

Delårsrapport



Sammanfattning januari-mars 2025

- > Hyresintäkterna uppgick till 2 331 mkr (2 338). I ett jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 1 procent.

> Nyuthyrningar har gjorts om 35 000 kvadratmeter (28 000) med en årshyra om 131 mkr (180). Nettouthyrningen uppgick till -18 mkr (-25).

> Uthyrningsgraden uppgick till 88,8 procent jämfört med 89,1 vid utgången av 2024.

> Driftöverskottet minskade med 3 procent till 1 700 mkr (1 751). I ett jämförbart bestånd var minskningen 4 procent. Minskningen förklaras till största del av en jämförelsestörande post om 38 mkr under första kvartalet 2024 hänförlig till upplösning av reserv för resultatdelning för 2023.
- > Räntenettot uppgick till -450 mkr (-468). Minskningen förklaras främst av lägre korta marknadsräntor under perioden.

> Förvaltningsresultatet uppgick till 1 155 mkr (1 200). Exklusive jämförelsestörande poster under första kvartalet 2024 var förvaltningsresultatet i stort sett oförändrat.

> Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till -914 mkr (-458), motsvarande en minskning om 0,5 procent. Fastighetsbeståndets värde vid utgången av perioden uppgick till 177 786 mkr (178 183).

Belopp i mkr	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Apr 2024-mar 2025	Jan-dec 2024
Hyresintäkter	2 331	2 338	9 440	9 447
Driftöverskott	1 700	1 751	7 004	7 055
Räntenetto	-450	-468	-1 867	- 1 885
Förvaltningsresultat	1 155	1 200	4 800	4 845
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-914	-458	-12	444
Periodens resultat	310	744	3 389	3 823
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	167	-124	1 789	1 498
Marknadsvärde fastigheter	177 786	175 455	177 786	178 183
Överskottsgrad, %	73	75	74	75
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,5	2,8	2,5	2,6
Nettouthyrning	-18	-25	-190	-197
Uthyrningsgrad, på balansdagen, %	88,8	90,1	88,8	89,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,6	3,6	3,6
Belåningsgrad på balansdagen, %	40	42	40	40
Primärenergital, kWh/kvm, R12	76	80	76	78
Specifik energianvändning, kWh/kvm, R12	69	72	69	70
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, andel av marknadsvärde, %	61	47	61	60

Hyresintäkter, mkr	2 331
Primärenergital, R12, kWh/kvm	76
Belåningsgrad, %	40
Räntetäckningsgrad, R12, ggr	3,6

Viktiga händelser under kvartalet

- > Ett femårigt hyresavtal om 11 000 kvadratmeter tecknades med Kungliga Operan i de lokaler i Gäddviken i Nacka som de lämnade 2024.
- > SCB har valt att förlänga sitt hyresavtal om 5 300 kvadratmeter i Solna på sex år och Vattenfall har valt att förlänga sitt avtal i Kromet i Göteborg på 2 500 kvadratmeter på fem år.
- > Projektet Lumi i Uppsala, som är ett av Sveriges mest ambitiösa återbruksprojekt, avslutades. Investeringen uppgick till 740 mkr och fastigheten är fullt uthyrd till bland annat Försäkringskassan och Gyros.
- > Ombyggnadsprojektet Grev Tureplan i Stockholm tilldelades totalsegern i tävlingen Årets Bygge 2025 samt Håll Nollans arbetsmiljöpris 2025.

Vd-ord

Robusta nyckeltal trots turbulent omvärld

Turbulensen i omvärlden fortsätter. Handelskrig och geopolitiska risker skapar osäkerhet vilket påverkar många framtidstro och därmed investeringsklimatet. Det märktes tydligt i slutet av kvartalet med fallande börs, stigande räntor och konsumenter som hellre sparar än konsumerar. Det är också något vi känner av på hyresmarknaden och i dialogerna med våra kunder.

Trots detta kan jag konstatera att våra nyckeltal för kvartalet är robusta. Utvecklingen i driftöverskott och förvaltningsresultat är stabil när vi exkluderar effekterna av jämförelsestörande poster. Sammantaget är det ett uttryck för att vår fastighetsportfölj domineras av tillgångar i bra lägen och hög kvalitet som möter efterfrågan även i marknader som utmanar. Under det senaste året har vi dessutom färdigställt ett antal projekt som bidrar positivt till våra hyresintäkter. Med det sagt så har vår uthyrningsgrad minskat successivt det senaste året vilket nu också får en effekt på våra hyresintäkter som minskar i jämförbart bestånd för första gången på länge.

Ett kvartal i linje med förväntningar

Den uppgång vi såg i hyresmarknaden i slutet av 2024 fortsatte in i början av första kvartalet. I mitten av februari var det dock många dialoger som pausades och kvartalets sammanlagda nyuthyrningsvolym summerar till 131 mkr vilket är en normal nivå för Vasakronan. Bland de största uthyrningarna kan

nämnas Kungliga Operan som återigen hyr 11 000 kvm på Kvarnholmen i Nacka i samma läge som de lämnade för sex månader sedan.

Omförhandlingsvolymen fortsätter att ligga på en hög nivå och uppgår till 304 mkr för kvartalet. Bland de större omförhandlingarna finns Statistiska Centralbyrån som har valt att stanna kvar i sina lokaler motsvarande 5 300 kvm i Solna Strand. Även Vattenfall har förlängt sitt avtal på 2 500 kvm i fastigheten Kromet i Göteborg. Efter flera år av hyresuppgångar och indexjusteringar ligger vissa hyror i Stockholm på en hög nivå. Totalt är prisförändringen för omförhandlade avtal minus 4,2%.

Kontorsmarknaden som helhet är avvaktande och uthyrningsprocesserna tar generellt sett längre tid än tidigare. Dialogerna är många och aktiviteten alltså hög. Många verksamheter söker lösningar som kombinerar flexibilitet med kostnadseffektivitet och är beredda att minska sina ytor till förmån för kontor av högre kvalitet i bättre läge. Vi ser att fler företag strävar efter att få mer av arbetet att ske i fysiska möten på kontoret och då har läge, funktionalitet och en hög grad av service i närområdet ökat i betydelse. Ett tydligt exempel på detta är IBM som valt att ta steget in till centrala Stockholm och har hyrt 2 000 kvm i vår fastighet Klara C mitt emot centralstationen i Stockholm. Fujitsu är ett annat bolag som följer trenden och har hyrt 2 000 kvm i Norrtullspalatset i Norrtull i Stockholm.



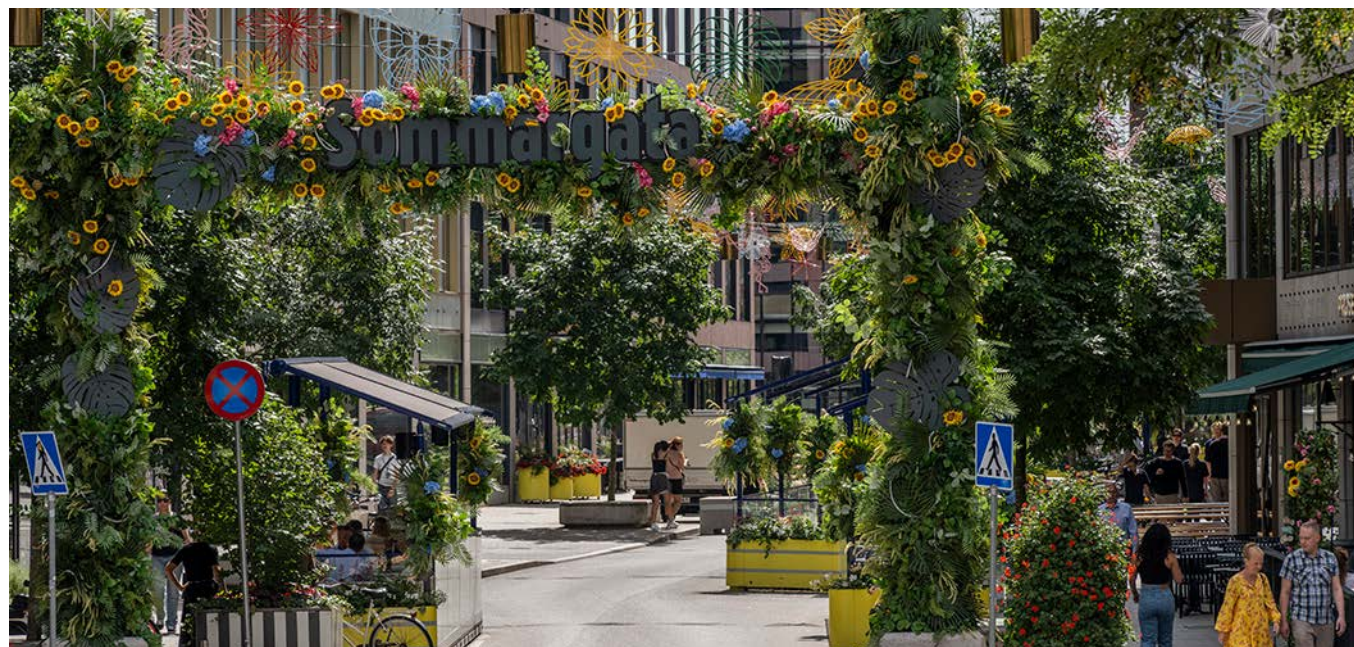
Ett kvartal i linje med förväntningarna i en marknad som fortsätter utmana.”

Efterfrågan på våra handelslokaler är god och uthyrningsgraden i gatuplan ligger därför fortsatt på höga 96%. Samtidigt påverkas många detaljhandelsaktörer av marknadsläget. Hushållen har blivit mer pessimistiska och trots en förbättrad köpkraft så har inte konsumtionen tagit fart på det sätt som många hoppades på i början av året. Det i kombination med att skulder och anstånd nu ska återbetalas gör att vissa butiker har det tufft. Vi fortsätter därför att ligga nära våra kunder, följer detaljhandelns utveckling noggrant och anpassar vår strategi i gatuplan därefter.

Projekt- och stadsutveckling

I Södra city i Uppsala har vi under kvartalet avslutat projekt Lumi. Fastigheten omfattar 15 000 kvadratmeter kontor i Uppsalas bästa läge och under kvartalet har den sista hyresgästen Sveriges geologiska undersökning, SGU, flyttat in. Byggnaden är därmed i princip fullt uthyrd. Det är vårt, och förmodligen ett av Sveriges, mest ambitiösa återbruksprojekt någonsin vilket värdesätts av hyresgästerna som inspirerats att själva jobba med hög grad av återbruk i sina lokaler. Parallellt med slutredovisningen av Lumi pågår förberedelserna för nästa etapp i utvecklingen av Södra city som ska innehålla både hotell och bostäder.

I Sergelstan förbereder vi oss för sommar på en rad olika sätt. Malmskillnadsgatan ska åter bli sommargata och invigs med block party den 23–24 maj. Sergelterrassen öppnar upp med nya serveringar och aktiviteter av olika slag under perioden maj till september. Vi har dessutom fått tillstånd av Stockholm stad att bygga en ”pocket park” längs bron över Sveavägen på Mäster Samuelsgatan. Att jobba med den här typen av kontinuerlig utveckling i våra befintliga områden är



bara möjlig tack vare dedikerade medarbetare, ett koncentrerat ägande men också ett nära samarbete med våra hyresgäster och staden. Det är en konkurrensfördel som ger oss unika möjligheter att agera och stärka attraktiviteten i våra områden.

Energiprestanda fortsatt i fokus

I takt med att osäkerheten i omvärlden har ökat så har röster från såväl näringsliv som samhälle höjts som ifrågasätter tempot och riktningen i den gröna omställningen. EU-kommissionens förslag till förenklingar av bland annat CSRD, i den så kallade

omnibusakten är ett tecken på att även lagstiftarna nu söker en ny balans mellan ambition och genomförbarhet.

Men förändrade rapporteringskrav förändrar inte Vasakronans synsätt. Bolagets hållbarhetsambitioner ligger fast, hållbar utveckling är inte ett sidospår utan en förutsättning för långsiktigt värdeskapande. Därför fortsätter vi fokusera på att minska vårt miljöavtryck bland annat genom att jobba med energieffektiviseringar och byggnadernas energiprestanda. Det är ett sätt att sänka kostnaderna och minska risker kopplat till stora prisvariationer och framtida finansieringsmöjligheter.



Fastigheten Grev Tureplan i centrala Stockholm belönades under kvartalet med Håll Nollans arbetsmiljöpris 2025 och kammade dessutom hem totalserien i Årets Bygge 2025 med den fina motiveringen "En omfattande modernisering av en av huvudstadens kontorspärlor – i ett av landets kanske mest centrala lägen – genomfördes utan att tumma på kvaliteten på något område. Lägg till innovativa lösningar för (storskaligt) återbruk, arbetsmiljö, logistik och digitalisering så får du ett projekt som visar på en stor omsorg inte bara om byggnaden i sig utan också om människorna som arbetat med den."

God tillgång till finansiering

I osäkra tider blir investerare helt naturligt mer försiktiga och selektiva i sina investeringsval. Det gynnar ett stabilt bolag som Vasakronan och vi möts av ett fortsatt starkt intresse från obligationsinvestorare.

Kreditmarginalerna utvecklades positivt i inledningen av året och vi passade därför på att utnyttja det fördelaktiga marknadsläget. Under kvartalet har vi lånat upp totalt 3,2 mdkr i den svenska obligationsmarknaden, varav 1,1 mdkr skedde mot återköp av obligationer med förfall inom ett år.

I slutet av mars såg vi att kreditmarginalerna vände upp i takt med det eskalerande handelskriget och den osäkerhet som det medförde på marknaden. Att kostnaden för nya lån går upp är normalt i turbulenta tider, men vi ser fortsatt att det finns gott om kapital i både bank- och obligationsmarknaden för bolag med stark rating likt Vasakronan. Det fick vi en bekräftelse på i april när vi emitterade totalt 1,8 mdkr i treåriga obligationer där flertalet av Sveriges största investerare deltog med stora belopp.

Stabila fastighetsvärden

Förutsättningarna för en upptrappad aktivitet på transaktionsmarknaden var goda i början av året. Den ökade turbulensen i slutet av kvartalet gör att läget nu är mer avvaktande.

Marknadsvärdet är stabilt och uppgår till 178 mdkr. Värdeförändringen uppgick under första kvartalet till -0,5 procent. Variationen mellan våra olika orter och marknader är liten. Vissa ytterstadslägen i Stockholm har den tuffaste utmaningen vilket också speglas i värderingarna. Det genomsnittliga avkastningskravet har i snitt ökat med 2 punkter och uppgick vid slutet av kvartalet till 4,54 procent.

Avslutningsvis

Omvärlden kan förändras i snabb takt men Vasakronans långsiktiga strategi och ambition att vara förstahandsvalet för alla som söker kontors- och butikslokaler ligger fast. 2025 ligger fokus på att ytterligare stärka vårt kunderbjudande och öka uthyrningen. Det gör vi med samma driv, lyhördhet och engagemang som alltid och jag är oerhört stolt över det fantastiska arbete som mina medarbetare gör varje dag. Med det som grund, ett väl positionerat fastighetsbestånd som möter efterfrågan och trygg finansiell ställning är Vasakronan väl riggat för att fortsätta skapa värde för våra ägare, kunder och samhället i stort.

Stockholm 5 maj 2025

Johanna Skogestig
Verkställande direktör

Resultat och finansiell ställning

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för kvartalet uppgick till 2 331 mkr (2 338), vilket är i nivå med motsvarande period föregående år. Hyresintäkterna har påverkats positivt av index och färdigställda ny- och ombyggnadsprojekt, men negativt av en högre vakans samt något högre hyresförluster. I ett jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 1 procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade under kvartalet med 44 mkr, eller 7 procent, till -631 mkr (-587). Ökningen var 7 procent även i ett jämförbart bestånd. Utfallet för motsvarande period föregående år inkluderar en positiv engångseffekt om 38 mkr avseende upplösning av reservering för resultatdelning till anställda för räkenskapsåret 2023. Exklusive denna engångseffekt ökade kostnaderna med 2 procent, främst förklarad av ökade satsningar på interna IT-relaterade projekt samt ökad fastighets-skatt.

Driftöverskott och redovisad direktavkastning

Driftöverskottet för perioden minskade med 3 procent till 1 700 mkr (1 751) förklarad av marginellt längre hyresintäkter samt ovan nämnda positiva engångseffekt under 2024. I ett jämförbart bestånd minskade driftöverskottet med 4 procent.

Överskottsgraden uppgick till 73 procent, att jämföra med 75 procent för motsvarande period föregående år. Justerat för engångseffekten uppgick överskottsgraden föregående år till 73 procent.

Redovisad direktavkastning, för rullande tolv månader, ökade till 3,89 procent (3,85) för det totala beståndet och minskade till 3,95 procent (3,97) för förvaltningsbeståndet.

Central administration

Kostnaden för central administration ökade till -36 mkr (-19) där utfallet föregående år påverkades positivt av en engångseffekt om 12 mkr avseende upplösning av reservering för resultatdelning till anställda för räkenskapsåret 2023. Resterande ökning är främst relaterad till investeringar i interna IT-projekt.

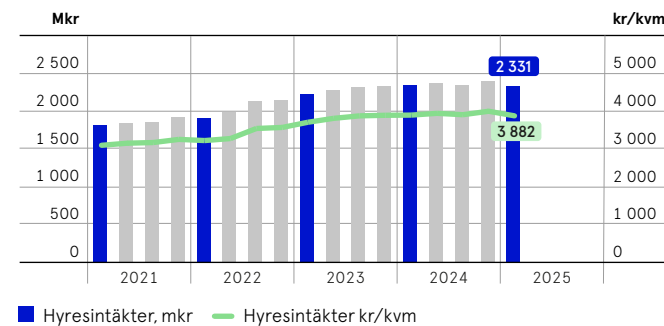
Räntenetto

Räntenettet för kvartalet förbättrades till -450 mkr (-468), främst förklarad av lägre korta marknadsräntor. Den genomsnittliga räntan på lån och derivat i skuldportföljen uppgick vid utgången av mars 2025 till 2,5 procent, att jämföra med 2,6 procent vid utgången av 2024. Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 3,6 gånger (3,7).

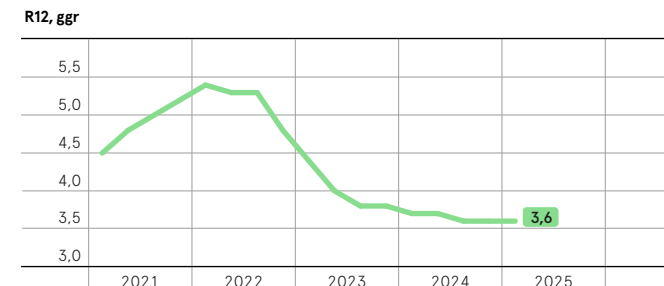
Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 155 mkr (1 200), en minskning med 45 mkr eller närmare 4 procent. Det har påverkats negativt av det försämrade driftöverskottet, vilket motverkats av lägre räntekostnader. Exklusive ovan nämnda positiva engångseffekter om 50 mkr föregående år var förvaltningsresultatet i stort sett oförändrat.

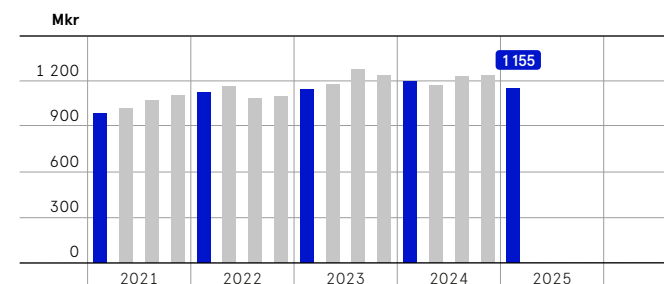
Hyresintäkter



Räntetäckningsgrad



Förvaltningsresultat



Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture

Resultat från intresseföretag och joint venture avser Vasa-kronans innehav i Stora Ursvik och Järvastaden, som utvecklar bostadsbyggrätter, samt intresseföretagen Hydda Holding och Proptech OS, vilka verkar inom proptech. Periodens resultat från dessa företag uppgick sammantaget till -11 mkr (-12).

Mkr	Jan-mars 2025	Jan-mars 2024
Förvaltningsresultat	-1	-1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-3	1
Övrigt rörelseresultat	-8	-12
Skatt	1	0
Totalt resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-11	-12

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

Per 31 mars 2025 har hela fastighetsbeståndet värderats internt. Internvärderingen genomförs med senaste externvärdering som utgångspunkt och är utförd enligt samma principer som tidigare internvärderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser under perioden som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och genomförda investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra och direktavkastningskrav sedan föregående externvärdering.

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

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

För perioden uppgick den totala värdeförändringen på fastigheterna till -914 mkr (-458), vilket motsvarar en värdeförändring om -0,5 procent (-0,3). Värdeförändringen för förvaltade fastigheter uppgick till -905 mkr (-500), vilket motsvarar en värdeförändring om -0,5 procent (-0,3). Värdeförändringen för projekt- och utvecklingsfastigheter uppgick till 4 mkr (93), en värdeförändring om 0,1 procent (1,5).

Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värderingen av beståndet uppgick till 4,54 procent, att jämföra med 4,52 procent vid utgången av 2024 för motsvarande fastigheter.

Genomsnittliga direktavkastningskrav

	Direkt- avkastningskrav,%	Förändring perioden, %-enheter
Stockholm	4,40	0,02
Göteborg	4,58	0,01
Uppsala	5,15	0,02
Malmö	5,13	0,02
Totalt	4,54	0,02

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan,%
Avkastningskrav	-0,40
Marknadshyror, långsiktig vakans samt övriga förändrade kostnads- och investeringsantaganden	-0,10
Totalt	-0,50

Värdeförändring per region

	Värde- förändring,%	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	-0,51	-0,35
Göteborg	-0,29	-0,05
Uppsala	-1,02	-0,06
Malmö	-0,50	-0,04
Totalt	-0,50	-0,50

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värde- förändring,%	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	-0,52	-0,51
Projekt- och utvecklingsfastigheter	0,08	0,01
Totalt	-0,50	-0,50

Känslighetsanalys direktavkastningskrav

Förändring	Påverkar	Effekt
+/- 0,25 procentenheter	Marknadsvärde	-9 241/+10 325 mkr
+/- 0,25 procentenheter	Belåningsgrad	+/- 2,2 procentenheter

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringen på derivat uppgick till 188 mkr (200). Den positiva värdeförändringen förklaras främst av uppgången i längre marknadsräntor under perioden. Derivatinstrument används för att säkra priset på el, justera ränterisken i låneportföljen och valutasäkra upplåning i utländsk valuta.

Skatt

Under perioden redovisades en skattekostnad om totalt -103 mkr (-195). Av skatten utgjordes -125 mkr (-95) av aktuell skattekostnad och 22 mkr (-100) av uppskjuten skattekostnad till följd av temporära skillnader hänförliga till förändring i värdet för förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 mars 2025 till 25 798 mkr, jämfört med 25 820 mkr vid utgången av 2024. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 823 mkr (1 095). Kassaflödet har påverkats av högre betald inkomstskatt hänförligt till betalning av kvarskatt avseende 2023 och fyllnadsinbetalningar avseende 2024.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 562 mkr (652) och försäljning av fastigheter till 44 mkr (0). Försäljningen avser fastigheten Claus Mortensen 35 i Malmö med ett underliggande fastighetsvärde om 47 mkr. Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick därmed till 167 mkr (-124).

Den kassaflödespåverkande förändringen av nettoskulden, inklusive ställda säkerheter, uppgick under året till -340 mkr (-279). Övrig förändring av nettoskulden avser omvärdering av lån i utländsk valuta, vilket inte påverkar kassaflödet. Sammantaget har likvida medel minskat med -173 mkr (-403) under perioden och uppgick till 3 705 mkr (3 878) vid periodens slut.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 83 011 mkr per 31 mars 2025, att jämföra med 82 701 mkr vid utgången av 2024. Totalresultatet för perioden uppgick till 310 mkr, att jämföra med 744 mkr föregående år.

Vid utgången av perioden uppgick soliditeten till 42 procent, vilket är oförändrat jämfört med utgången av 2024.

Fastighetsförsäljningar

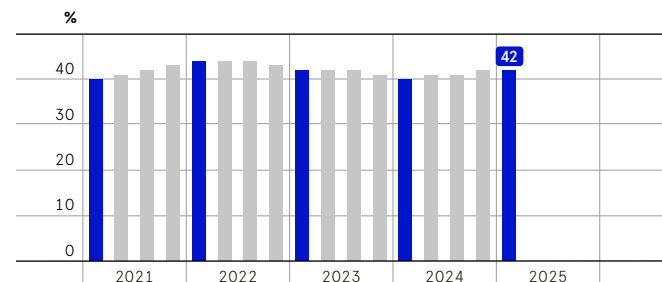
Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Claus Mortensen 35	Malmö	Lomma Tegelfabrik	47	Mars 2025
Summa fastighetsvärde			47	
Transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			-3	
Summa förvärv			44	

Känslighetsanalys resultat och kassaflöde

	Förändring	Påverkar	Effekt
Hyresintäkter	+/-1 procent	Förvaltningsresultat	+/-94 mkr
Uthyrningsgrad	+/-1 procentenhet	Förvaltningsresultat	+/-121 mkr
Fastighetskostnader	+/-1 procent	Förvaltningsresultat	-/+24 mkr
Räntekostnader ¹⁾	+/-1 procentenhet	Förvaltningsresultat	-/+126 mkr
Räntekostnader ¹⁾	+/-1 procentenhet	Räntetäckningsgrad	-/+0,2 ggr

1) Effekt beräknat utifrån balansdagens förfallostruktur

Soliditet



Fastighetsinnehav och kontraktspportfölj

Fastighetsbeståndet

Per 31 mars 2025 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av perioden till 177 786 mkr (178 183). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 562 mkr (652) under perioden och försäljningar till 44 mkr (0).

För perioden uppgick den totala värdeförändringen på fastigheterna till -914 mkr (-458), vilket motsvarar en värdeförändring om -0,5 procent (-0,3).

Förändring fastighetsvärden

Mkr	2025	2024
Ingående värde 1 januari	178 183	174 569
Investeringar	562	652
Förvärv	-1	692
Försäljningar	-44	0
Värdeförändring	-914	-458
Utgående värde 31 mars	177 786	175 455

Investeringar

Investeringar avser såväl nyproduktion som investeringar i befintliga fastigheter. Ofta sker anpassning av lokaler i samband med nyuthyrning vilket därmed ökar hyresvärdet. Av periodens investeringar avsåg 26 procent investeringar direkt kopplade till nyuthyrningar.

Pågående större fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Start Inflyttning	Uthyrningsgrad, % ¹⁾	Beräknat färdigställt	LEED miljö-certifiering ²⁾
Göteborg	Kaj 16	1 600	29	30 000	Q2 - 27	43	Maj -27	Platina
Uppsala	Lumi	740	100	15 000	Q2 - 24	100	Dec -24	Platina
Stockholm	Hästkopalatset	600	93	9 100	Q2 - 25	89	Apr -25	Platina
Totalt större fastighetsprojekt		2 940	60	54 100		71		

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

Projektet Lumi, som är en del i utvecklingen av området Södra City i Uppsala, har överlämnats till förvaltning under perioden och kommer att slutredovisas inom kort. Projektet omfattade 15 000 kvadratmeter kontor med en total investering om 740 mkr, och fastighetens kontorsytor är fullt uthyrda med Försäkringskassan som största hyresgäst. Lumi är ett av Sveriges mest ambitiösa återbruksprojekt som framgångsrikt utforskat möjligheterna med storskaligt återbruk för att driva marknaden mot mer cirkulära affärsmodeller.

Vid utgången av perioden uppgick den totala investeringsvolymen i pågående större fastighetsprojekt till 2 940 mkr (4 180), varav 60 procent (50) var upparbetat. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick vid utgången av perioden till 71 procent (69). Totalt har hyreskontrakt tecknats i de större pågående projekten motsvarande 190 mkr i årshyra. Fullt uthyrda beräknas årshyran i projekten uppgå till ca 270 mkr.

Nyttjanderättstillgångar och leasingskuld

Nyttjanderättstillgångarna avser främst tomträttsavtal som marknadsvärderas genom att diskontera framtida avgälder med avgäldsränta motsvarande 3,00–3,75 procent. För de tomträttsavtal som löpt ut men fortsatt är under förhandling görs en bedömning av de framtida avgälderna. Per 31 mars 2025 uppgick nyttjanderättstillgångarna till totalt 7 552 mkr, att jämföra med 7 554 mkr vid utgången av 2024, och leasing-skulden för tomträtter och arrenden uppgick till 7 553 mkr (7 555).

Kontraktspportföljen

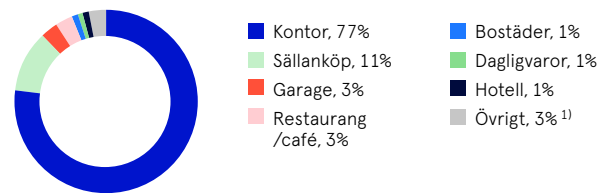
Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 9 654 mkr, att jämföra med 9 718 mkr vid utgången av 2024. Genomsnittlig återstående löptid i totala kontraktspportföljen var 3,3 år (3,4). Av den kontrakterade hyran var 24 procent (24) relaterat till offentlig sektor. Genomsnittlig återstående löptid för dessa kontrakt uppgick till 4,8 år (5,0).

Uthyrningsgrad

Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden till 88,8 procent att jämföra med 89,1 vid utgången av 2024. Vakansen vid utgången av kvartalet förklarades till 1,2 procentenheter (0,5) av vakanser i pågående projekt- och utvecklingsfastigheter. Minskningen i uthyrningsgrad förklarades bland annat av JM:s flytt från 10 800 kvadratmeter lokaler i Frösunda.

Uthyrningsgraden för kontor uppgick till 87,6 procent och för handel till 95,8 procent vid utgången av perioden, att jämföra med 88,0 respektive 95,7 procent vid utgången av 2024.

Fördelning hyreskontrakt per sektor, andel av kontrakterad hyra

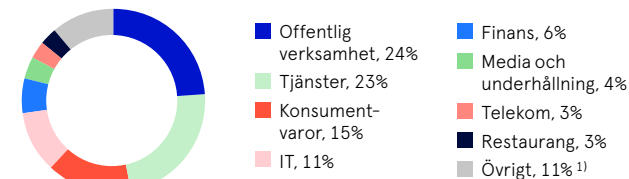


1) Övrigt omfattar bland annat vård och omsorg, motionsanläggningar och lager.

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

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

Fördelning hyreskontrakt per bransch, andel av kontrakterad hyra



1) Övrigt omfattar bland annat industri, hälsovård, hotell och råvaror.

Förfallostruktur kontrakterad hyra

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2025	1 246	1 191	12
2026	973	1 666	17
2027	740	1 808	19
2028–ff	996	4 588	48
Summa	3 955	9 253	96
Bostäder	1 180	121	1
Garage	-	280	3
Totalt	5 135	9 654	100

Nettouthyrning och omförhandlingar

Under perioden har nyuthyrningar gjorts om 35 000 kvadratmeter (28 000) med en årshyra motsvarande 131 mkr (180).

30 procent (17) av årshyran är intäktspåverkande under 2025.

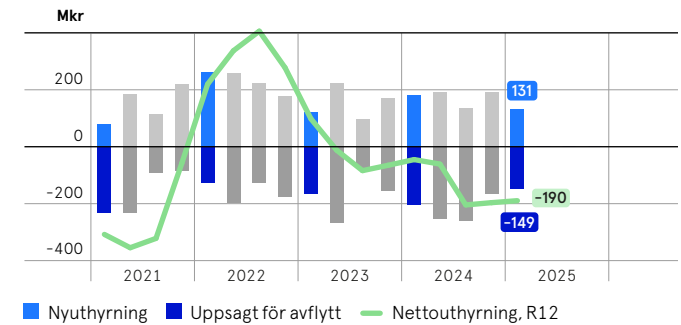
Bland nyuthyrningarna kan nämnas ett femårigt avtal med Kungliga Operan om totalt 11 000 kvadratmeter i Gäddviken i Nacka. Kungliga Operan återvänder därmed till samma lokaler som de lämnade under det tredje kvartalet 2024. I Stockholms innerstad har IBM tecknat ett sjuårigt avtal om drygt 2 000 kvadratmeter i fastigheten Klara C och Fujitsu ett tioårigt avtal om knappt 2 000 kvadratmeter i fastigheten Norrtullpalatset.

Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 149 mkr (205) sagts upp för avflytt, och nettouthyrningen uppgick till -18 mkr (-25).

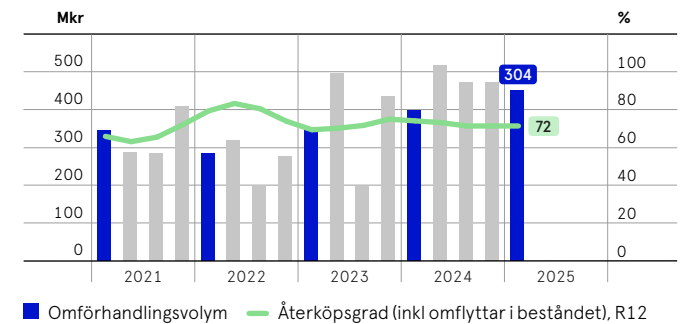
Hyreskontrakt motsvarande 57 000 kvadratmeter (77 000) och en årshyra på 304 mkr (399) har omförhandlats eller förlängts under kvartalet. Dessa har resulterat i en ny utgående hyra som understiger den tidigare med 4,2 procent. Bland de större omförhandlingarna och förlängningarna kan nämnas Statistiska Centralbyrån som valt att förlänga drygt 5 300 kvadratmeter på 6 år i fastigheten Nöten 5 i Solna och Vattenfall som valt att förlänga sitt avtal på 2 500 kvadratmeter i Kromet i Göteborg på fem år.

Av de kontrakt som varit föremål för omförhandling och förlängning de senaste 12 månaderna har närmare 72 procent (75) valt att förbli hyresgäster hos Vasakronan.

Nettouthyrning



Omförhandlingar och förlängningar



Finansiering

Räntebärande skulder

För att minska risken har Vasakronan som mål att ha en så bred upplåningsstruktur som möjligt, både när det kommer till låneinstrument och marknader. Merparten av upplåningen är icke säkerställd och sker på den internationella kapitalmarknaden genom obligationer. All upplåning i främmande valuta är säkrad via valutaräntederivat.

Genom den starka A3-ratingen och den statsnära ägarbildens har Vasakronan haft fortsatt god tillgång till finansiering under perioden. Totalt har Vasakronan lånat upp 3,2 mdkr (1,7) på löptider mellan två och sju år i den svenska och norska obligationsmarknaden.

Räntebärande skulder uppgick vid utgången av perioden till 74 044 mkr, jämfört med 74 767 mkr vid utgången av 2024. Efter avdrag för likvida medel uppgick nettoskulden till 70 338 mkr, jämfört med 70 889 mkr vid utgången av 2024. Belåningsgraden minskade vid periodens slut till 40 procent, vilket var oförändrat jämfört med utgången av 2024.

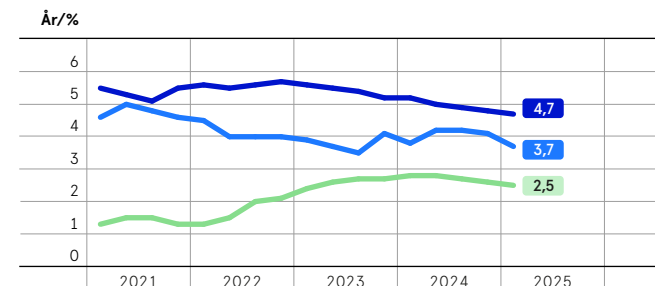
Den genomsnittliga räntan för lån och derivat minskade till 2,5 procent vid utgången av perioden, jämfört med 2,6 procent vid utgången av 2024.

För att minimera finansieringsrisken och säkerställa tillgången till kapital har bolaget en kreditfacilitet från ägarna om totalt 18 mdkr. Avtalet löper tills vidare med en uppsägningstid på 2 år. Kreditfaciliteten har likt tidigare varit outnyttjad under perioden. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive ovan nämnda kreditfaciliteter uppgick vid årets slut till 4,7 år (4,8) och den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat till 3,7 år (4,1).

Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2025-03-31
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning exklusive outnyttjade kreditlöften	minst 2 år	4,3 år
Kapitalbindning	-	4,7 år
Låneförfall 12 månader	max 40 %	18%
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 månader	minst 100 %	166%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	3,6 ggr
Räntebindning	minst 2 år	3,7 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55 %	21%
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Ingen exponering	uppfyllt
Övrigt		
Säkerställd finansiering/totala tillgångar	max 20 %	6%

Genomsnittlig ränta och bindningstider



— Genomsnittlig kapitalbindning — Genomsnittlig räntebindning
— Genomsnittlig ränta

Ränte- och kapitalbindning

Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0-1 år	15 426	21	13 071	18
1-2 år	7 494	10	12 146	16
2-3 år	19 369	26	10 800	15
3-4 år	11 058	15	10 588	14
4-5 år	5 693	8	6 654	9
5-6 år	549	1	4 081	6
6-7 år	3 118	4	2 584	4
7-8 år	0	0	2 475	3
8-9 år	1 618	2	4 738	6
9-10 år	5 433	7	760	1
Över 10 år	4 286	6	6 147	8
Totalt	74 044	100	74 044	100

Grön finansiering

2013 emitterade Vasakronan världens första gröna företagsobligation och 2018 emitterade bolaget världens första gröna företagscertifikat. Vasakronan är idag Sveriges största emittent av gröna företagsobligationer och certifikat. All upplåning under perioden har varit grön.

Vid periodens slut uppgick den totala volymen finansiering under Vasakronans ramverk för grön finansiering till 52,7 mdkr (52,1). Gröna tillgångar enligt ramverket uppgick samtidigt till 79,9 mdkr jämfört med 78,8 mdkr vid utgången av 2024. Kvarvarande godkänt låneutrymme uppgår vid periodens slut till 27,2 mdkr (26,8) vilket gör att samtliga låneförfall framöver kommer kunna finansieras enligt Vasakronans ramverk för grön finansiering.

Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna företagscertifikat och gröna banklån uppgick till 85 procent (83) av den totala låneportföljen. För en mer utförlig beskrivning av bolagets gröna finansiering samt vilka investeringar som gjorts under Vasakronans ramverk för grön finansiering, se Vasakronans hemsida.

Fördelning finansieringskällor

Mkr	Bokfört värde mkr	Andel, %
Certifikat	5 967	8
Obligationer, SEK	26 227	36
Obligationer, NOK	12 166	16
Obligationer, EUR, AUD, USD, HKD, CHF, JPY	14 218	19
Banklån mot säkerhet	11 139	15
Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken	4 327	6
Totalt	74 044	100

Grön finansiering

Grön finansiering under ramverk	Belopp, mkr
Gröna certifikat	5 967
Gröna obligationer, SEK	26 227
Gröna obligationer, NOK	8 212
Gröna obligationer, EUR, AUD, USD, HKD, CHF, JPY	12 284
Totalt	52 690

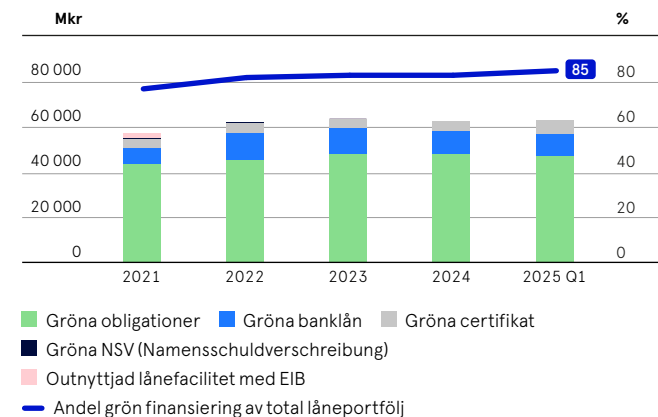
Grön bankfinansiering

Gröna säkerställda banklån	5 607
Gröna lån från EIB och NIB	4 327
Totalt	9 934

Total grön finansiering 62 623

Andel grön finansiering av total låneportfölj 85%

Fördelning grön finansiering



Hållbarhet

Miljöansvar

Vasakronans byggnader kännetecknas av låg energianvändning och en hög andel förnybar energi, vilket möter efterfrågan från bolagets hyresgäster. Samtidigt bidrar det till lägre driftkostnader och möjliggör överensstämmelse med EU-taxonomin. Den genomsnittliga energianvändningen i Vasakronans byggnader har minskat de senaste 12 månaderna. Primärenergitalet uppgick vid utgången av perioden till 76 kWh/kvm (80), en minskning med 5 procent. Minskningen förklaras av framgångsrika åtgärder inom energieffektivisering samt ett varmt första kvartal 2025.

Andelen taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, baserat på marknadsvärde, uppgick vid utgången av perioden till 61 procent att jämföra med 47 procent vid utgången av motsvarande period föregående år. Ökningen förklaras av att ytterligare 17 fastigheter, med ett sammanlagt marknadsvärde om 26 110 mkr, nu klarar energikravet enligt EU-taxonomin.

Den minskade energianvändningen förklarar även minskningen av utsläppsintensiteten, CO₂e/kvm, för perioden.

Den marknadsbaserade utsläppsintensiteten för scope 1 (utsläpp från bioolja och köldmedieläckage) och scope 2 (utsläpp från inköpt energi) minskade med 19 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Utsläppen inom scope 3 (utsläpp uppströms och nedströms i värdekedjan) redovisas enbart för helåret i bolagets årsredovisning.

Låg vattenanvändning i Vasakronans byggnader bidrar till minskade driftkostnader och är avgörande för att miljöcertifiera en byggnad och erhålla ett högt betyg. Vattenförbrukningen har sedan 2022 återgått till en stabil nivå efter nedgången under pandemin, då många hyresgäster arbetade hemifrån.

Bolaget har ambitiösa mål för miljöcertifiering av fastighetsbeståndet. Målsättningen är att öka andelen miljöcertifierade fastigheter med betyget LEED Guld eller högre och att certifiera hela förvaltningsbeståndet. Vid utgången av perioden var 93 procent (91) av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat baserat på marknadsvärde, varav 86 procentenheter (84) var certifierade enligt LEED Guld eller högre.

Nyckeltal miljöansvar

Rullande 12 månader	Apr 2024–mar 2025	Apr 2023–mar 2024	Jan–dec 2024
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter på balansdagen, andel av marknadsvärde, %	61	47	60
Primärenergital, kWh/kvm	76	80	78
Specifik energianvändning, kWh/kvm	69	72	70
Total fastighetsenergi, GWh ¹⁾	199	218	208
- varav fjärrvärme	102	120	110
- varav fjärrkyla	22	20	22
- varav fastighetsel	75	78	77
Andel förnybar energi, %	96	96	96
Totala CO ₂ -utsläpp scope 1 och 2 – marknadsbaserad ²⁾ , ton	2 119	2 604	2 223
Totala CO ₂ -utsläpp scope 1 och 2 – platsbaserad ³⁾ , ton	13 389	14 731	14 054
Utsläppsintensitet scope 1 och 2 – marknadsbaserad ²⁾ , kg CO ₂ /kvm	0,88	1,09	0,93
Utsläppsintensitet scope 1 och 2 – platsbaserad ³⁾ , kg CO ₂ /kvm	5,57	6,15	5,86
Vattenförbrukning, m ³	990 788	979 341	982 389
Vattenintensitet, m ³ /kvm	0,41	0,41	0,41
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet på balansdagen, andel av marknadsvärde, %	93	91	92

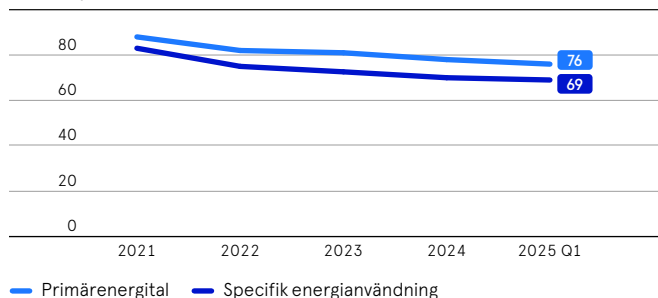
1) Ej graddagskorrigerad/normalårskorrigerad

2) Baseras på Vasakronans aktiva val att avtala om gröna energileveranser (Scope 2)

3) Baseras på faktisk energimix på platsen där energin produceras och levereras (Scope 2)

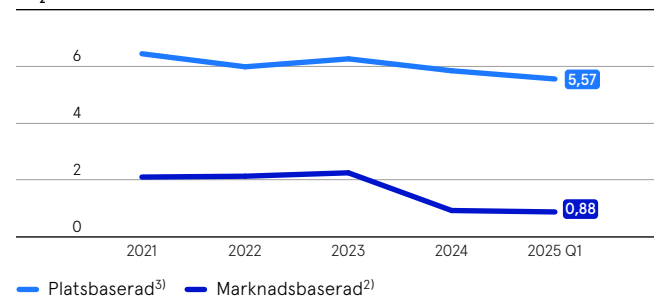
Energiprestanda

kWh/kvm, år



Utsläppsintensitet

CO₂e/kvm



Socialt ansvar

Vasakronans verksamhet berör tusentals människor, bland annat bolagets egna medarbetare, leverantörers anställda samt våra hyresgäster och deras anställda. Bolagets övergripande social mål är att skapa trygga, säkra och hälsosamma områden, samt ett inkluderande näringsliv med schyssta arbetsvillkor där ingen diskrimineras.

Vid periodens slut hade Vasakronan 313 anställda (306) med en genomsnittlig ålder på 45 år (45), varav drygt hälften kvinnor. Sjukfrånvaron bland medarbetarna ligger på en fortsatt låg nivå och under perioden rapporterades inga arbetsrelaterade olyckor som resulterat i frånvaro.

För bolagets stora utvecklingsprojekt omfattar olycksfallsrapporteringen de olyckor som skett i projekten från projektstart fram till och med den aktuella perioden. När ett projekt är avslutat inkluderas inte längre dess olycksfallsfrekvens i bolagets nyckeltal. För närvarande pågår tre stora ombygg-

nadsprojekt, för vilka olycksfallsfrekvensen (LTIF¹⁾) vid utgången av perioden uppgick till 5,7, att jämföra med 19,8 för helåret 2024. Minskningen av olycksfallsfrekvensen förklaras av att projekt med högre olycksfallsfrekvens avslutades under 2024, och därmed inte längre inkluderas i det aktuella utfallet. Majoriteten av de olyckor som inträffat under perioden var av mindre allvarlig karaktär så som skär- och klämskador.

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

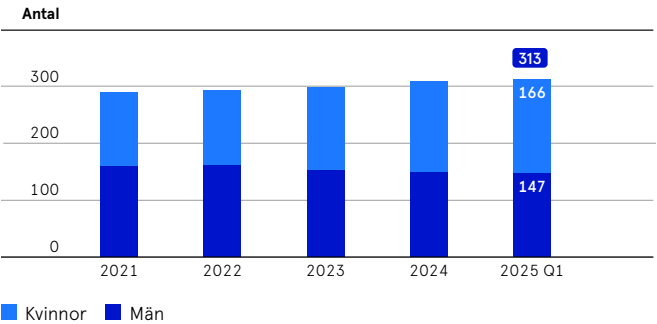
För en mer detaljerad redogörelse av Vasakronans väsentliga hållbarhetsfrågor och mål, se sidorna 94–142 i Vasakronans årsredovisning för 2024.

Nyckeltal socialt ansvar

Rullande 12 månader	Apr 2024–mar 2025	Apr 2023–mar 2024	Jan–dec 2024
Antal anställda på balansdagen	313	306	311
– andel kvinnor, %	53	51	52
– andel män, %	47	49	48
Medelålder på balansdagen	45	45	44
Personalomsättning, %	9	11	9
Sjukfrånvaro anställda, %	2,7	2,4	2,6
Olycksfallsfrekvens (LTIF) ¹⁾ anställda	0,0	0,0	0,0
Antal allvarliga olyckor ²⁾ , anställda	0	0	0
Olycksfallsfrekvens (LTIF) ¹⁾ stora projekt ³⁾	5,7	– ⁴⁾	19,8
Antal allvarliga olyckor ²⁾ , stora projekt	0	0	0
Antal inkomna fall till visselblåsarfunktionen på balansdagen	0	0	1

- 1) Beräknas per en miljon arbetade timmar och omfattar alla olyckor som föranlett minst en dags frånvaro. (LTIF, Lost Time Injury Frequency)
- 2) Arbetsrelaterad skada från vilken arbetstagaren inte kan eller förväntas återhämta sig helt till hälsotillståndet före skadan inom sex månader
- 3) Olycksfallsrapporteringen omfatta tiden från projektstart fram till och med den aktuella perioden för pågående projekt.
- 4) Uppgifter för motsvarande period föregående år saknas då kvartalsvis uppföljning infördes under 2025

Antal anställda kvinnor och män



Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–mar 2025	Jan–mar 2024	Apr 2024– mar 2025	Jan–dec 2024
Hysesintäkter	2 331	2 338	9 440	9 447
Driftkostnader	-253	-243	-932	-922
Reparationer och underhåll	-38	-42	-159	-163
Förvaltningskostnader	-124	-93	-485	-454
Fastighetsskatt	-216	-209	-860	-853
Summa fastighetskostnader	-631	-587	-2 436	-2 392
Driftöverskott	1 700	1 751	7 004	7 055
Central administration	-36	-19	-129	-112
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-11	-12	0	-1
Ränteintäkter	28	57	155	184
Räntekostnader	-478	-525	-2 022	-2 069
Räntekostnader leasingskuld; tomträttsavgäld och arrende	-58	-53	-213	-208
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 145	1 199	4 795	4 849
- Varav förvaltningsresultat	1 155	1 200	4 800	4 845
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-914	-458	-12	444
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-2	-2	-7	-7
Värdeförändring finansiella instrument	188	200	-430	-418
Avyttrad goodwill	-4	0	-4	0
Resultat före skatt	413	939	4 342	4 868
Aktuell skatt	-125	-95	-341	-311
Uppskjuten skatt	22	-100	-612	-734
Periodens resultat	310	744	3 389	3 823

Belopp i mkr	Jan–mar 2025	Jan–mar 2024	Apr 2024– mar 2025	Jan–dec 2024
Övrigt totalresultat				
Poster som ej kommer att omklassificeras till resultatet				
Pensioner, omvärdering	0	0	-33	-33
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	0	0	1	1
Inkomstskatt pensioner	0	0	7	7
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	0	0	-25	-25
Summa totalresultat för perioden	310	744	3 364	3 798

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	1 997	2 001	2 001
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	177 786	175 455	178 183
Nyttjanderättstillgång, tomträtt och arrende	7 552	6 532	7 554
Inventarier	146	140	160
Summa materiella anläggningstillgångar	185 484	182 127	185 897
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	543	544	554
Fordringar joint ventures	155	0	155
Derivatinstrument	2 222	4 350	2 474
Andra långfristiga fordringar	3 497	2 279	2 337
Summa finansiella anläggningstillgångar	6 417	7 173	5 520
Summa anläggningstillgångar	193 898	191 301	193 418
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	75	50	94
Fordringar joint ventures	1	136	1
Derivatinstrument	14	113	95
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 250	2 950	1 430
Likvida medel	3 706	2 822	3 878
Summa omsättningstillgångar	6 046	6 071	5 498
SUMMA TILLGÅNGAR	199 944	197 372	198 916

Belopp i mkr	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	83 011	79 646	82 701
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	60 973	63 725	61 541
Leasingskuld, tomträtt och arrende	7 553	6 533	7 555
Uppskjuten skatteskuld	25 798	25 193	25 820
Derivatinstrument	3 941	4 192	3 089
Övriga långfristiga skulder	66	91	132
Avsatt till pensioner	7	10	9
Summa långfristiga skulder	98 338	99 744	98 146
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	13 071	13 072	13 226
Leverantörsskulder	97	160	85
Skulder joint ventures	2	23	0
Aktuella skatteskulder	429	189	304
Derivatinstrument	84	121	58
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 912	4 417	4 396
Summa kortfristiga skulder	18 595	17 982	18 069
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	199 944	197 372	198 916

Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare
Ingående eget kapital 2024-01-01	4 000	4 227	70 675	78 902
Periodens resultat	-	-	744	744
Övrigt totalresultat	-	-	0	0
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	744	744
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Utdelning	-	-	0	0
Utgående eget kapital 2024-03-31	4 000	4 227	71 419	79 646
Periodens resultat	-	-	3 079	3 079
Övrigt totalresultat	-	-	-25	-25
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	3 054	3 054
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Utdelning	-	-	0	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	4 000	4 227	74 474	82 701
Ingående eget kapital 2025-01-01	4 000	4 227	74 474	82 701
Periodens resultat	-	-	310	310
Övrigt totalresultat	-	-	0	0
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	310	310
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Utdelning	-	-	0	0
Utgående eget kapital 2025-03-31	4 000	4 227	74 784	83 011

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan–mar 2025	Jan–mar 2024	Apr 2024– mar 2025	Jan–dec 2024
Löpande verksamhet				
Driftöverskott	1 700	1 751	7 004	7 055
Central administration	-37	-19	-130	-112
Återläggning avskrivningar	14	11	61	58
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-3	1	-37	-33
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	1 674	1 744	6 898	6 968
Erlagd ränta ¹⁾	-571	-631	-2 298	-2 358
Erhållen ränta	23	42	132	151
Betald inkomstskatt	-303	-60	-551	-308
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	823	1 095	4 181	4 453
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-156	294	-291	159
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	19	-133	335	183
Kassaflöde från den löpande verksamheten	686	1 256	4 225	4 795
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga fastigheter	-562	-652	-2 325	-2 415
Förvärv av fastigheter	1	-692	-86	-779
Försäljning av fastigheter	44	0	44	0
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	0	-11	-67	-78
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	0	-25	0	-25
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	-2	0	-2	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-519	-1 380	-2 436	-3 297
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	167	-124	1 789	1 498

Belopp i mkr	Jan–mar 2025	Jan–mar 2024	Apr 2024– mar 2025	Jan–dec 2024
Finansieringsverksamheten				
Upptagna räntebärande skulder	8 842	5 766	25 417	22 341
Amortering räntebärande skulder	-8 157	-5 838	-26 641	-24 322
Förändring säkerheter	-1 025	-207	318	1 136
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-340	-279	-906	-845
Periodens kassaflöde	-173	-403	883	653
Likvida medel vid periodens början	3 878	3 225	2 822	3 225
Periodens kassaflöde	-173	-403	883	653
Likvida medel vid periodens slut	3 705	2 822	3 705	3 878

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

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–mar 2025	Jan–mar 2024
Nettoomsättning	209	162
Rörelsens kostnader	-256	-194
Resultat före finansiella poster	-47	-32
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	0	0
Räntenetto	43	-54
Värdeförändring finansiella instrument	188	200
Resultat före skatt	184	114
Skatt	-38	-23
Periodens resultat	146	91
Rapport över totalresultatet		
Periodens resultat enligt resultaträkningen	146	91
Summa totalresultat för perioden	146	91

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Vasakronan AB (publ) består av koncernövergripande funktioner och organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget.

Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 209 mkr (162) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 188 mkr (200), främst förklarad av uppgången i längre marknadsräntor. Resultat före skatt uppgick därmed till 184 mkr (114).

Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 3 702 mkr, att jämföra med 3 874 mkr vid utgången av 2024.

Balansräkning

Belopp i mkr	2025-03-31	2024-03-31
TILLGÅNGAR		
Inventarier	106	99
Aktier och andelar i dotterbolag	37 622	37 564
Fordringar hos dotterbolag	73 945	66 340
Derivatinstrument	2 236	4 463
Övriga fordringar	4 898	4 543
Likvida medel	3 702	2 819
SUMMA TILLGÅNGAR	122 509	115 828
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	4 000	4 000
Fritt eget kapital	29 386	25 462
Summa eget kapital	33 386	29 462
Obeskattade reserver	1 122	1 122
Räntebärande skulder	74 044	76 797
Skulder till dotterbolag	8 031	3 026
Derivatinstrument	4 025	4 313
Övriga skulder	1 901	1 108
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	122 509	115 828

Segmentsredovisning

Totalt Vasakronan

Januari-mars	2025	2024
Hysesintäkter, mkr	2 331	2 338
Driftöverskott, mkr	1 700	1 751
Överskottsgrad, %	73	75
Per balansdagen	2025-03-31	2024-03-31
Marknadsvärde fastigheter, mkr	177 786	175 455
Uthyrningsgrad, %	89	90
Antal fastigheter	165	167
Area, tkvm	2 402	2 397
Miljöcertifiering i förvaltningsbeståndet utifrån marknadsvärde, %	93	91

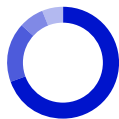
Fördelning geografisk marknad

Avser andel av kontrakterad hyra.



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

Avser andel av marknadsvärdet.



Stockholm	69%
Göteborg	17%
Malmö	7%
Uppsala	6%

Fördelning per objektstyp

Avser andel av kontrakterad hyra.



Kontor	77%
Handel	16%
Övrigt	7%

Stockholm

2025	2024
1 521	1 547
1 121	1 173
74	76
2025-03-31	2024-03-31
122 556	121 878
88	89
76	77
1 407	1 407
90	90



66%



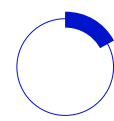
69%



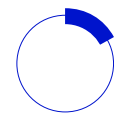
Kontor	83%
Handel	11%
Övrigt	6%

Göteborg

2025	2024
407	405
302	306
74	76
2025-03-31	2024-03-31
30 715	29 217
93	94
34	34
447	447
100	91



17%



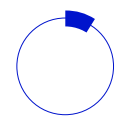
17%



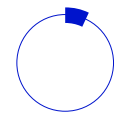
Kontor	62%
Handel	29%
Övrigt	9%

Malmö

2025	2024
228	216
162	153
71	71
2025-03-31	2024-03-31
13 134	12 979
89	90
30	31
297	299
100	97



9%



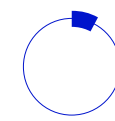
7%



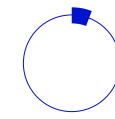
Kontor	63%
Handel	26%
Övrigt	11%

Uppsala

2025	2024
175	171
115	119
66	70
2025-03-31	2024-03-31
11 381	11 382
89	94
25	25
251	244
100	98



8%



6%



Kontor	72%
Handel	17%
Övrigt	11%

Nyckeltal

	Jan–mar 2025	Jan–mar 2024	Apr 2024– mar 2025	Jan–dec 2024
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	88,8	90,1	88,8	89,1
Överskottsgrad, %	73	75	74	75
Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	562	652	2 325	2 415
Fastighetsförvärv, mkr	-1	692	86	779
Fastighetsförsäljningar, mkr	-44	0	-44	0
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	517	1 344	2 367	3 194
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	177 786	175 455	177 786	178 183
Area på balansdagen, tkvm	2 402	2 397	2 402	2 397
Antal fastigheter på balansdagen	165	167	165	166
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	93	91	93	92
Specifik energianvändning, kWh/kvm, R12	69	72	69	70
Primärenergital, kWh/kvm, R12	76	80	76	78
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, andel av marknadsvärde, %	61	47	61	60

	Jan–mar 2025	Jan–mar 2024	Apr 2024– mar 2025	Jan–dec 2024
Finansiella uppgifter				
EBITDA-marginal, %	69	72	70	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,6	3,6	3,6
Soliditet på balansdagen, %	42	40	42	42
Belåningsgrad på balansdagen, %	40	42	40	40
Räntebindning ¹⁾ , år	3,7	3,8	3,7	4,1
Kapitalbindning ¹⁾ , år	4,7	5,2	4,7	4,8
EPRA NRV på balansdagen, mkr	108 701	102 788	108 701	107 198
EPRA NTA på balansdagen, mkr	101 924	94 803	101 924	99 117
EPRA NDV på balansdagen, mkr	82 516	80 845	82 516	82 456
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,5	2,8	2,5	2,6
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	70 338	73 975	70 338	70 889
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	823	1 095	4 181	4 453
Räntebärande skulder netto/EBITDA, R12	10,6	11,1	10,6	10,5
Övrigt				
Antal anställda på balansdagen	313	306	313	311

1) Sista dagen i perioden.

Härledning nyckeltal

	Jan–mar 2025	Jan–mar 2024	Apr 2024– mar 2025	Jan–dec 2024
1. EPRA NRV, mkr				
Eget kapital	83 011	79 646	83 011	82 701
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 897	-1 901	-1 897	-1 901
Återläggning derivat	1 789	-150	1 789	578
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	25 798	25 193	25 798	25 820
	108 701	102 788	108 701	107 198
2. EPRA NTA, mkr				
Eget kapital	83 011	79 646	83 011	82 701
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 897	-1 901	-1 897	-1 901
Återläggning övriga immateriella tillgångar	-100	-100	-100	-100
Återläggning derivat	1 789	-150	1 789	578
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	25 798	25 193	25 798	25 820
Uppskjuten skatt till verkligt värde ¹⁾	-6 677	-7 885	-6 677	-7 981
	101 924	94 803	101 924	99 117
3. EPRA NDV, mkr				
Eget kapital	83 011	79 646	83 011	82 701
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 897	-1 901	-1 897	-1 901
Justerings räntebärande skulder till verkligt värde	1 402	3 100	1 402	1 656
	82 516	80 845	82 516	82 456
4. EBITDA, mkr				
Driftöverskott	1 700	1 751	7 004	7 055
Central administration	-36	-19	-129	-112
Räntekostnader leasingskuld tomrättsavgäld och arrende	-60	-55	-220	-215
	1 604	1 677	6 655	6 728

	Jan–mar 2025	Jan–mar 2024	Apr 2024– mar 2025	Jan–dec 2024
5. EBITDA-marginal, %				
Hysesintäkter	2 331	2 338	9 440	9 447
EBITDA	1 604	1 677	6 655	6 728
	69	72	70	71
6. Räntetäckningsgrad, ggr				
EBITDA	1 604	1 677	6 655	6 728
Räntenetto exkl räntekostnad leasingskuld	-450	-468	-1 867	-1 885
	3,6	3,6	3,6	3,6
7. Räntebärande skulder netto, mkr				
Långfristiga räntebärande skulder	60 973	63 725	60 973	61 541
Kortfristiga räntebärande skulder	13 071	13 072	13 071	13 226
Likvida medel	-3 706	-2 822	-3 706	-3 878
	70 338	73 975	70 338	70 889
8. Belåningsgrad, %				
Räntebärande skulder netto	70 338	73 975	70 338	70 889
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	177 786	175 455	177 786	178 183
	40	42	40	40

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

Alternativa nyckeltal

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

De nyckeltal i Vasakronans delårsrapport som anses vara alternativa nyckeltal har definierats och motiverats på sidan 24. Ovan på denna sida finns även en härledning av de nyckeltal där särskild specifikation har bedömts relevant.

Övriga uppgifter

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheterna. För känslighetsanalys avseende antaganden kopplade till fastighetsvärderingarna, se sidan 5 i denna delårsrapport samt sidan 71 i Vasakronans årsredovisning för 2024. För känslighetsanalys kopplat till förändringar i resultat och kassaflöde, se sidan 6 i denna delårsrapport.

Redovisningsprinciper

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

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

Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i IFRS 13:s värderingshierarki. För samtliga derivat finns ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart i händelse av obestånd. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med nivå 3 i värderingshierarkin.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

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

Närståendetransaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 7.4 på sidan 82 i Vasakronans årsredovisning för 2024. Vid utgången av perioden hade Tredje AP-fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan på totalt 325 mkr, vilket är oförändrat jämfört med utgången av 2024.

Nya standarder och tolkningar

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

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

Johanna Skogestig

Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

För vidare information om delårsrapporten, vänligen kontakta:

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

Definitioner

Area, kvm Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser per balansdagen.	EPRA NRV (Net Reinstatement Value), mkr Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat och uppskjuten skatt. Måttet visar ett långsiktigt substansvärde.	Förvaltningsresultat, mkr Resultat efter finansnetto exklusive värdeförändringar, skatt och räntekostnader från intressebolag och joint venture.	Jämförbart bestånd De fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som varit klassificerade som projektfastigheter, eller som har förvärvats eller sålts, under perioden eller jämförelseperioden ingår ej.	Nettouthyrning, mkr Kontrakterad hyra för periodens nytt-hyrningar minus kontrakterad hyra för periodens uppsägningar för avflytt.	Räntetäckningsgrad, ggr EBITDA dividerat med räntenetto. Används för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.
Belåningsgrad, % Räntebärande skulder netto dividerat med verkligt värde förvaltningsfastigheter per balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.	EPRA NDV (Net Disposal Value), mkr Eget kapital justerat för goodwill och verkligt värde räntebärande skulder samt med full uppskjuten skatt.	Genomsnittlig kapitalbindning, år Volymviktad återstående löptid på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.	Kontrakterad hyra, mkr Summa årshyra från kontrakt som löper per balansdagen.	Redovisat direktavkastning, % Redovisat driftnetto i förhållande till summan av fastigheternas ingående och utgående marknadsvärde dividerat med två.	Soliditet, % Eget kapital dividerat med balansomslutningen på balansdagen. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.
Central administration, mkr Kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, fastighetsinvesteringar, finansiering och central marknadsföring.	EPRA NTA (Net Tangible Assets), mkr Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat samt övriga immateriella tillgångar, justerat för bedömd verkligt uppskjuten skatt beräknad med utgångspunkt i 30 procent av aktuell skattesats, dvs 6,2 procent. Speglar ett aktuellt substansvärde.	Genomsnittlig ränta, % Volymviktad räntesats på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.	Kontrakterad hyra per objektstyp, mkr Kontrakterad hyra uppdelad utifrån de enskilda hyreskontraktens användningsområde, uppdelat på kontor, handel och övrigt. Övrigt omfattar bland annat bostäder, parkering och hotell.	Resultat före värdeförändringar och skatt, mkr Driftöverskott med avdrag för central administration, resultat från andelar i joint venture och räntenetto. Anges för att belysa den löpande intjäningen i verksamheten.	Specifik energianvändning, kWh/kvm Normalårskorrigerad energianvändning för uppvärmning, komfortkyla och fastighets-hetsel, dividerat med tempererad area (invändig area för en byggnads samtliga våningsplan som värms till mer än 10°C) för de senaste 12 månaderna. I redovisad energiprestanda ingår även viss hyresgäst och processkyla som av tekniska skäl inte går att räkna bort.
Driftöverskott, mkr Hyresintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration, fastighets-skatt. För perioder före 1 januari 2019 görs även avdrag för tomträttsavgäld och arrenden. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten. Externt uppföljningsmått.	Fastighetsförsäljningar, mkr Försäljning av förvaltningsfastigheter. Anges för att belysa försäljningar under perioden.	Genomsnittlig räntebindningstid, år Volymviktad återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.	Likvida medel, mkr Kassa- och bankmedel samt kortfristiga placeringar med kortare löptid än tre månader. Anges som ett mått på betalningsberedskap.	Räntebindning, år Volymviktad återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.	Uthyrningsgrad, % Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet på balansdagen.
EBITDA, mkr Driftöverskott med avdrag för central administration, med tillägg för kassaflöde från utdelning i joint ventures och med avdrag för tomträttsavgäld och arrenden. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.	Fastighetsförvärv, mkr Förvärv av förvaltningsfastigheter. Anges för att belysa bolagets förvärv under perioden.	Genomsnittlig återstående löptid, år Totalt kontraktsvärde på kommersiella lokaler dividerat med kontrakterad hyra för kommersiella lokaler.	Miljöcertifiering förvaltningsfastigheter, % Summan av arean/marknadsvärden i förvaltningsfastigheter certifierade i enlighet med LEED eller BREEAM, dividerat med arean/marknadsvärdet för hela förvaltningsbeståndet, per balansdagen. I förvaltningsbeståndet ingår inte projektfastigheter.	Räntebärande skulder netto, mkr Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel. Anges för att belysa bolagets finansiella risk exklusive IFRS 16.	Överskottsgrad, % Driftöverskott dividerat med hyresintäkter. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.
EBITDA-marginal, % EBITDA dividerat med hyresintäkter. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.	Fastighetskategori Fastighetens huvudsakliga användning baserat på hyresintäkter.	Hyresvärde, mkr Kontrakterad hyra med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.	Investeringar i befintliga projekt, mkr Investeringar i pågående projekt. Anges för att belysa bolagets investeringsvolym.	Räntebärande skulder netto/EBITDA, ggr Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel dividerat med EBITDA. Används för att belysa bolagets finansiella risk.	
	Förvaltningskostnader, mkr Administrativa kostnader på fastighetsnivå som är direkt hänförliga till förvaltningen av fastigheterna. Benämndes till och med 2023 fastighetsadministration.		Nettoinvesteringar, mkr Köpeskilling vid fastighetsförvärv samt investeringar i fastighetsprojekt med avdrag för köpeskilling vid fastighetsförsäljningar. Anges som ett mått på kapital investerat i fastigheter.	Räntenetto, mkr Räntetäckningsgrad minus räntekostnader exklusive räntekostnader leasingsskuld.	

Kalendarium

RAPPORTER

Halvårsrapport jan–juni 2025	9 juli 2025
Delårsrapport jan–sept 2025	5 november 2025
Bokslutskommuniké 2025	4 februari 2026
Årsredovisning 2025	mars 2026

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma	5 maj 2025
-----------	------------

VASAKRONAN AB

Box 30074, 104 25 Stockholm

Besöksadress: Malmskillnadsgatan 36

Tfn: 08-566 20 500

WEBBPLATS www.vasakronan.se

ORGANISATIONSNUMMER 556061-4603

En bättre värld

Vasakronan är Sveriges ledande fastighetsbolag. I beståndet finns 165 fastigheter med en total area på 2,4 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 178 mdkr. Fastighetsinnehavet utgörs av centralt belägna fastigheter med kontor och cityhandel i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.

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

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

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