen ska minska energianvändningen med 3 procent i jämförbart fastighetsbestånd, denna gång jämfört med 2009. Läs mer om Vasakronans hållbarhetsmål och målluppfyllelse i matrisen på sidan 4.

Vår övergripande strategi för att nå energimålen bygger på tre aktiviteter: Reducera, Organisera och Selektera. Först och främst ska Vasakronan reducera mängden tillförd energi genom att spara kilowattimmar. Tillförd energi organiseras på ett sätt som gör att energins kvalitet utnyttjas maximalt. Det innebär bland annat att fjärrvärme, egen biobränsleledning, varmvatten från solfångare och bergvärme så långt som möjligt används för uppvärmning medan elanvändningen begränsas till belysning, kontorsutrustning och motorer för exempelvis hissar. Genom att selektera energislag och öka andelen förnybara energikällor minskar vi utsläppen av växthusgaser. I praktiken genomförs strategin på många olika nivåer i verksamheten



– i den löpande förvaltningen och vid hyresgäst Anpassningar, ny- samt ombyggnader – och allt oftare tillsammans med hyresgästerna.

**Arbetsätt**

Dialog och samverkan med hyresgästerna ökar kraften i Vasakronans arbete med energieffektiviseringar. Vi håller årliga fokusmöten med varje hyresgäst för att diskutera energifrågor och andra miljöfrågor att samarbeta kring. Sedan mars 2010 erbjuds våra hyresgäster "gröna hyresavtal" som tillägg till de befintliga hyresavtalen. I dessa avtal åtar sig både hyresgästen och Vasakronan att gemensamt bidra till en bättre miljö genom

minskad energianvändning, bättre avfallshantering och miljövänligare materialval vid ombyggnader.

Under 2009 genomförde vi en kartläggning av byggnader med hög energiförbrukning. Syftet var att analysera orsakerna till den höga energianvändningen och undersöka om använda energislag var optimala ur ett miljöperspektiv.

Vasakronan arbetar löpande med att optimera driften av byggnadernas energisystem. Arbetet drivs av ansvarig fastighetstekniker i respektive byggnad. Inför inköp av utrustning som exempelvis fläkttaggregat, där energiåtgången kan variera mycket mellan olika produkter, genomför vi livscykelanalyser. Det gör att vi kan

välja produkter och system som är energiekonomiskt kloka sett till hela livscykeln.

Vasakronans högt ställda mål för energiprestanda innebär att ny- och ombyggda byggnader uppfyller kriterierna för en så kallad Green Building-klassning. Green Building är ett EU-projekt för ökad energieffektivitet i lokalfastigheter och för en klassning krävs att nybyggda byggnader har 25 procent lägre energianvändning än normen i respektive land och att ombyggnad leder till att energiprestanda förbättras med 25 procent. Våra egna mål är att vid nyproduktion ha 50 procent bättre energiprestanda jämfört med Boverkets byggregler

(BBR) och vid ombyggnader förbättra energiprestanda med 50 procent. Under 2009 klassade Vasakronan sex byggnader som Green Building.

Vasakronan strävar efter en klimatneutral fastighetsdrift. Successivt minskad energianvändning, inköp av klimatneutral fjärrvärme och fjärrkyla, inköp av el som är märkt med Bra Miljöval samt utfasning av oljepannor har minskat utsläppen av koldioxid från 36 500 ton under 2006 till 3 000 ton under 2009. För att så långt som möjligt begränsa de utsläpp som orsakas av resor använder vi i huvudsak miljöklassade bilar i driften. Enligt resepoliticyn ska medarbetarna när så är möjligt resa med tåg inom Sverige och

hålla videokonferenser i stället för att resa till interna möten. Sedan 2008 klimatkompenserar Vasakronan för de tjänsteresor och arbetsmaskiner, samt den begränsade oljeanvändningen, som ger upphov till koldioxidutsläpp genom så kallade Clean Development Mechanism (CDM)-projekt. CDM-projekten innebär investeringar för att minska utsläppen i tillväxtländer och vår kompensation för 2009 gick till kraftverksprojekt i Indien.

**Utsikter och fokusområden**

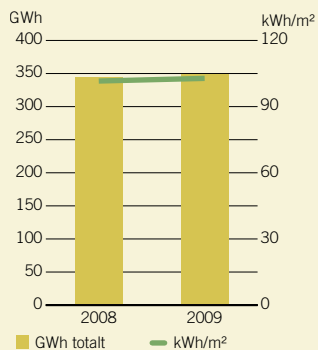
Medvetandet om hur energianvändningen i lokaler och bostäder påverkar klimatet och miljön, samt hur den

påverkar kostnaderna, ökar hos både hyresgäster och omvärlden i stort. För Vasakronan är det därför viktigt att fortsätta prioritera energifrågor för att effektivisera användningen och minska klimatpåverkan, både i den egna verksamheten och i kundernas verksamheter.

Under 2010 fortsätter vi att arbeta för minskad energianvändning tillsammans med hyresgästerna, bland annat genom gröna hyresavtal.

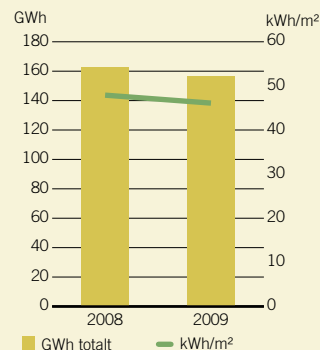
**Energi användning 2008–2009**

**Energi användning för värme**



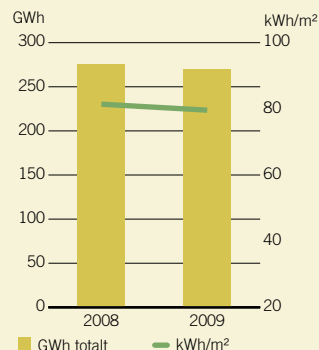
Sju fastigheter står för 65 procent av ökningen, t.ex. Kaninen 26 i Malmö där ökningen var 112 procent på grund av tunnelbygge som gör att värmepumpar inte kunnat nyttjas.

**Energi användning för kyla**



Minskningen förklaras av lägre medeltemperatur under perioden maj till augusti jämfört med 2008, i kombination med energibesparande åtgärder.

**Elanvändning**



Minskningen förklaras till stor del av kontinuerlig effektivisering av teknik och drift i beståndet, dvs. optimerade drifttider i befintliga installationer och installation av mer effektiva alternativ.

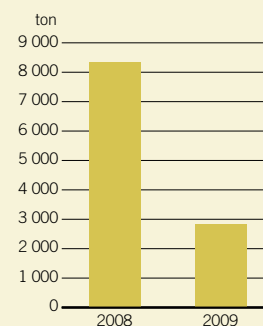
**Oljeanvändning**

Vasakronan har genom åren fasat ut oljepannorna i fastighetsbeståndet. Under 2009 gick kvarteret Primus på Lilla Essingen i Stockholm över till fjärrvärme och efter det drivs inga av våra byggnader primärt med olja. I vissa fall finns oljepannor som reservkapacitet under extrema förhållanden som exempelvis den kalla vintern 2009/2010.

Under 2009 var Vasakronans oljeanvändning 40 kubikmeter, jämfört med 163 kubikmeter året före.

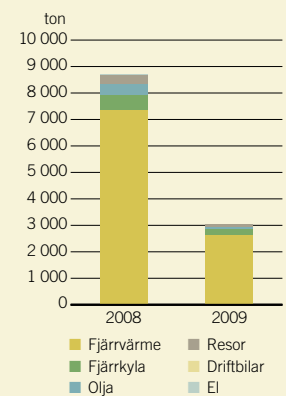
**Klimatpåverkan**

**Koldioxidutsläpp**



Minskningen av utsläppen förklaras framför allt av nya avtal om koldioxidneutrala fjärrvärmeleveranser i Uppsala samt för fastigheterna i Tellus i Stockholm.

**Utsläppskällor för koldioxid**

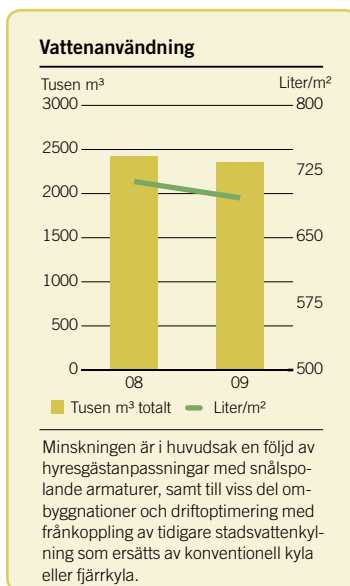


Minskningen var störst för fjärrvärme, fjärrkyla och olja.

# Materialval för friska hus och människor

**Materialvalen vid nyproduktion, ombyggnad, hyresgäst-anpassningar och underhåll har betydelse för en byggnads miljöpåverkan. Vasakronans mål är att i alla skeden använda miljöanpassade material och byggvaror på ett så resurseffektivt sätt som möjligt. I det ingår noggranna överväganden om vad som kan behållas och återanvändas vid ombyggnader och Anpassningar.**

vilka material som används under en byggnads livscykel har betydelse för både den yttre miljön och hyresgästernas inomhusmiljö. Flödet av material vid nyproduktion, ombyggnad, hyresgästpassning, underhåll och reparationer är därför en viktig del av Vasakronans miljöarbete. Med god kontroll över materialflödet minskar risken för att material som påverkar människors hälsa eller är resurskrävande för miljön byggs in. Genom vårt systematiska arbete med materialval och kemikaliebegränsning har vi kunnat undvika miljöproblem som fukt-skador och sjuka hus. Det har bidragit till att skapa bra inomhusmiljöer för såväl nuvarande som framtida hyresgäster och har samtidigt minskat ris-



ken för resurskrävande och kostsamma saneringar.

Sverige har kommit långt i arbetet med att begränsa användningen av farliga kemiska ämnen genom lagstiftning. Utöver det har fastighetsbranschen utvecklat riktlinjer som går betydligt längre än lagkraven.

Det är viktigt att fastighetsföretagen har god kännedom om och kontroll på kemikalier och föroreningar som förekommer i byggnaderna. Vasakronans byggnader är väl dokumenterade och kemikalier och föroreningar tas om hand enligt fastställda planer.

## Mål och strategier

Vasakronans övergripande mål är att alltid använda byggmaterial som inte innehåller farliga ämnen och som har låg miljöbelastning sett ur ett livscykel-perspektiv. Strategin är att använda system och verktyg som gör det möjligt att välja miljöriktiga material och byggvaror under byggnadens hela livslängd.

Vårt mål för 2009 var att fullt ut använda Byggsvarubedömningen (BVB) vid materialval. Implementeringen har skett successivt under de senaste åren, bland annat genom utbildning, och fick fullt genomslag under 2009 då våra ramavtal breddades till att inkludera BVB.

## Arbetsätt

Vid nybyggnad, ombyggnad och hyresgästpassningar ställer Vasakronan krav på entreprenörer och konsulter att använda miljöanpassade material genom så kallade miljöprogram. För större projekt tar vi fram

skräddarsydda miljöprogram medan det i mindre projekt är mer effektivt att använda standardmallar. Samtliga krav i miljöprogrammen är satta utifrån ett livscykelperspektiv, oavsett om det gäller energi eller material och byggvaror. Det innebär att bedömningarna täcker in hela kedjan, från den ursprungliga råvaran till själva användningen och till sist återanvändning eller återvinning. Valen av material och byggvaror baseras på bygg- och fastighetsbranschens webbaserade verktyg BVB, som Vasakronan är en av initiativtagarna till. Det är en databas som gör heltäckande miljöbedömningar av cirka 7 500 varor och klassificerar dem som Rekommenderas, Accepteras eller Undviks.

De byggvaror som används i projekten ska dokumenteras systematiskt och överlämnas till oss, vilket bland annat underlättar vårt framtida underhåll av byggnaderna. Dokument som styrker att byggnaderna inte innehåller farliga ämnen höjer dessutom värdet vid en försäljning.

Alla entreprenörer i byggprocessen ska ha en dokumenterad miljö- och kvalitetspolicy.

Vårt krav på att byggvaror ska miljögranskas gäller även vid upphandling av underhållsentreprenad. Med hjälp av stickprov och uppföljningar kontrollerar vi att kraven efterlevs.

Som ett stort fastighetsföretag har Vasakronan också möjlighet att ställa direkt krav på materialtillverkarna. Det bidrar till att utveckla byggvarorna och skyndar samtidigt på utfasningen av de varor som BVB klassar som Undviks.

Vasakronan arbetar sedan många

år tillbaka med miljöklassningar, både i det befintliga fastighetsbeståndet och för planerade byggnader. Syftet är att kartlägga en byggnads miljöegenskaper, som bland annat påverkas av materialval och kemikalieanvändning. En byggnad med hög miljöklass kännetecknas av byggmaterial som är fria från miljöfarliga ämnen, låg energi- och resursanvändning och bra inomhusförhållanden när det gäller ljud, ljus och luft. Miljöklassningar görs alltid vid ny- och ombyggnader. Vi använder i huvudsak det internationella LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)-systemet och det svenska klassningssystemet Miljöklassad byggnad.

## Utsikter och fokusområden

Det är både tidskrävande och kostsamt för ett fastighetsföretag att i efterhand behöva sanera material som visat sig vara farliga för människa och miljö. Dessutom riskerar sådana åtgärder att påverka förtroendet hos hyresgäster och andra intressenter.

Vasakronan fortsätter att arbeta förebyggande för att minimera risken att miljöfarliga ämnen byggs in och skärper kraven på material och byggvaror ytterligare. Vi granskar sedan tidigare alla varor som förekommer i ansenlig mängd, material som enligt lagkrav är försedda med så kallade säkerhetsdatablad och material som kan misstänkas innehålla farliga ämnen. Under 2010 breddar vi kraven på både granskningen av byggmaterial och dokumentationen av inbyggda material. Dokumenten som entreprenörerna överlämnar till Vasa-

kronan ska innehålla information om var olika byggmaterial finns, i vilka mängder de förekommer och vad de innehåller.

Vid renoveringar och ombyggnader strävar vi efter att ta tillvara golv och andra material som kan behållas och återanvändas. Ambitionen är att framöver öka andelen återvunna material i våra ombyggnader och hyresgästpassningar.

Miljöklassningarna av det befintliga fastighetsbeståndet fortsätter. Målet för 2010 är att 10 procent av beståndet, motsvarande 270 000 kvadratmeter, ska miljöklassas.



# Effektiv avfallshantering för bättre miljö

**Både Vasakronan och samhället i stort har mycket att vinna på effektivare avfallshandling. Att ständigt utveckla arbetet med att ta hand om de restprodukter som fastighetsverksamheten genererar är därför en viktig uppgift.**

Avfallshandling är en viktig del av Vasakronans vardag. Både vid projektutveckling och i den löpande förvaltningen genererar våra verksamheter restprodukter som måste hanteras ur ett miljömässigt perspektiv. Även Vasakronans hyresgäster producerar löpande avfall som måste tas om hand på ett bra sätt.

Att ständigt sträva efter att minska avfallsmängderna och effektivisera avfallshandlingen är en självklarhet för oss. Ytterligare en viktig aspekt i arbetet är att den ökade miljömedvetenheten har gjort att det avfall som det moderna samhället producerar allt mer ses som en resurs. Brännbart avfall används exempelvis som bränsle för fjärrvärme, och organiskt matavfall till att framställa biogas. Utvecklingen medför att samhället måste utveckla logistik och infrastruktur för en förbättrad resursanvändning. Vi följer noga utvecklingen för att förbättra vårt eget arbete på området.

## Mål och strategier

Vasakronans övergripande mål är att minska den totala mängden avfall, minska den osorterade mängden avfall och att ständigt effektivisera handlingen av restprodukter. Så mycket som möjligt ska återvinnas eller återanvändas och farligt avfall

ska tas om hand enligt gällande regler. Vi inventerar hur omhändertagandet av avfall sker i våra byggnader, samlar statistik över avfallsmängder både i projekt och löpande förvaltning samt utreder kontinuerligt ytterligare möjligheter till källsortering.

## Arbetsätt och aktiviteter

Vi ställer krav på våra leverantörer vad gäller hur restprodukter och avfall ska hanteras i byggprojekt. Detta följs också upp under byggskedet. Alla entreprenörer i byggprocessen ska ha en dokumenterad miljö- och kvalitetspolicy. De större entreprenörer som Vasakronan samarbetar med har god kunskap och förmåga att källsortera och ta hand om avfall och restprodukter i byggprojekt, samt även att följa upp och redovisa statistik. Under 2009 har entreprenörerna som hämtar avfallet börjat lämna samlad statistik över hämtningarna.

De lokala taxebundna kostnaderna för avfallshandling har stigit under 2009, men källsortering har bidragit till att kostnaderna inte ökat i samma utsträckning som de annars skulle gjort.

De lastbilar som hämtar avfall från våra byggnader innebär i sig ytterligare miljöpåverkan. Under 2009 skrevs nya avtal med entreprenörerna som gör att de i stället för att få betalt

för varje hämtning nu får betalt per hämtat ton. Det ger entreprenörerna incitament till att samordna hämtningarna, så att transportererna blir så få som möjligt.

Hyresgästerna är förstås viktiga att samarbeta med i miljöarbetet. Vi arbetar på olika sätt med att upplysa och stötta i arbetet med återvinning och sopsortering, bland annat genom informationsblad till hyresgäster och tydlig skyltning i källsorteringsrum och sopstationer. Så gott som samtliga hyresgäster erbjuds nu källsortering.

## Utsikter och fokusområden

Under 2010 fortsätter vi arbetet med att förbättra statistiken över våra avfallsmängder, både i projekt och i den löpande förvaltningen. Möjligheten att ta hand om det organiska avfallet för omvandling till biogas kommer också att utredas.

Under 2010 har Vasakronan också inlett arbetet med så kallade gröna hyresavtal, där hyresgästerna uppmuntras att minska det osorterade avfallet i utbyte mot ännu bättre hyresvillkor.



# Attraktionskraft som skapar värde

**Hållbar utveckling handlar också om att positiva miljöer bidrar till produktivitet. Att skapa attraktiva inomhusmiljöer och bidra till stadsmiljöer där människor kan växa och utvecklas är därför en viktig del i Vasakronans hållbarhetsarbete.**

Dagens hyresgäster söker lokaler som är flexibla, identitetsstarka och trivsamma. Därför är det viktigt för oss att våra byggnader inte bara har rätt läge och är effektiva och trygga ur miljösynpunkt – kunderna ska också erbjudas lokaler som är trevliga, känns hälsosamma och bjuder in till produktivitet. Genom att skapa attraktiva inomhusmiljöer som ökar kundernas välbefinnande, ökar Vasakronan också kundernas betalningsvilja.

Också stadsutveckling är viktigt. Genom att aktivt arbeta för att skapa goda stadsmiljöer runt våra byggnader ökar vi värdet inte bara för oss själva och för våra egna kunder, utan också för våra grannar och alla andra som dagligen rör sig i våra kvarter.

## Mål och strategier

Vasakronans mål är att skapa attraktiva och hållbara inomhusmiljöer som främjar produktivitet och därmed tillväxt för hela samhället. Att vara en tydlig och drivande stadsutvecklare och sträva efter positiva stadsmiljöer i närområden är också viktigt för att främja produktivitet och tillväxt.

## Arbetsätt och aktiviteter

Vasakronan arbetar med en helhetsyn både gentemot kunder och externa intressenter. När det gäller

inomhusmiljöer handlar det till exempel om att vara lyhörd för kundens behov och uppdaterad vad gäller utvecklingen inom inredningsarkitektur, formgivning, konst, ljusdesign och ljudergonomi. Gemensamma utrymmen ska förstås kännas trygga och trivsamma.

När det gäller stadsutveckling handlar det om att i samverkan med externa intressenter hitta de bästa lösningarna för varje område. Vasakronan lägger stor vikt vid att utveckla gaturummet. Det kan betyda att vi till exempel utvecklar och etablerar butiksverksamheter i gatuplan för att skapa öppnare kvarter med mer liv och rörelse. Det ökar både tryggheten och områdets dragningskraft. Under 2009 har flera sådana projekt genomförts, bland annat i kvarteret Oxen i Uppsala. När det gäller såväl ny- som ombyggnationer strävar vi efter att visa omsorg om både stadsbild och befintliga byggnaders arkitektur.

## Utsikter och fokusområden

Under 2010 kommer arbetet med att utveckla attraktiva inomhusmiljöer att fortsätta vara i fokus. Hur Vasakronan kan bidra till öppnare och tryggare kvarter i sina närområden är också ett fortsatt prioriterat område.



# Utvecklingsmöjligheter på individnivå

**Vasakronans målsättning är att vara den mest attraktiva arbetsgivaren bland svenska fastighetsföretag. Företagets medarbetarsyn präglas av starka värderingar baserade på hög etik, helhetstänkande och en humanistisk grundsyn.**

Under 2009 präglades personalarbetet av genomförandet av integrationen av AP Fastigheter och Vasakronan. Efter samgåendet fanns en ny organisation på plats i slutet av 2008. Den nya organisationen utgick från de storleksfördelar som kunde uppnås i och med sammanslagningen, och en hög grad av specialisering. En stor utmaning för personalarbetet under 2009 var därför den fortsatta integrationen. Tyngdpunkten har legat på intern samverkan och strukturfrågor samt att utveckla ledarskapet. Ett stort antal interna utbildningar, workshops och gemensamma chefsdagar har genomförts för att skapa en gemensam kultur och ett enhetligt arbetssätt.

Under integrationsarbetets inle-

dande fas kommunicerades, planerades och genomfördes aktiviteter löpande till samtliga medarbetare. Medarbetarnas syn på integrationsarbetet och den nya organisationen följdes upp för att säkerställa att de övergripande målen uppnåddes.

Uppföljningen bestod av korta men frekventa medarbetarundersökningar. Den sista undersökningen visade ett mycket positivt utfall, där över 90 procent av de svarande angav att de förstod hur den nya organisationen skulle fungera och att de trodde att Vasakronan kommer att vara en bra och spännande arbetsplats.

## Mål och strategier

Vasakronan har som mål att vara en attraktiv arbetsgivare med kompe-

tenta och engagerade medarbetare. En hög och jämn kompetens hos medarbetarna är viktigt för att Vasakronan ska stå sig i den hårda konkurrensen i fastighetsbranschen.

För att skapa delaktighet hos medarbetarna arbetar Vasakronan aktivt med att tydliggöra företagets värderingar och mål genom kompetensutveckling och andra aktiviteter i syfte att främja samverkan. Varje individ ska erbjudas goda utvecklingsmöjligheter.

## Arbetsätt och aktiviteter

Medarbetarnas motivation, engagemang och trivsel på arbetsplatsen är beroende av upplevelsen av arbetsuppgifterna, utvecklingsmöjligheterna, gemenskapen med kollegorna,

företagskulturen samt ersättningen. Det räcker inte med att någon eller några av dessa delar upplevs som positiva utan oftast är det helhetsbilden som är avgörande. För att erbjuda en bra helhet arbetar Vasakronan med flera verktyg:

### Karriärplanering och kompetensförsörjning

Fastighetsbranschen är utsatt för hård konkurrens om medarbetarna. Under 2009 har en ny struktur för medarbetarsamtalen tagits fram som tydligare sätter företagets affärs mål i relation till medarbetarnas behov av utveckling. Den nya strukturen ger förutsättningar att på ett ännu bättre sätt identifiera vilka medarbetarnas behov är samtidigt som företaget

säkerställer sitt eget behov av kompetenta medarbetare. Ett exempel på hur Vasakronan tar tillvara på möjligheter till karriär inom företaget är att lediga tjänster alltid annonseras internt innan de annonseras externt, detta för att ge befintlig personal ökade möjligheter att byta position inom företaget. I de årligen återkommande medarbetarsamtalen, som hålls med samtliga på företaget, förs en diskussion mellan chef och medarbetare om lämpliga mål för utveckling inom företaget. Planer för att nå målen sätts upp gemensamt.

Under 2009 sjönk den sammanlagda kostnaden för kompetensutveckling jämfört med 2008. Detta kan förklaras med en ökad övergång till e-learningverktyg och utbildningar

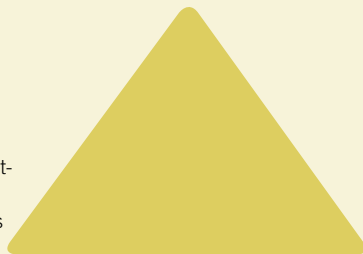
## Vasakronans grundläggande värderingar

### Hög etik:

- Tydlighet om vad som gäller
- Ärlighet
- Seriositet

### Helhetssyn

- Känna ansvar för helheten
- Söka synergier mellan specialistfunktioner
- Ha en öppen hållning till andras idéer och agerande



### Humanistisk grundsyn

- Visa omtanke om andra
- Känna empati och kunna sätta sig in i andras situation
- Anse att alla är lika mycket värda

## Total personalstyrka

	2009	2008
Medeltal anställda under året	556	662
Antal anställda per 31 december	461	662
Varav i fastighetsförvaltningen	461	496
Varav i Vasakronan Service Partner*	–	166
Snittålder, år	46	44
Kompetensutvecklingskostnad per anställd, tkr**	7	11

\* Företaget såldes i oktober 2009

\*\*Se kommentar i stycket om karriärplanering och kompetensförsörjning



### Medarbetarnas sjukfrånvaro 2009

Sjukfrånvaro	2009			2008		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Frånvaro fördelad på ålder och kön (%)						
29 år eller yngre	3,0	1,5	2,1	2,3	1,4	1,9
30 till 49 år	1,8	3,6	2,8	2,4	3,7	3,1
50 år eller äldre	2,5	3,0	2,8	7,1	6,7	6,8
Totalt			2,8			4,1

#### Frånvaro fördelad på sjukfrånvarons längd (%)

	2009	2008
60 dagar eller kortare	63,3	39,7
60 dagar eller längre	36,7	60,3

anordnade med interna resurser i större utsträckning. Under året genomfördes 29 olika interna utbildningar med olika teman, motsvarande 114 utbildningstillfällen. I snitt deltog varje medarbetare vid fem tillfällen.

Vasakronan har under 2009 haft en personalomsättning på 4,4 procent. Siffran är inte jämförbar med tidigare år på grund av samgåendet mellan Vasakronan och AP Fastigheter, men allmänt kan sägas att det är en relativt låg siffra.

#### Mångfald och jämställdhet

Vasakronan har en policy som styr mångfalds- och jämställdhetsarbetet. Policyn fastslår att Vasakronan ska vara fritt från diskriminering, främlingsfientlighet och trakasserier. Kvinnor och män ska ges lika möjligheter till utveckling och befordran samt lika lön för likvärdigt arbete. Utgångspunkten är att alla anställda och arbetssökande ska behandlas på ett likvärdigt sätt. Eventuella fall av diskriminering fångas företrädesvis upp via tre kanaler: närmaste chef, HR-avdelningen samt fackliga parter. Vasakronan har även ett styrdokument, "Instruktion för funktionen Compliance Officer inom Vasakronan AB", som reglerar olika former av oegent-

ligheter och finns tillgänglig för alla medarbetare på intranätet.

Inga anmälningar om diskriminering inom Vasakronan har skett under 2009.

#### Uppföljning av personalarbetet

Att genomföra medarbetarenkäter och jämföra resultatet med andra företag i eller utanför branschen är en del i att skapa underlag för att utveckla Vasakronan som arbetsgivare och attraktiv arbetsplats. Under 2009 har fokus legat på integrationsfrågor och uppföljning av medarbetarnas syn på denna, liksom på att arbeta fram den nya strukturen för medarbetarundersökningarna, som kommer att praktiseras från och med 2010.

Under 2009 genomfördes inte undersökningen Nöjd Medarbetarindex, NMI, på grund av integrationen. I stället genomfördes fem olika korta mätningar av medarbetarnas inställning under integrationen, se ovan. 2010 kommer NMI åter att genomföras.

Under 2009 deltog Vasakronan i Universums undersökning FöretagsBarometern, en undersökning bland studenter och unga yrkesverksamma. Resultatet var mycket positivt och Vasakronan utsågs ännu en gång till bäst i branschen. Det visar att Vasakronan

lyckats väl i sitt arbete med att uppfattas som en attraktiv arbetsgivare.

Vasakronan följer också upp sina medarbetares hälsa och lägger stor kraft på att förebygga arbetsskador av olika slag samt på att rehabilitera långtidssjukskrivna. De anställda får de hjälpmedel de kan tänkas behöva, till exempel skyddsutrustningar och mer ergonomiska arbetsverktyg. Vasakronan sammanställer hur många skador som rapporterats under året. 2009 rapporterades sammanlagt fem skador under arbetstid, två i Stockholm och tre i Uppsala. Skadorna var av lättare karaktär och inga av dem ledde till frånvaro från arbetet.

#### Utsikter och fokusområden

Under 2010 kommer Vasakronan att arbeta med att utveckla sina arbets-sätt. Organisation, kompetensnivåer och träning kommer att granskas för att hitta de bästa sätten att utföra arbetet. Dessutom kommer fokus att ligga på att genomföra medarbetarsamtal enligt den nya strukturen och på att utveckla ledarskapet inom Vasakronan.

# Hållbara affärer för bättre totalavkastning

**Ett hållbart perspektiv på verksamheten kan ge affärs-mässiga fördelar som inte bara gynnar Vasakronans ägare. Också närområden och andra intressenter kan dra nytta av det värde som skapas.**

Vasakronans uppdrag från ägarna är att ge en långsiktigt hög och riskavvägd avkastning från placeringar i svenska fastigheter. Ett hållbart perspektiv på verksamheten bidrar till att det målet kan uppnås. Vi agerar på en fullt konkurrensutsatt marknad där investeringar i till exempel energieffektivitet och trivsamma miljöer kan ge viktiga konkurrensfördelar. Ett genomtänkt hållbarhetsarbete leder också till att företagets varumärke stärks på lång sikt gentemot företagets intressenter, vilket skapar ytterligare konkurrensfördelar.

De åtgärder som vidtas är inte bara till nytta för Vasakronan. Lägre kost-

nader i verksamheten ger många av våra intressenter ekonomiska fördelar, bland annat genom lägre kostnader för hyresgästerna i deras verksamhet. Vasakronan arbetar också aktivt tillsammans med olika intressenter för att gemensamt vidta åtgärder som är till nytta för alla parter. De gröna hyresavtal som nu erbjuds hyresgästerna är ett exempel på ett sådant samarbete.

För att kunna tillgodose förväntningarna från intressenterna är det viktigt att Vasakronan har en hög totalavkastning och en stabil finansiell ställning. Det i kombination med ägarnas långsiktiga perspektiv på

innehavet skapar möjlighet och utrymme att ha ett hållbart perspektiv på verksamheten. Styrelsen fastställer varje år mål för avkastning och finansiella nyckeltal. Nivån på det som ska delas ut till ägarna och det som ska behållas i verksamheten bestäms årligen bland annat baserat på bedömningar av framtida intjäning och transaktionsverksamhet.

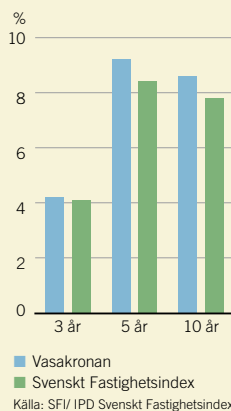
Information om Vasakronans finansiella ställning finns i årsredovisningen för 2009 på sidorna 35–70.

Att Vasakronan har lyckats i sitt långsiktiga arbete framgår av utfallet i Svenskt Fastighetsindex, SFI. Under den senaste tioårsperioden uppgår

Vasakronans totalavkastning, inklusive projekt och transaktioner, till 8,6 procent enligt SFI:s beräkningar. Branschens genomsnittliga avkastning under motsvarande period var 7,8 procent. Målsättningen är att överrullande tioårsperioder ha en totalavkastning som överstiger genomsnittet för branschen i övrigt med 0,5 procentenheter.

För mer detaljerad information om Vasakronans finansiella ställning, se Vasakronans årsredovisning 2009, exempelvis sammandraget i tabellen på sidan 35.

**Totalavkastning  
Svenskt Fastighetsindex**



## Skapat och fördelat ekonomiskt värde

<b>Direkt tillskapat ekonomiskt värde</b>	<b>2009</b>
Hyresintäkter	5 865
Övriga intäkter	204
<b>Totalt direkt tillskapat ekonomiskt värde</b>	<b>6 069</b>
<b>Fördelat ekonomiskt värde</b>	
Rörelsekostnader	-1 335
Löner, sociala avgifter och ersättningar till anställda	-425
Betalningar till finansärer, netto	-1 320
Betalningar till den offentliga sektorn	-552
<b>Totalt fördelat ekonomiskt värde</b>	<b>-3 632</b>
<b>Netto ekonomiskt värde</b>	<b>2 437</b>
Utdelning till ägarna	-1 656
<b>Behålls i verksamheter</b>	<b>781</b>

# Om Vasakronans hållbarhetsredovisning

Vasakronan har i många år arbetat med att mäta och utvärdera sina hållbarhetsmål, men denna redovisning för 2009 är den första som görs enligt 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 sker på C-nivå. Redovisningen

är delvis integrerad med Vasakronans årsredovisning. Till exempel finns uppgifter runt strategiska hållbarhetsfrågor i vd-ordet på sidan 2–3, och uppgifter om styrning och ansvar återfinns i bolagsstyrningsavsnittet på sidan 28–31. En särskild översikt i detta dokument visar var de olika indikatorerna finns. Föregående års information om hållbart samhälls-

svar utformades med utgångspunkt i GRI:s riktlinjer och finns i Vasakronans årsredovisning 2008 som publicerades den 30 mars 2009.

Hållbarhetsredovisningen publiceras en gång per år, i samband med årsredovisningen.

## Omfattning och avgränsning

Redovisningen omfattar Vasakronans

verksamheter inom områdena ekonomi, miljö och samhälle. Redovisningens innehåll har styrts av bland annat den påverkan Vasakronans verksamheter har på miljö, människor och samhälle ur ett hållbarhetsperspektiv. Frågornas strategiska betydelse för Vasakronan har också varit avgörande i urvalet.

Redovisningen omfattar inte verk-

samheter som kontrolleras av enskilda hyresgäster eller leverantörer.

## Utmärkelser och priser

I spåren av den genomförda integrationen mellan AP Fastigheter och Vasakronan valde Vasakronan under 2009 att inte aktivt delta i tävlingar eller att försöka vinna andra utmärkelser och priser.

## Innehållsförteckning baserad på GRI:s riktlinjer

Indikator	Beskrivning	Läshänvisning	Kommentar
<b>Strategi och analys</b>			
1.1	Uttalande från högsta beslutsfattare om vikten av hållbar utveckling för organisationen och dess strategi.	ÅR: vd-kommentar på sidan 2–3	
<b>Organisationsprofil</b>			
2.1	Organisationens namn.	Omslaget	
2.2	De viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna.	ÅR: omslagets insida, sidan 1, sidan 4–5	
2.3	Organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag och joint ventures.	ÅR: omslagets insida, sidan 1, sidan 61–64	
2.4	Lokalisering av organisationens huvudkontor.	ÅR: omslagets baksida, not 1 på sidan 52	
2.5	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.	ÅR: omslagets insida	All verksamhet bedrivs i Sverige.
2.6	Ägarstruktur och företagsform.	ÅR: sidan 6	
2.7	Marknader som organisationen är verksam på (inklusive geografisk fördelning, sektorer man är verksam i och typ av kunder/förmånstagare).	ÅR: omslagets insida, sidan 8–9	
2.8	Den redovisande organisationens storlek, inklusive antal anställda, nettoförsäljning, total finansiering och kvantitet/volym av produkter och tjänster.	Sidan 11 (antal medarbetare), sidan 13 (totala intäkter) ÅR: sidan 44 (finansiering), not 5 på sidan 57 (intäkter per delmarknad)	Kvantitet av produkter och tjänster redovisas inte.
2.9	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden beträffande storlek, struktur eller ägande.		Vasakronan Service Partner med 166 anställda såldes i oktober 2009.
2.10	Utmärkelser och priser som mottagits under redovisningsperioden.	Sidan 14	
<b>Redovisningsprofil</b>			
3.1	Redovisningsperiod för den redovisade informationen.	Omslaget	

ÅR=Årsredovisning 2009

## Innehållsförteckning baserad på GRI:s riktlinjer

Indikator	Beskrivning	Läshänvisning	Kommentar
3.2	Datum för publiceringen av den senaste redovisningen.	Sidan 14	
3.3	Redovisningscykel.	Sidan 14	
3.4	Kontaktperson för frågor angående redovisningen och dess innehåll.	Sidan 2	
3.5	Processer för definition av innehållet i redovisningen.	Sidan 3, 14	
3.6	Redovisningens avgränsning.	Sidan 14	
3.7	Beskriv eventuella särskilda begränsningar för redovisningens omfattning och avgränsning.	Sidan 14	
3.8	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 på sidan 52–53	
3.10	Förklaring av effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar, och skälen för sådana förändringar.		Detta är den första redovisningen enligt GRI:s riktlinjer.
3.11	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsning, omfattning eller mätmetoder som använts i redovisningen.		Detta är den första redovisningen enligt GRI:s riktlinjer.
3.12	Innehållsförteckning som visar var i redovisningen standardupplysningarna finns.	Sidan 14–16	Avser hela denna tabell.
<b>Styrning och intressentrelationer</b>			
4.1	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 28–30	
4.2	Beskriv huruvida styrelseordföranden också är verkställande direktör (om så är fallet, dennes funktion inom organisationens ledning samt skälet till denna ordning).	ÅR: sidan 32–33	Styrelseordförande är inte verkställande direktör.
4.3	För organisationer som endast har en styrelsenivå, ange antalet medlemmar inom denna som är oberoende och/eller inte ingår i företagsledningen.	ÅR: sidan 28, 32–33	
4.4	Möjligheter för aktieägare och anställda att komma med rekommendationer eller vägledning till styrelsen eller företagsledningen.	ÅR: sidan 28	Medarbetarrepresentation finns i styrelsen.
4.14	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med.	Sidan 5	
4.15	Princip för identifiering och urval av intressenter.	Sidan 5	
<b>Ekonomiska resultatindikatorer</b>			
EC1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde.	Sidan 13	
EC3	Omfattningen av organisationens förmånsbestämda åtaganden.	ÅR: not 9 på sidan 58	

ÅR=Årsredovisning 2009

## Innehållsförteckning baserad på GRI:s riktlinjer

Indikator	Beskrivning	Läs hänvisning	Kommentar
<b>Miljömässiga resultatindikatorer</b>			
EN3	Direkt energianvändning per primär energikälla.	Sidan 7	
EN4	Indirekt energianvändning per primär energikälla.	Sidan 7	
EN8	Total vattenanvändning per källa.	Sidan 8	
EN16	Totala direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, i vikt.	Sidan 7	
EN18	Initiativ för att minska utsläppen av växthusgaser, samt uppnådd minskning.	Sidan 7	
<b>Resultatindikatorer för produktansvar</b>			
PR5	Rutiner för kundnöjdhet, inklusive resultat från kundundersökningar.	ÅR: sidan 6–7, 22	
<b>Resultatindikatorer för anställningsförhållanden och arbetsvillkor</b>			
LA1	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor och region.	Sidan 11	Kontrakt och typ av anställning redovisas inte.
LA7	Omfattningen av skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade dagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor per region.	Sidan 12	Total sjukfrånvaro redovisas.
LA10	Genomsnittligt antal och utbildningstimmar per anställd och år, fördelat på personalkategorier.	Sidan 11–12	Antal utbildningar, utbildningstillfällen, snittdeltagande per medarbetare samt kompetensutvecklingskostnad per medarbetare redovisas.
LA12	Andel anställda (i procent) som får regelbunden utvärdering och uppföljning av sin prestation och karriärutveckling.	Sidan 12	Alla medarbetare har årliga medarbetarsamtal.
LA13	Sammansättning av styrelse och ledning samt uppdelning av andra anställda efter kön, åldersgrupp, minoritetsgrupptillhörighet och andra mångfaldsindikatorer.	ÅR: sid 32–33, not 8 på sidan 57, not 10 på sidan 59	
<b>Resultatindikatorer för mänskliga rättigheter</b>			
HR4	Antal fall av diskriminering, samt vidtagna åtgärder.	Sidan 12	

ÅR=Årsredovisning 2009